

Bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan [Toelichting]

Gemeente De Bilt

Versie 1.02
Datum 710 februari 2025
Status Ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0310.23016BP0002-VG01
Auteur V.Bothof, N.G. (Nander) van 't Klooster

Weltevreden | Adviseurs in het omgevingsrecht



P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
E: info@weltevredenbv.nl
W: www.weltevredenbv.nl
T: 030 2003 211

Versiebeheer

Versie	Datum	Status	Wijzigingen/opmerkingen
0.1	13-06-2023	Concept-bestemmingsplan	Conceptbestemmingsplan V1 (13 juni 2023)
0.2	16-06-2023	Concept-bestemmingsplan	Versie 2, inclusief plankaart en regelset
0.3	21-07-2023	Concept-bestemmingsplan	Versie 3: onderzoeken Geluid, bedrijfszonering en bodem opgenomen in toelichting (enkel in afwachting van archeologie)
0.4	24-10-2023	Concept-bestemmingsplan	Archeologie opgenomen, lichthinder aangepast, duurzaamheid uitgebreid, door HDSR gevraagde aanvullingen waterparagraaf
1.01	05-12-2023	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing Water verwijzing IOV n.a.v. reactie vooroverleg Vitens
1.02	25-1-2024	Bestemmingsplan	Kleine tekstuele wijzigingen
1.03	7-2-2025	Vastgesteld Bestemmingsplan	Tekstuele wijzigingen Geluid, Milieuzonering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan	4
1.2 Begrenzing van het gebied	4
1.3 Vigerende regelingen	5
1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012	5
1.3.2 Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen	5
1.3.3 Correctieve Herziening Bestemmingsplannen De Bilt	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Omgeving plangebied	7
2.1.1 Geologie en bodemopbouw	7
2.1.2 Ontginningsgeschiedenis	7
2.1.3 Landschap	7
2.1.4 Archeologie	8
2.1.5 Cultuurhistorie	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden principe-uitspraak 21 april 2021	11
2.4 Beoogde situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht	16
3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	17
3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	19
3.3.2 Dorpsvisie 2030	21
3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +	21
3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied +	22
3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan	22
3.3.6 Mobiliteitsvisie 2035	23
3.3.7 Welstandsnota 2013	23
3.3.8 Ruimte voor een vitaal platteland	24
3.3.9 Woonvisie 2030	25
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Archeologie	27

4.2	Bedrijven- en milieuzonering	28
4.3	Bodem.....	29
4.4	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Duurzaamheid.....	31
4.6	Ecologie.....	34
4.7	Externe veiligheid	38
4.8	Geluid	40
4.9	Luchtkwaliteit.....	44
4.10	Verkeer, parkeren en ontsluiting	48
4.11	Water	49
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid		53
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid		54
Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels		55
7.1	Inleidende regels	55
7.2	Bestemmingsregels	55
7.3	Algemene regels.....	56
7.3.1	Anti-dubbeltelregel.....	56
7.3.2	Algemene aanduidingsregels	56
7.3.3	Algemene gebruiksregels	56
7.3.4	Algemene afwijkingsregels	56
7.4	Overgangs- en slotregels	57
7.4.1	Overgangsrecht	57
7.4.2	Slotregel	57
Bijlagen bij de toelichting		58
Bijlage 1	Reactie principe-uitspraak 21 april 2021.....	58
Bijlage 2	Landschapsplan	58
Bijlage 3	Plan van aanpak verkennend booronderzoek archeologie.....	58
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek milieucirkel MMHC Voordaan	58
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek geluidsbelasting MMHC Voordaan.....	58
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek.....	58
Bijlage 6	Asbestinventarisatie.....	58
Bijlage 7a	AERIUS-projectberekening realisatiefase.....	58
Bijlage 7b	AERIUS-projectberekening gebruiksfase.....	58
Bijlage 8	Ecologische quickscan Wnb	58
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï A27	58
Bijlage 10	Resultaat Watertoets	58
Bijlage 11	Plankaart NL.IMRO.0310.23016BP0002-VG01	58
Bijlage 12	Zienwizennota.....	58

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op het adres Lindenlaan 75 te Groenekan. Het plangebied maakt tot de vaststelling van dit bestemmingsplan deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012', vastgesteld op 12 april 2017. In het voortraject zijn over dit plan drie principe-uitspraken gedaan. In de laatste principe-uitspraak van 21 april 2021 is door de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Omgevingsrecht van de gemeente De Bilt aangegeven dat het college bereid is een positieve grondhouding in te nemen, mits voldaan wordt aan een reeks voorwaarden. Deze worden besproken in paragraaf 2.3.

Na het besluit om voor dit plan een bestemmingsprocedure te doorlopen en een nieuw bestemmingsplan op te stellen is door de initiatiefnemer en de gemeente De Bilt een anterieure overeenkomst opgesteld om de ruimtelijke voorwaarden om te zetten in afspraken en de afspraken over de plankosten vast te leggen.

Dit initiatief moet de functiewijziging van de gronden met de enkelbestemming 'Maatschappelijk – 1' naar 'Wonen' mogelijk maken. Door deze functiewijziging wordt het mogelijk om ten opzichte van de bestaande situatie twee extra woningen toe te voegen. Hiervoor worden de bestaande bebouwing en verharding gesloopt en worden twee vrijstaande woningen nieuw gebouwd. In deze toelichting wordt deze bestemmingswijziging nader toegelicht.

1.2 Begrenzing van het gebied

Het plangebied betreft het kadastrale perceel MTD02-N-2013 met een perceeloppervlakte van 1.847 m². Het plangebied ligt aan de Lindenlaan, onderdeel van de kern Groenekan. De Lindenlaan vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Het woonperceel op het adres Lindenlaan 81 vormt de noordelijke begrenzing. Het agrarisch perceel MTD02-N-2012 vormt de westelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is te zien in Figuur 1.



Figuur 1: Plangebied

1.3 Vigerende regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012

Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012, vastgesteld op 12 april 2017, van toepassing. Het volledige plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Maatschappelijk – 1'. Daarnaast is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De gronden grenzend aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd met 'Wonen'. De gronden grenzend aan de overige zijden zijn bestemd met 'Agrarisch met waarden – 2'. In Figuur 2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen

Op het plangebied is het paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen, vastgesteld op 28 oktober 2021, van toepassing. Middels dit paraplubestemmingsplan worden de belangrijkste stedenbouwkundige bepalingen uit de ruimtelijke plannen van uiterlijk 29 november 2014 overgeheveld naar een actueel paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar betreft uitsluitend de overheveling van een aantal stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening naar de vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente De Bilt. Dit paraplubestemmingsplan is zodoende niet verder relevant voor dit plan.

1.3.3 Correctieve Herziening Bestemmingsplannen De Bilt

Het bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplannen De Bilt, vastgesteld op 30 november 2011, heeft als doel de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren/verbeteren. Middels dit bestemmingsplan worden bestaande functies geactualiseerd en wordt daarmee ook het kader voor de toetsing van toekomstige aanvragen van omgevingsvergunningen geactualiseerd. Dit bestemmingsplan is van toepassing op specifieke locaties die geactualiseerd moeten worden. Het plangebied is niet één van deze locaties. Dit paraplubestemmingsplan is zodoende niet verder relevant voor dit plan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting op het plan, de planregels en een verbeelding van het plan. In de toelichting op het plan wordt het plan uiteengezet en worden de gemaakte keuzes verantwoord. De planregels en de bijbehorende verbeelding maken dit plan juridisch geldig.

Dit hoofdstuk, de inleiding, wordt gevolgd door Hoofdstuk 2 waarin het plangebied en directe omgeving, de bestaande situatie, de ruimtelijke voorwaarden uit de principe-uitspraak en de beoogde situatie worden besproken. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet en wordt het plan getoetst aan dit beleid. Informatie over de voor dit initiatief relevante milieuaspecten en de plantoetsing zijn opgenomen in Hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de maatschappelijke uitvoerbaarheid en Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. In Hoofdstuk 7 wordt tenslotte de juridische planopzet beschreven.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Omgeving plangebied

2.1.1 Geologie en bodemopbouw

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Groenekan. Dit buitengebied is op zijn beurt onderdeel van het Noorderparkgebied, een overgangsgebied tussen de hooggelegen Utrechtse Heuvelrug en het laaggelegen Vechtplassengebied. Dit gebied is ontstaan door vijf opeenvolgende geologische processen, namelijk:

- de vorming van de Heuvelrug door de druk van schuivend landijs;
- de vorming van strandwallen door de aanvoer van zand vanaf de kust van de Noordzee;
- de vorming van een veengebied door stagnerend water;
- het ontstaan van een komvormig gebied door de inklinking van het veen;
- het ontstaan van het Vechtplassengebied als gevolg van turfwinning;

Het plangebied zelf ligt op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden op de overgang van het pleistocene zand naar het holocene veen. De bodem in de omgeving van het plangebied is opgebouwd uit leemarm matig fijn zand, zwak lemig zand en laarpodzolgronden. De bovenlaag van de bodem onder het plangebied is humushoudend. Laarpodzolgronden waren in het verleden vaak afgedekt door veen. Na de vervening zijn deze gronden ontgonnen en hebben door bemesting een ca. 40 centimeter dikke humushoudende bovengrond verkregen. Onder de humeuze bovengrond komt een tot 50 centimeter dikke B-horizont voor. In het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurlijke landschapsvormen herkenbaar.

2.1.2 Ontginningsgeschiedenis

Het plangebied en omgeving werd acht- tot tienduizend jaar geleden bewoond door jagers en verzamelaars. Deze jagers en verzamelaars bewoonden de hoge en droge dekzandruggen. Daarna was het gebied voor de landbouwers vanaf het Neolithicum minder aantrekkelijk, waarschijnlijk omdat het gebied vernatte en veranderde in een veenmoeras.

Het plangebied en omgeving werd vanaf Late Middeleeuwen ontgonnen. De ontginningsbasis was de Hoofddijk, van waaruit het gebied zich in noordelijke richting uitbreidde. Het plangebied ligt in het ontginningsblok Oostveen. Oostveen maakt deel uit van de derde ontginningsslag, waarvoor de Bisschopswetering of Oude Wetering als basis diende. De gronden zijn ontgonnen in de tweede helft van de 14^e eeuw.

Op de kadastrale minuut uit 1811-1832 is te zien dat het plangebied gebruikt werd als bos. Het zijpad dat begint tegenover Lindenlaan 61 en in zuidoostelijke richting slingert werd in een contract van 1795 "Middelslingerlaan" genoemd. Het bosperceel heette waarschijnlijk het 'Bovenbos' en is aangelegd tussen 1770 en 1795. Het Bovenbos werd in 1919 verkocht, en in 1924 doorverkocht aan een houthandelaar. Het bosperceel is destijds mogelijk gekapt. Nu is het bos in ieder geval vrijwel geheel verdwenen en zijn de paden niet meer aanwezig. Het bos heeft plaatsgemaakt voor diverse gebouwen, een tuinderij en sportvelden.

2.1.3 Landschap

De Lindenlaan is onderdeel van het oude lanenstelsel van het landgoed Voordaan. Dat landgoed ligt aan de noordzijde van de Groenekanseweg in het dorp Groenekan. De ruimtelijke structuur van het in de 19^e eeuw gestichte landgoed volgt grotendeels de middeleeuwse, langgerekte en haaks op de weg staande verkaveling. Achter het landhuis ligt een landschappelijk ingericht landgoedpark met bospercelen, open weiden, vijvers en slingerpaden. De slingervijver loopt voor een deel door de later aangelegde villawijk heen. In het begin van de 20^{ste} eeuw is het landgoed opgedeeld in meerdere percelen.

2.1.4 Archeologie

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Noordelijk zandgebied', in de landschapszone dekzandvlakten. Tijdens de laatste ijstijd (weichselien) heerst in Nederland een toendraklimaat. Door de beperkte vegetatie en droge omstandigheden heeft op grote schaal zandverstuiving plaatsgevonden. Dit voornamelijk fijne, zwak lemige zand komt neer in de luwte van erosiedalen en stuwwallen en vormt een laag dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Na het eind van de ijstijd warmt het klimaat op en stijgt de grondwaterspiegel. In de lagere delen van het dekzandgebied vindt vernatting plaats, waardoor het kustveen tussen 3.850 en 500 voor Christus zich landwaarts uitbreidt tot voorbij het plangebied (Formatie van Nieuwkoop). Dekzandwelvingen steken waarschijnlijk deels boven het veen uit.

In het dekzandgebied is bewoning mogelijk vanaf de perioden Laat Paleolithicum en Mesolithicum. In de gemeente de Bilt zijn tot op heden geen vindplaatsen bekend van jagers-verzamelaars uit het Laat Paleolithicum. Wel zijn in het midden en westen van de gemeente vondsten bekend uit het Mesolithicum op dekzandruggen en -koppen. In het dekzandgebied van het Utrechtse heuvelrug zijn vondsten gedaan uit beide perioden. In de Bronstijd vindt in het gebied geleidelijk aan vernatting plaats en ontstaat een veenmoeras. Hierdoor is het gebied sinds circa 1.500 voor Christus minder aantrekkelijk voor bewoning door neolithische boeren.

Archeologische resten uit de periode Paleolithicum tot en met Midden Bronstijd kenmerken zich waarschijnlijk vooral door de aanwezigheid van (hoofdzakelijk) (vuur)stenen artefacten. Archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd kenmerken zich door een sporenniveau. In paragraaf 4.1 komt de toetsing aan de planregels voor archeologie nader aan de orde.

2.1.5 Cultuurhistorie

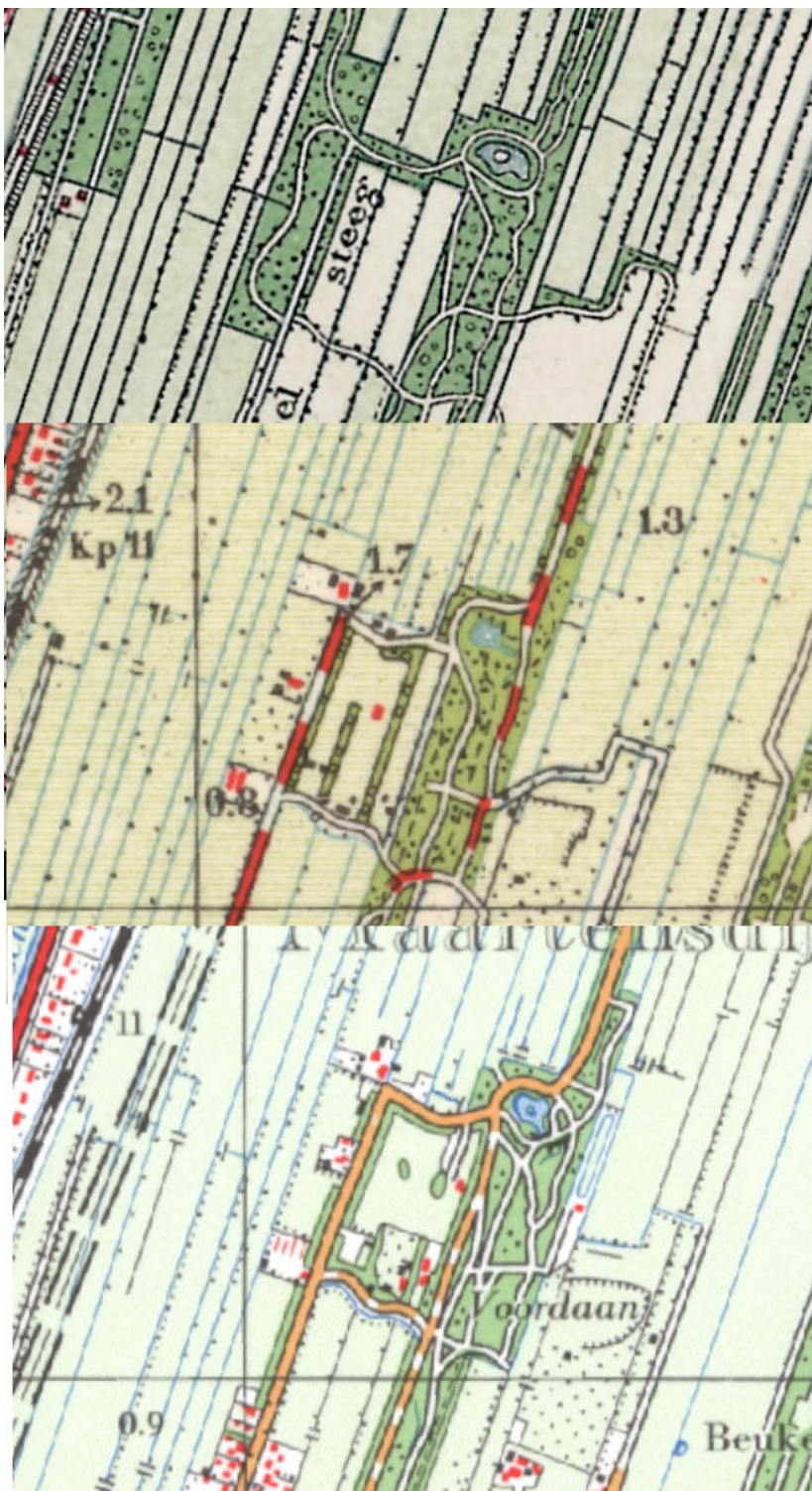
Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als agrarisch cultuurlandschap, dit omdat het gebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling. Daarnaast is het plangebied gelegen in een inundatiegebied dat bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie hoort, in die zin is het plangebied ook gelegen in een gebied dat is aangeduid als militair erfgoed. Op de cultuurhistorische waarde van het plangebied wordt in paragraaf 4.4 verder ingegaan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied maakte vroeger deel uit van het landgoed Voordaan. Los van de landschappelijke structuur is daar in de bestaande situatie weinig meer van terug te zien. Het plangebied wordt in de bestaande situatie gebruikt ten behoeve van een maatschappelijke functie, een fysiotherapiepraktijk met twee behandelkamers. De bestaande bebouwing heeft een grondoppervlak van 293 m² en bestaat uit één bouwlaag. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld. Ook in de bestaande situatie is er sprake van een recht van overpad op het stuk grond tegen noordelijke erfgrens. Dit stuk grond wordt gebruikt om het perceel dat grenst aan de westzijde van het plangebied te bereiken. In Figuur 3 is een schematische verbeelding van de terreinindeling van de bestaande situatie opgenomen.



NL.IMRO.0310.23016BP0002-VG01 bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan



Figuur 4: Omgeving plangebied, Topotijdreis

In Figuur 4 is de historie van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Luchtfoto omgeving plangebied 2022

In Figuur 5 is een luchtfoto van de omgeving van het plangebied in 2022 opgenomen.

2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden principe-uitspraak 21 april 2021

In de reactie op het principeverzoek (21 april 2021), zie Bijlage 1, geeft de gemeente De Bilt aan onder voorwaarden te willen meewerken aan dit plan. De gemeente geeft aan dat deze functiewijziging, van maatschappelijk naar wonen, in landelijk gebied onder voorwaarden mogelijk is. Het plan mag volgens de gemeente niet leiden tot een toename van (negatieve) invloed op de omgeving. Het betreft de volgende voorwaarden:

- de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden;
- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- stedelijke functies, waaronder woningen, worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime;
- in de ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat aan de voorwaarden voor bouwen in landelijk gebied wordt voldaan. Er dient te worden aangetoond dat er geen milieuhinder ontstaat, er geen onevenredige verkeerstoename plaatsvindt en er geen verstoring van het landschap plaatsvindt;
- er dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.8 van de PRV (Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, artikel 9.13);
- gelet op de voorgevelrooilijn dienen de woningen verder naar achteren te worden gesitueerd;
- aan zowel de noord- en zuidzijde van het plangebied en tussen de woningen dienen brede beplantingsstroken (min. 5 meter breedte) van inheemse, ter plaatse thuishorende soorten bomen en struiken te worden gerealiseerd. De woningen schuiven daardoor verder op naar het midden van het perceel;
- de uitritten mogen maximaal 3,5 meter breed zijn.

2.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden twee nieuwe vrijstaande woningen op het perceel gerealiseerd. De totale gebruiksoppervlakte van woning 1 en woning 2 bedragen achtereenvolgens 163 m² en 160,5 m². Daarnaast wordt het terrein opnieuw ingericht.

De twee vrijstaande woningen worden evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn gebouwd. De twee vrijstaande woningen zijn voorzien van één bouwlaag en een kap (zadeldak). De woningen zijn aan beide zijden van het zadeldak voorzien van één dakkapel. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte voor deze woningen bedragen achtereenvolgens 3 meter en 10 meter. De grondoppervlakte van een woning mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer dan 120 m² bedragen. Voor aan- en uitbouwen gelden de regels voor vergunningvrij bouwen.

Bijgebouwen en overkappingen dienen op minimaal 4 meter afstand van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden, dienen van een kap voorzien te zijn en mogen gezamenlijk niet meer dan 70 m² aan oppervlakte beslaan.

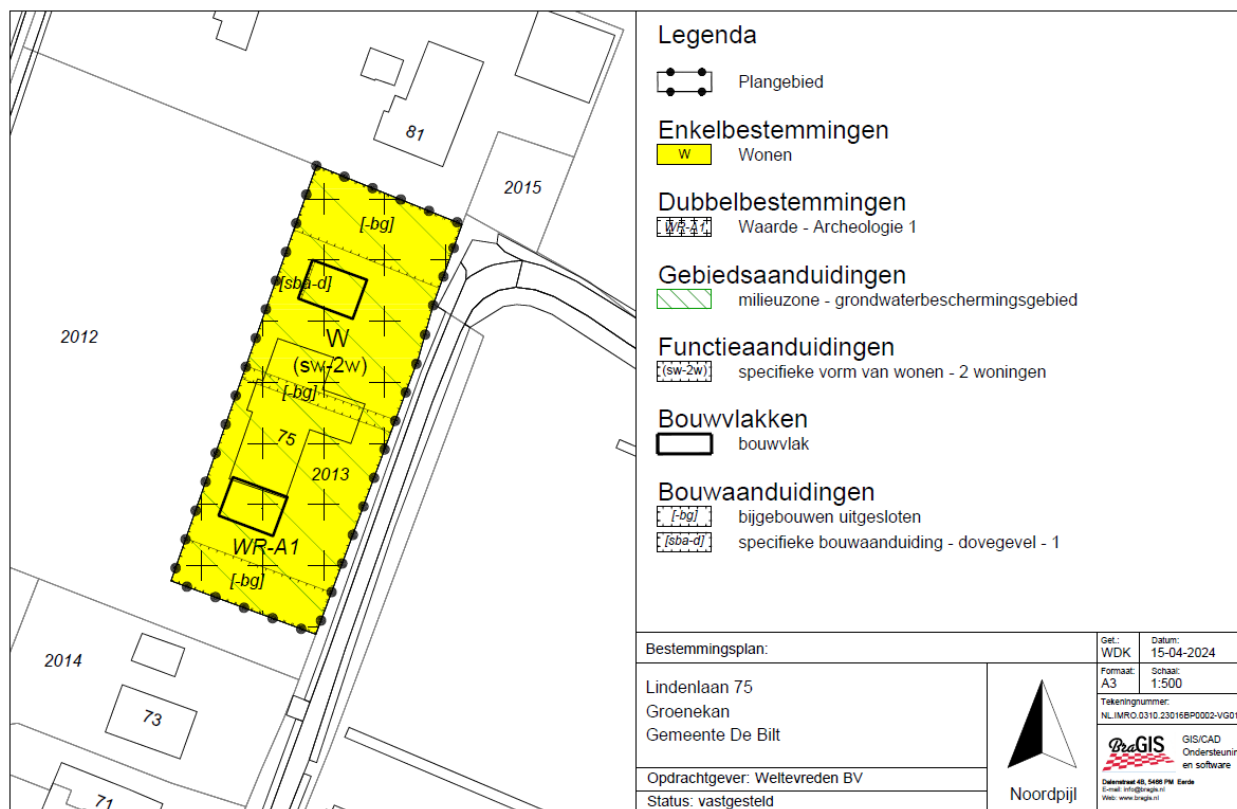
Het plangebied wordt opgedeeld in twee terreinen, beiden ten behoeve van één woning. Een struweelhaag markeert de terreinafscheiding. Aan de noord- en zuidkant van het plangebied worden twee houtsingels gerealiseerd, ter bevordering van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het plangebied. De bomen tegen de oostelijke erfafscheiding blijven bestaan. Deze bestaande bomen, de houtsingels, de struweelhaag en een reeks nieuwe bomen tegen de westelijke erfafscheiding dragen gezamenlijk bij aan de vorming van een coulisselandschap. De brede vrije stroken aan weerszijden van de houtsingels zijn bedoeld om de bomen de ruimte te geven te groeien.

Voor dit plan wordt een nieuwe parkeer- en verkeerssituatie gecreëerd. De noordelijke woning wordt ontsloten via de bestaande inrit, waarop tevens een recht van overpad naar het achtergelegen perceel rust. Naast deze inrit worden drie langparkeerplaatsen gerealiseerd. De zuidelijke woning wordt ontsloten via een nieuwe inrit ten zuiden van deze woning. De woning is voorzien van twee parkeerplaatsen en ruimte voor het maken van een draaicirkel.

In het onderstaande landschapsplan is de beoogde situatie weergegeven (Figuur 6), de nadere uitwerking is te vinden in Bijlage 2. In Figuur 7 is een verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen (zie bijlage 11).



Figuur 6: Schetsontwerp landschappelijke inpassing, B4o



Figuur 7: Plankaart bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie bevat een actualisatie van het Nederlandse mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten, die werken binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren, waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a., zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Daardoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang (2 woningen) zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

Ten aanzien van de nationale belangen dient te worden benoemd dat het onderhavige plan geen negatieve impact heeft op het behoud van Nederlandse natuurgebieden (Natura 2000, NNN) en de unieke waarden van de Nederlandse landschappen. In de paragrafen 3.2.2 en 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2023 in werking treedt, is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Als het gaat om nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

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

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;

- afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om op de lange termijn daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Daarnaast ligt er een opgave om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Het kabinet streeft ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van deze opgave.

Conclusie

Dit plan voorziet in de realisatie van twee woningen in het buitengebied van Groenekan. Wonen in het buitengebied wordt conform de NOVI mogelijk gemaakt door het uitruilen van functies, in dit geval door een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. Daarbij geldt dat de nieuwe woningen klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd worden en hiermee een bijdrage wordt geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving. Afwenteling wordt voorkomen door de verwerking van hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied te regelen. De woningen worden daarnaast ingepast, rekening houdende met de kenmerken en identiteit van het gebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten met als doel de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten.

Voor de verankering van de ladder in het Bro zijn de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 gewijzigd. Artikel 1.1.1 definieert de relevante begrippen. In artikel 3.1.6, lid 2 is de werking van de ladder uitgelegd. Krachtens dat artikel moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan een drietal voorwaarden voldoen. Die voorwaarden worden ook wel de 'treden van de ladder' genoemd en zijn in artikel 3.1.6, lid 2 van de Bro als volgt omschreven:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, zoals bedoeld in het eerste lid, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden opgevangen. Bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, transformatie of andere maatregelen;
3. indien uit de beschrijving, zoals bedoeld in het tweede lid, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden in het stedelijk gebied van de desbetreffende regio, moet worden beschreven in hoeverre de stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden op andere geschikte locaties.

De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De term woningbouwlocatie is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijv. de uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (ca. 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en dus niet worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de bouw van twee nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken. Volgens de bovenstaande definitie is dit plan niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de eerste trede van de ladder niet van toepassing en kan toetsing aan de overige treden van de ladder voor dit bestemmingsplan achterwege blijven.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is een van de uitvoeringsinstrumenten, die worden ingezet om het rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te implementeren. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte voor vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Hiermee kan bijvoorbeeld precies worden aangegeven in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en de maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Voor het plangebied is geen specifieke opgave bepaald.

Het voorliggende bouwplan raakt aan de nationale belangen op het gebied van Defensie. Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de militaire radar van Soesterberg. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur te waarborgen, er rond deze locatie een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van onder anderen de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen voor het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie.

Conclusie

Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Met een bouwhoogte van +12,60 meter vanaf maaiveld (maaiveld op ~2,52 meter +NAP) raakt het plan niet aan de hoogte van 65 meter boven NAP, waardoor de radarzone niet wordt beïnvloed en een aanvullende toetsing achterwege kan blijven. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro of Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht, vastgesteld op 10 maart 2021, wordt richting gegeven aan het antwoord op de vraag: "Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 uitziet?". Samen met de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht (regelgeving) vormt deze visie een kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de waarborging van de provinciale belangen daarin.

Voor de plantoetsing is het belang drie aspecten uit deze visie nader te benoemen; een duurzaam en robuust water- en bodemsysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en aantrekkelijke landschappen.

Het plangebied ligt in een drinkwaterwingebied. Het is van provinciaal belang dat de waterkwaliteit en waterkwantiteit in dit plangebied op peil zijn, zodat veilig en genoeg drinkwater kan worden gewonnen. Dat betekent concreet dat in deze visie allereerst wordt aangestuurd op het vasthouden van hemelwater om het grondwaterpeil in het drinkwaterwingebied op peil te houden. Daarnaast wordt gestuurd op de instandhouding en verbetering van de bodem- en grondwaterkwaliteit, zodat eventuele bodemverontreinigingen niet resulteren in een verslechtering van de waterkwaliteit.

Voor de gehele provincie geldt in het kader van een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving dat de effecten van (langdurige) droogte, die ontstaan als gevolg van klimaatverandering, waar mogelijk beperkt moeten worden. Het betreft effecten zoals watertekorten op het land, verzilting van het grond- en oppervlaktewater en een gebrekkige aanvulling van het grondwaterpeil. Het is daarom van belang om onder anderen in natte periodes hemelwater zoveel mogelijk op te vangen. Daar kan ook op lokaal niveau aan worden bijgedragen.

Het plangebied behoort volgens de kaart met grote landschappen van de provincie Utrecht (2019) tot het Groene Hart. De kernkwaliteiten van dit landschap staan beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. In paragraaf 3.2.2 worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart uiteengezet.

Conclusie

Dit plan maakt het mogelijk om het plangebied te herontwikkelen tot twee vrijstaande woningen. De woningen worden buiten de rode contouren gerealiseerd, maar zijn te verantwoorden omdat het plan uitgaat van een uitruil van functies. Dit plan levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door de sloop van verouderde, intensiever gebruikte bebouwing en levert een kwaliteitsslag als het gaat om de landschappelijke en natuurlijke inpassing (paragraaf 3.2.2) van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook is het plan voorzien van klimaatadaptieve maatregelen, waardoor water- en droogteoverlast kunnen worden voorkomen. Er wordt tevens voldaan aan de beperkende maatregelen voor het bouwen in grondwaterbeschermingsgebied (paragraaf 4.11).

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOPU), vastgesteld op 10 maart 2021, geldt tot het moment dat de Omgevingswet is ingevoerd. Op het moment van invoering is de Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022 van kracht. De IOPU bevat algemene regels voor nieuwe ruimtelijke plannen, waar de gemeenten gelegen in de provincie Utrecht aan moeten voldoen. Middels deze regels worden de provinciale belangen gewaarborgd.

Voor de plantoetsing zijn de thematische kaarten ondergrond en bodem, cultuurhistorie en landschap, landbouw en wonen, werken en recreëren van belang.

Zoals in de provinciale omgevingsvisie al werd genoemd maakt het plangebied onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Een bestemmingsplan voor een plangebied dat onderdeel uitmaakt van een grondwaterbeschermingsgebied maakt activiteiten die schadelijk zijn voor de grond- en oppervlaktewaterwinning ten behoeve van menselijke consumptie niet mogelijk (artikel 3.7). Indien op het plangebied activiteiten worden verricht die (mogelijk) een negatieve impact hebben op het grondwaterbeschermingsgebied, dienen alle noodzakelijke maatregelen te worden genomen om dit te voorkomen (artikel 3.12).

Op het plangebied is volgens deze verordening een uitzondering van het verstedelijkingsverbod van toepassing. Hier is vanuit cultuurhistorisch perspectief ruimte voor gemaakt om het militair erfgoed en de historische buitenplaatsen in het landelijk gebied te ondersteunen. De verstedelijking moet beperkt zijn en moet ondersteuning bieden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden (artikel 7.8).

In artikel 7.9 is opgenomen dat Utrechtse landschappen niet onevenredig mogen worden aangetast ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een goede landschappelijke inpassing is daarom vereist. Een ruimtelijke ontwikkeling moet aansluiten op de kernkwaliteiten uit de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen, beschreven in paragraaf 3.2.2.

Op het plangebied, gelegen in het buitengebied, is het mogelijk om onder voorwaarde woningen en bedrijventerreinen te realiseren (artikel 9.7). Dit wordt mogelijk gemaakt om de lokale vitaliteit van (kleine) kernen in de gemeente, zoals Groenekan, op peil te houden. Voor kleinschalige uitbreidingen wordt niet verwacht dat deze negatieve effecten op de bereikbaarheid hebben. Vooraf dient te worden aangetoond dat bereikbaarheid van de kern en het gebied er niet op achteruit gaat.

Op dit plangebied, gelegen in het buitengebied, is het mogelijk om specifieke bestaande stedelijke functies te wijzigen naar andere stedelijke functies, niet zijnde recreatiewoningen bedoeld voor permanente bewoning, kantoren en detailhandel (artikel 9.7 lid a). Dit is mogelijk onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een vergroting van de locatie en het gebruik daarvan. De invloed op de omgeving mag niet toenemen en de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten tenminste behouden blijven. Tenslotte mogen bestaande agrarische bedrijven door deze functiewijziging niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd.

Uitbreiding van stedelijke functies is onder dit artikel (Artikel 9.7 lid b) mogelijk tot een groei van 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologische regime.

Conclusie

In paragraaf 4.11 wordt de regelgeving omtrent bouwen in grondwaterbeschermingsgebied nader uiteengezet en wordt aangetoond dat aan deze regelgeving wordt voldaan.

De beoogde verstedelijking van het buitengebied blijft met dit plan beperkt. Het plan betreft slechts het toevoegen van twee woningen en het verwijderen van een bestaande maatschappelijke functie. Dat betekent dat conform Artikel 9.7 uit de IOPU een bestaande stedelijke functie wordt gewijzigd naar een andere stedelijke functie (maatschappelijk – wonen). Door deze functiewijziging neemt de omvang van de bebouwing beoogde situatie af in vergelijking met de bestaande situatie. Hetzelfde geldt voor de gebruiksintensiteit van het plangebied. Om deze functiewijziging mogelijk te maken wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving. Dit wordt aangetoond in paragraaf 3.2.3. Tenslotte zal vanwege de uitruil van functies het verwachte aantal verkeersbewegingen sterk terugnemen. Dit bevordert de leefbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied en omgeving, zie paragraaf 4.10.

3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Met de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (juni 2011) van de Provincie Utrecht wordt extra aandacht besteed aan het behoud, beheer en de ontwikkeling van unieke nationale landschappen in de provincie Utrecht. Daarvoor zijn twee concrete doelen geformuleerd, namelijk het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen en het bieden van houvast en inspiratie in het omgaan met ruimtelijke ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op deze kernkwaliteiten. Aan de hand van de kernkwaliteiten wordt invulling gegeven aan het onderscheidend vermogen van deze landschappen. Het plangebied ligt in het landschap 'open veenweidegebied'. Voor dit landschap zijn de onderstaande kwaliteiten gedefinieerd:

- openheid;
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.;
- landschappelijke diversiteit;
- rust en stilte.

De ambitie van de provincie Utrecht is om het contrast tussen de verschillende landschappen te behouden, benutten en versterken. Het betreft de onderstaande contrasten:

- openheid en intimiteit;

- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Hollands-Utrechts veenweidegebied. De landschappen worden verdeeld in 'velden', grote open ruimten waar rust en stilte heerst en 'zones', kleinschalige en meer besloten ruimten met een intiem en levendig karakter. Alhoewel landgoed Voordaan middenin een 'veld' ligt, kan het beter worden getypeerd als zone. Het landgoed oogt namelijk kleinschalig, besloten en intiem. De gids erkent drie typen zones; het plangebied past in de zone 'oude stroomrug'.

Dit landschap wordt als volgt omschreven: *'Een brede zone rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. De zone heeft van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap. Blokverkeveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkeveling met grasland [...]' (p. 96).*

De kwaliteiten van dit landschap, die ook van toepassing op het plangebied zijn, zijn onderstaand opgesomd:

- landgoederen als herkenningspunt;
- combinatie van akkers met hoge gewassen, bospercelen, bomenrijen, lanen en open weides;
- buitenplaatsen omgeven door veel geboomte;
- binnen de zone overheerst beschutting en een kleine maat;
- doorzichten naar openheid buiten de zone;
- oude hoge bomen functioneren als beschutting en zijn vaak gebiedseigen soorten;
- landgoederen hebben voorname tuinen en een grote parkaanleg;
- erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bij voorkeur in losse vorm;
- parkeerplekken op het erf, uit het zicht van de straat;
- erf is maximaal 2 hectare groot;
- locaties passen zich aan aan de beplantingsstructuur;
- locaties op minimaal 60 meter afstand van de infrastructuur en bomenrijen;
- beplantingsstructuur is drager van de geluidswand;
- bomenrijen, houtwallen, lanen, bospercelen en boomgaarden gebruiken ten behoeve van diversiteit en verdichting;

Conclusie

Het bestemmingsplan is voorzien van planregels die zowel de ecologische als cultuurhistorische landschappelijke waarden van het plangebied beschermen, zoals deze zijn opgenomen in onder anderen de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. De omvang en plaatsing van de bebouwing en de landschappelijke inrichting spelen in op deze kwaliteiten. Het bestaand groen wordt behouden. Voor een gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Op 29 maart 2012 heeft de gemeente De Bilt de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 vastgesteld. De gemeente De Bilt ligt op een strategische locatie nabij Utrecht en tussen steden als Amersfoort en Hilversum, maar is ondanks deze strategische locatie tevens een groene en landschappelijk diverse gemeente. De gemeente bevat een groot arsenaal aan verschillende landschappelijke en cultuurhistorische elementen. Het doel van deze structuurvisie is bij te dragen aan het behoud en versterken van de kwaliteiten van deze landschappen in de toekomst. Deze ambitie vertaalt zich in zes speerpunten, waarvan de drie onderstaande ambities van toepassing zijn op dit plan:

- het landschap als duurzame onderlegger;
- zes kernen met een eigen gezicht;
- goed bereikbaar en leefbaar;

Afgaande op de bijbehorende visiekaart, zie Figuur 8, maakt het plangebied onderdeel uit van het veenweidelandschap. Daarnaast ligt het aan de rand van een boslandschap en maakt het onderdeel uit van een landgoed dat ervaarbaar en beleefbaar kan worden gemaakt.



Figuur 8: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

De gemeente erkent meerdere manieren om landgoed Voordaan meer ervaarbaar en beleefbaar te maken. Uitgangspunt is dat de bestaande ecologische en cultuurhistorische waarden minimaal behouden worden. Daarvoor is het van belang dat gronden met verschillende functies gezoned worden om conflicten met de bestaande ecologische en cultuurhistorische waarden te voorkomen. Er dient balans te worden gezocht tussen het behoud van deze waarden en het toelaten van (beperkte) ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in eerste instantie klein van schaal en worden zorgvuldig ingepast. De gemeente spreekt van 'behoud door ontwikkeling'.

Concreet is woningbouw buiten de rode contouren mogelijk wanneer het plan voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- kleinschalige en dorpse woningbouw;
- een goede landschappelijke inpassing van de woning(en);
- het wegnemen van een ruimtelijk knelpunt;
- de (landschappelijke) begrenzing moet van tevoren goed zijn aangegeven;
- bij voorkeur wordt nabij bestaande voorzieningen gebouwd;
- een eenvoudige ontsluiting zonder onevenredige overlast voor de omgeving;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd;
- toekomstbestendige woningen: flexibele invulling;
- gefaseerd en stap voor stap bouwen om te kunnen stoppen wanneer nodig.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van kleinschalige en dorpse woningbouw, twee vrijstaande woningen. De planregels voorzien in een duidelijke zonering van de verschillende functies en waarden van het plangebied, zoals bebouwingsgebied en landschap en natuur. Verkeer en ontsluiting (paragraaf 4.10) en milieuzonering (paragraaf 4.2) worden besproken in Hoofdstuk 4. Voor een gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3.2 Dorpsvisie 2030

De dorpsvisie van Groenekan (Een Groener Groenekan), vastgesteld op 24 november 2008, is opgesteld om in antwoord op de actuele (ruimtelijke) ontwikkelingen een integrale visie voor Groenekan op te stellen. Deze wordt reeds geactualiseerd. Aan de hand van deze visie kan richting worden gegeven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het versterken van het karakter en de kwaliteiten van Groenekan heeft hierin prioriteit.

Het buitengebied ten noorden van Groenekan, richting de Bilt, kenmerkt zich door afwisselend open veenweidelandschap en bosrijk gebied. De groene kwaliteiten van Groenekan zijn volgens deze visie onder anderen terug te vinden in landgoed Voordaan met haar vele eiken en beuken. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Volgens de visie is er ruimte om op basis van rood (bebouwing) voor groen (cultuurgebied, natuur) het landgoed verder te ontwikkelen, mits toekomstige bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast.

De ruimtelijke structuur, gebaseerd op de binding tussen het dorp en omliggend landelijk gebied, is doorvertaald in een ruimtelijke zonering, waar randvoordwaarden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan verbonden zijn. Het plangebied ligt in de zone 'woonzone met voorzieningen'. In deze zone dienen de woonkwaliteiten van Groenekan aandacht te krijgen en wordt gestreefd naar een groene dorpsrand.

Specifiek voor landgoed Voordaan wordt geambieerd de oude historische structuren van het landgoed zichtbaarder te maken, zonder dat daarbij natuurlijke waarden van het gebied verloren gaan. Buiten de rode contouren wordt alleen ruimte geboden aan nieuwe woonfuncties als er herstructurering of een combinatie van functies plaatsvindt. Door de ecologische waarden van het landelijk gebied van Groenekan te verbeteren ontstaan kansen om tevens op de lange termijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied te behouden. Dat betreft bijvoorbeeld het behoud van groen en doorzichten in het coulisselandschap.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voorzien van planregels die zowel de ecologische als cultuurhistorische landschappelijke waarden van het plangebied beschermen. Het bestaand groen wordt behouden. Daarnaast worden groenstructuren toegevoegd om de doorzichten en het coulisselandschap van landgoed Voordaan verder te versterken. Voor een gedetailleerde uitwerking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het plangebied wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

In het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (LOP), vastgesteld op 27 november 2009, is een toekomstvisie voor de landschappen van de gemeenten die behoren tot het Kromme Rijngebied, waaronder de gemeente De Bilt, geschetst. Het plan dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze landschappen. Het plangebied is ingedeeld in drie landschappen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap 'open veenweidengebied van Westbroek en Maartensdijk'.

In het LOP worden meerdere opgaven genoemd waar dit plan aan kan bijdragen, zie onderstaande opsomming:

- de versnippering van de natuur opheffen en het versterken van de ecologische verbindingzones, de EHS en de algemene natuurkwaliteiten;
- de zonering van functies zoals natuur en recreatie versterken en zorgen voor robuuste ecologische verbindingen;
- het behoud en herstel van buitens, landgoederen en Ridderhofsteden, inclusief de landschappelijke structuren.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van kleinschalige en dorpse woningbouw, namelijk twee vrijstaande woningen. De planregels voorzien in een duidelijke zonering van de verschillende functies en waarden van het plangebied, zoals bebouwingsgebied, landschap en natuur. Tevens wordt het plan ingepast in de landschappelijke structuur van landgoed Voordaan. Dit draagt bij aan het behoud en herstel

van het landgoed. Voor een gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied +

Het bij het LOP behorende Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + uit juli 2010 (BKP) is een concrete uitwerking van het LOP. Aan de hand van het BKP wordt de streekeigen karakteristieken van de verschillende landschappen in het landelijk gebied beschreven. Daarnaast worden richtlijnen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gegeven en dient het plan als inspiratiedocument voor de gewenste beeldkwaliteit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Het veenweidegebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is onderverdeeld in vier landschapstypen. Het plangebied valt onder het landschapstype 'Landgoederenlandschap'. Richtlijnen voor de inrichting van gronden die tot deze landschapstypen, zowel het veenweidegebied als het landgoederenlandschap, behoren zijn:

- de landgoederen kenmerken zich door een langgerekte groenstructuur met open tussenliggende groene 'kamers', oftewel coulissen en landgoederen, groensingels en weinig dwarsbeplantingen;
- lange zichtlijnen;
- de bebouwing van landgoederen voegt zich in het landschap;
- de kavelindeling van gebouwen en open ruimte dient aan te sluiten op het patroon van andere erven langs dezelfde weg, denk daarbij aan de afstand van de gevel tot de weg;
- bestaande afwisseling van open ruimten in het bos dient bij nieuwe natuurontwikkeling in de landgoederen te worden gehandhaafd;
- de bestrating, verlichting, beplanting en detaillering van hekwerken dient aan te sluiten op het traditionele sobere streekeigen karakter;
- een intensief en representatief voorerf en een extensief, landschappelijk en sober achtererf
- zichtlijnen tussen de erven;
- het behoud van de intimiteit door het beperken van nevenactiviteiten en ondergeschikte bebouwing.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van kleinschalige en dorpse woningbouw, twee vrijstaande woningen. Zowel de bebouwing als de terreininrichting is ingepast in het bestaande landschap met kenmerken van zowel landgoed Voordaan als het open veenweidegebied. Aan de hand van het landschapsplan wordt aangetoond dat bovenstaande richtlijnen voor het bouwen in het landschap 'Landgoederenlandschap' worden nageleefd (Bijlage 2).

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP), vastgesteld op 2 augustus 2012, beschrijft het gemeentelijk verkeer- en vervoersbeleid tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van mensen in het maken van slimme mobiliteitskeuzes. De visie is uitgewerkt in drie hoofddoelen; leefbaarheid, bereikbaarheid en slimmer reizen.

Leefbaarheid, het hoofddoel waar dit plan aan kan bijdragen, betreft verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid, sociale veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Het plan kan bijdragen aan een verbeterde verkeersveiligheid op de Lindenlaan, minder wegverkeerslawaaï en een verbeterde luchtkwaliteit.

Conclusie

In de beoogde situatie zal in het buitengebied een verkeersintensievere functie in worden geruild voor een minder verkeersintensieve functie; dit zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid en omgevingskwaliteit. De bewoners, recreanten en andere gebruikers van de Lindenlaan zullen minder geluid- en geuroverlast als gevolg van het wegverkeer ervaren. Ook neem de luchtkwaliteit toe, met als gevolg minder gezondheidsrisico's voor omwonenden. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid vergroot omdat de Lindenlaan minder intensief gebruikt zal worden door zwaar en snel verkeer.

3.3.6 Mobiliteitsvisie 2035

In de Mobiliteitsvisie 2035, vastgesteld op 7 februari 2023, wordt de visie van de gemeente De Bilt op mobiliteit tot 2035 uiteengezet. De visie beschrijft de ontwikkelingen, trends en uitdagingen op het gebied van mobiliteit en de uitgangspunten om hierop in te spelen. Mobiliteit wordt gekoppeld aan een reeks maatschappelijke opgaven en thema's waar het een bijdrage aan kan leveren. Dit betreft thema's zoals leefbaarheid, verkeersveiligheid, duurzaamheid en vitaliteit.

Het onderhavige plan levert wat betreft mobiliteit een bijdrage aan de leefbaarheid en verkeersveiligheid van het buitengebied van Groenekan. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid wordt onder anderen ingezet op het waar mogelijk beperken van de stikstofuitstoot, een uitnodigende openbare ruimte voor fietsers en voetgangers en klimaatadaptieve verharding.

Gevolgen planvoornemen

Het plan draagt bij aan de bovengenoemde doelstellingen waarmee de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente worden vergroot. Allereerst resulteert een afname in het aantal verkeersbewegingen in een afname van de stikstofuitstoot in de gebruiksfase, zie paragraaf 4.6. Ten tweede draagt een lagere verkeersintensiteit bij aan een uitnodigende openbare ruimte voor fietsers en voetgangers. Fietsers en voetgangers hoeven de Lindenlaan en omliggende wegen minder vaak te delen met autoverkeer. Dit bevordert tevens de verkeersveiligheid, omdat de Lindenlaan minder door zwaar en snel verkeer wordt gebruikt. Tenslotte worden de oprit en parkeerplaatsen voorzien van klimaatadaptieve verharding.

3.3.7 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 (december 2013) beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente De Bilt. Deze nota helpt de gemeente De Bilt om de ruimtelijke kwaliteiten (verschijningsvorm) te behouden en te versterken. De nota dient als beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het welstandsniveau bepaald in hoeverre en op welke gebieden de gemeente welstandszorg verleend. Het plangebied is beoordeeld als een gebied met een 'bijzonder welstandsniveau'. Voor gebieden of objecten met dit welstandsniveau is extra aandacht nodig voor het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde vallen landgoederen onder dit welstandsniveau.

Voor dit plan zijn de onderstaande welstandscriteria van belang:

- het waarborgen van de samenhang van een ensemble van bebouwing en landschappelijke inrichting;
- nieuwbouw moet passen bij de bestaande bebouwing en landschappelijke inrichting van het landgoed;
- het waarborgen van de vrijstaande ligging van gebouwen;
- de representatieve zijde van de bebouwing dient georiënteerd te zijn op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur;
- bij nieuwbouw moeten schaal en maat passen bij de schaal en maat van de oorspronkelijke en/of omliggende bebouwing;
- de omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en dient terughoudend te worden vormgegeven;
- bij nieuwbouw vormt de omliggende bebouwing het uitgangspunt voor het ontwerp. Een eigentijdse uitwerking is mogelijk mits de oorspronkelijke en/of aanwezige karakteristieken worden gerespecteerd;
- als er sprake is van een ensemble dienen materialen en kleuren van de gevels en daken een eenheid te vormen. Contrasten zijn niet wenselijk;
- de kleuren en materialen van aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen dienen voor zover in het zicht gelegen aan te sluiten op het hoofdgebouw.

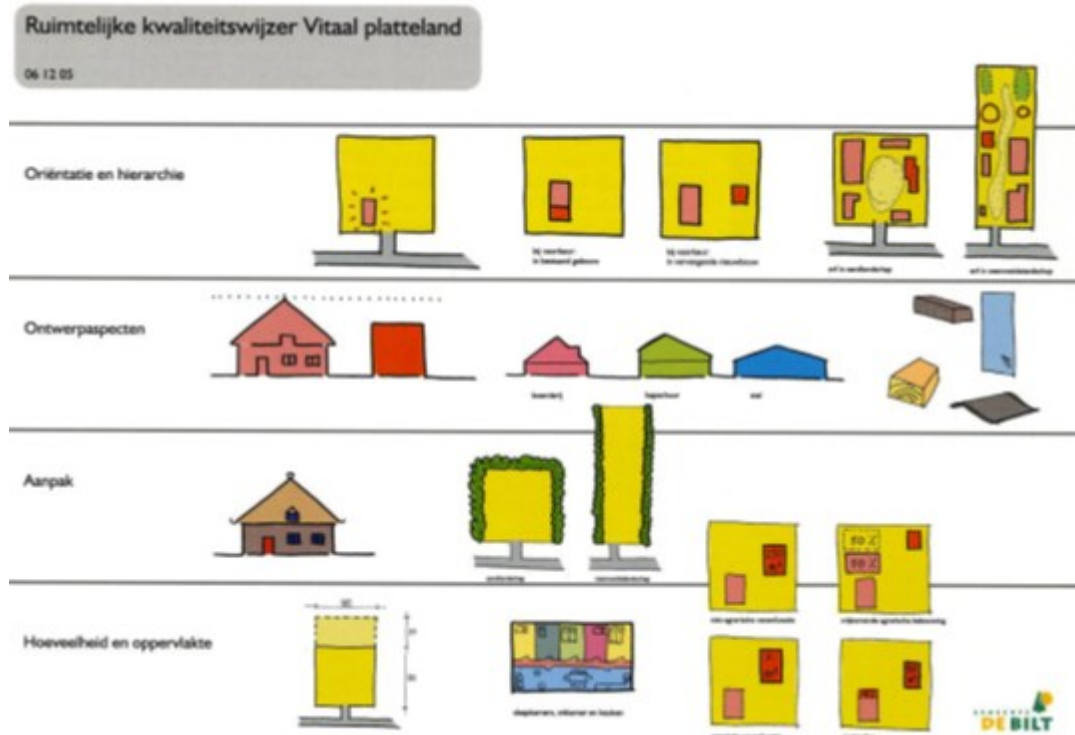
Gevolgen planvoornemen

De welstandstoetsing wordt uitgevoerd door de Welstandscommissie MooiSticht. Voor een gedetailleerde uitwerking van de landschappelijke inrichting wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3.8 Ruimte voor een vitaal platteland

De gemeente De Bilt heeft de nota Ruimte voor een vitaal platteland vastgesteld (juni 2006) om het platteland vitaal te houden en sturing te geven aan functieverandering en functieverbreiding op het platteland. In de nota is een vijftal landschapstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn de kernkwaliteiten vastgelegd.

Tevens zijn toetsingscriteria (waarborging) aangegeven voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, waarbinnen nieuwe activiteiten plaats mogen vinden, zie Figuur 9.



Figuur 9: Kwaliteitswijzer Vitaal Platteland gemeente De Bilt

Een vitaal platteland is gedefinieerd als een platteland waarop duurzame landbouw beoefend wordt en als een platteland met een aantrekkelijk landschap. Verdere versterking van het platteland kan plaatsvinden door middel van het bieden van ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw op het platteland.

De gemeente De Bilt is terughoudend met het realiseren van nieuwe woningen op het platteland, maar ziet mogelijkheden voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeeling om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te versterken. Dat is mogelijk als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de bestaande bedrijfsbebouwing dient (gedeeltelijk) gesloopt te worden;
- de vervangende woningbouw moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- omliggende agrarische bedrijven mogen door de komst van nieuwbouwwoningen niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden;
- de verkeersbewegingen van en naar de nieuwbouwwoningen mogen niet leiden tot een onevenredige belasting van de infrastructuur;
- het oppervlak van de nieuwbouwwoningen mag niet groter zijn dan het oppervlak van de te slopen bedrijfsbebouwing;
- voor het (landschaps)ontwerp worden de uitgangspunten van de Kwaliteitswijzer Vitaal Platteland van de gemeente De Bilt gebruikt.

Gevolgen planvoornemen

Met dit plan wordt bestaande bebouwing, gebruikt ten behoeve van een maatschappelijke functie, gesloopt en vervangen door twee nieuwbouwwoningen. Het bebouwd oppervlak wordt hiermee verkleind. Deze woningen zijn zorgvuldig in het landschap ingepast en sluiten architectonisch en stedenbouwkundig aan op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Bij het (landschaps)ontwerp worden de uitgangspunten uit de Kwaliteitswijzer Vitaal Platteland toegepast. Verkeer en ontsluiting (paragraaf 4.10) en milieuzonering

(paragraaf 4.2) worden besproken in Hoofdstuk 4. Voor een gedetailleerde uitwerking van de landschapsinrichting wordt verwezen naar het landschapsplan, zie Bijlage 2.

3.3.9 Woonvisie 2030

In de Woonvisie 2030, vastgesteld op 30 november 2021, wordt richting gegeven aan het gemeentelijke woningmarktbeleid tot 2030. Met deze nieuwe visie wordt gereageerd op actuele opgaven op de woningmarkt, zie onderstaande opsomming:

- het aanhoudende woningtekort onder doelgroepen zoals starters, ouderen, alleenstaanden en lokale inwoners;
- uitbreiding en/of verdichting;
- de betaalbaarheid van woningen die onder druk staat;
- een gebrek aan doorstroming op de woningmarkt;
- een verschuivende woningvraag als gevolg van de vergrijzing en daling van de gemiddelde huishoudensgrootte;
- de duurzaamheidsopgave voor zowel het bestaande als toekomstige woningaanbod.

Om de bovenstaande opgaven het hoofd te bieden is door de gemeente een uitgebreid maatregelenpakket opgesteld. Een aantal maatregelen uit dit pakket hebben betrekking op dit plan. Deze zijn hieronder beschreven:

- er geldt een minimaal woonoppervlak voor alle woningen (min. 60 m²);
- duurzaamheidsmaatregelen voor nieuwbouw zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012;
- er dienen uitsluitend nog levensloopbestendige woningen te worden gebouwd;
- er wordt meer gebouwd voor primaire doelgroepen: sociale en middeldure huur- en koopwoningen. Nieuwe woningbouwprogrammeringen worden daarop actief getoetst (min. 30% sociale huur, min. 20% middeldure huur). Afkoop middels een bijdrage aan het volkshuisvestingsfonds vindt plaats bij projecten met minder dan 10 woningen;
- bij woningbouwontwikkelingen kan een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden gevraagd, om de opkoop van woningen door beleggers tegen te gaan; +
- om de binding van de lokale bevolking aan de kern veilig te stellen wordt het mogelijk gemaakt om woningen toe te wijzen aan deze groep (max. 25%).

In de woonvisie is tevens het gewenste doelgroepenbeleid vastgelegd. Dit beleid sluit aan op het woonbehoefteonderzoek in de gemeente De Bilt, uitgevoerd door Companen. Onderstaand beleid is relevant voor dit plan:

- De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement in de sociale huursector of richten zich op koopappartementen tot € 250.000 of waar mogelijk grondgebonden woningen tot € 300.000. Deze woningen zijn zeer beperkt aanwezig in De Bilt en in de regio.
- Gezinnen geven de grootste voorkeur aan grondgebonden woningen tussen de € 300.000 en de € 450.000. Dit segment is door de gestegen woningprijzen in de regio en in De Bilt weinig aanwezig.
- Er zijn ook gezinnen die juist een woning boven de € 450.000 zoeken en vanwege de ruimte en de goede locatie ten opzichte van Utrecht kiezen voor De Bilt. Dit aanbod is in De Bilt aanwezig, ook De Bilt ziet een druk op de beschikbaarheid.
- Tot 2030 zijn er ca. 540 huurwoningen nodig, waarvan 350 sociale huurwoningen en 190 vrije sector huurwoningen, vrijwel geheel in het middenhuursegment tot €1.000,- huur per maand.
- Tot 2030 ligt de behoefte aan koopwoningen op 590 woningen. Daarnaast is er vooral een veranderopgave zichtbaar, zowel in de huur- als in de koopsector is er meer vraag in de richting van appartementen/toegankelijke woningen in plaats van grondgebonden woningen. Deze vraag komt door het groeiend aantal kleine huishoudens, als gevolg van de vergrijzing en de behoefte om betaalbaar te kunnen wonen voor starters en alleenstaanden.
- De gemeente De Bilt mist aanbod voor middengroepen in de samenleving. Dan gaat het om woningen tot € 300.000 of tussen de € 300.000 en de € 450.000. Onder de middengroepen vallen jonge gezinnen en koop-starters die vaak onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om de huidige woningprijzen in De Bilt te kunnen betalen. Gezien de goede ligging ten opzichte van Utrecht kan de gemeente wel in het gevraagde suburbane woonmilieu een rol vervullen.

- Er zijn accentverschillen in de woningbehoefte tussen kernen. In De Bilt en Groenekan zien we naar verhouding meer vraag vanuit jonge huishoudens. In Bilthoven wonen relatief meer oudere huishoudens. Ook liggen de inkomens veelal hoger dan in de andere kernen. In de overige kernen zien we vooral een behoefte om in de vraag van jonge huishoudens en gezinnen te voorzien. Ook is er een aanvullende behoefte aan woonvormen voor wonen met zorg, bij voorkeur op centrale locaties nabij voorzieningen.

Gevolgen planvoornemen

Met dit plan worden twee nieuwbouwwoningen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 60 m² gebouwd. De woningen worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en ze worden levensloopbestendig uitgevoerd. Omdat met dit plan minder dan tien woningen worden toegevoegd, is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer op een nader te bepalen manier bijdraagt aan het volkshuisvestingsfonds.

Met voorliggend plan is de gemeente voornemens om ruimte te bieden aan twee koopwoningen voor middengroepen in de samenleving, specifiek in het suburbane woonmilieu van Groenekan. Dit past binnen de doelstelling van de Woonvisie 2013-2020, waarin de ambitie is uitgesproken om in de kleinere kernen te bouwen voor middengroepen, starters en jonge gezinnen en rekening te houden met de veranderopgave in verband met de vergrijzing. Het bouwen voor deze doelgroepen in kleine kernen krijgt daarom prioriteit omdat het voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen van belang is middengroepen, starters en jonge gezinnen vast te houden of aan te trekken. Ook het recente Woononderzoek De Bilt 2020 laat zien dat hier voor de kern zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte aan is. Het plan is daarmee passend binnen het woonbeleid van gemeente De Bilt.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de diverse milieuaspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. In dit hoofdstuk is per milieuaspect het vigerend beleid beschreven, is de huidige situatie geschetst en zijn de implicaties daarvan voor de uitvoerbaarheid van dit plan uiteengezet.

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

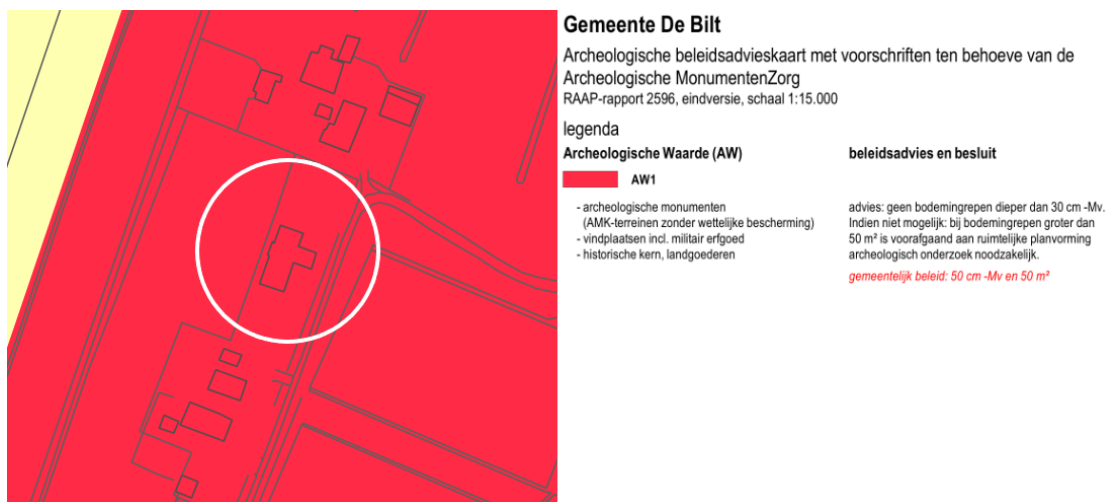
Het archeologisch erfgoed wordt in Nederland als waardevol beschouwd. Op grond van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente De Bilt een vastgestelde gemeentelijke beleidskaart archeologie.

De Archeologische Beleidskaart biedt inzicht in de bestaande en de te verwachten archeologische situatie binnen de gemeente De Bilt. Ook wordt inzicht gegeven in het reeds verrichte archeologisch (veld)onderzoek in de gemeente. Zo kan de gemeente bij planvorming vroegtijdig en op zorgvuldige wijze rekening houden met archeologie.

Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Situatie

Het plangebied dat deel uitmaakt van Landgoed Voordaan wordt op de archeologische beleidskaart aangemerkt als een gebied met de waarde Archeologische Waarde 1 (AW), zie Figuur 10. Dat betekent dat op deze locatie reeds archeologische waarden aanwezig zijn, zoals archeologische monumenten, militair erfgoed, een historische kern of een landgoed.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Indien dit vanwege de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wel noodzakelijk is, dienen bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 50 m² verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De gemeente houdt een diepte van maximaal 0,50 meter aan. Zo kunnen eventuele aangetroffen archeologische waarden worden beschermd en/of veiliggesteld.

In het plangebied vinden zowel sloop- als bouwactiviteiten plaats. De bestaande bebouwing met een oppervlakte van 293 m² wordt gesloopt en maakt plaats voor twee vrijstaande woningen met een bouwoppervlakte van maximaal ca. 86 m² per woning. Hiervoor dient de bodem ten behoeve van de sloop- en funderingswerken dus voor meer dan 50 m² en tot een diepte van meer dan 0,50 meter geroerd te

worden. Daarom is door Bureau voor Archeologie een Plan van Aanpak voor verkennend booronderzoek archeologisch onderzoek opgesteld.

Dit plan van aanpak is inmiddels goedgekeurd door de ODRU.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is de archeologische dubbelbestemming van kracht bij dit bestemmingsplan. Voor ingrepen in de bodem die de oppervlakte of diepte overschrijden moet worden aangetoond dat de ondergrond vrij is van mogelijke archeologische waarden, hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen en geborgd.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wettelijk kader

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt als er nabij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast dienen nieuwe woningen altijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te hebben, een woonfunctie is een kwetsbare functie. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is op de grond van de categorie-indeling de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied, ingeklemd tussen een aantal bestemmingen en bedrijfsmatige activiteiten met een milieucirkel. Op ca. 5 meter van het plangebied liggen gronden met de enkelbestemming Sport. Daarnaast worden de gronden ten oosten van het plangebied gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, de enkelbestemming Agrarisch met waarden - 2.

Volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering valt het nabijgelegen veldsportcomplex van de hockeyvereniging MMHC Voordaan onder de categorie 'veldsportcomplex (met verlichting)' en valt de tennisvereniging T.C. Voordaan in de categorie 'tennisbanen met verlichting'. Gezien de voorgenomen ontwikkeling twee woningen betreft in een gebied met meerdere functies, zijn de richtafstanden 'gemengd gebied' logisch. Echter zelfs met 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' geldt een milieucirkel van 50 meter, op basis van het geluid dat wordt geproduceerd door het gebruik van deze veldsportcomplexen. Overige hinderfactoren (geur, gevaar en stof) worden voor deze activiteiten niet erkend in minimale afstanden. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ruim binnen de aanwezig uitwaartse milieucirkel van de betreffende veldsportcomplexen ligt. Daarom is door Greten Raadgevende Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de beoogde woningen geen geluidhinder ondervinden van de activiteiten op het nabijgelegen veldsportcomplex. Het akoestisch onderzoek naar deze bedrijvigheid is opgenomen in Bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting.

Voor de nabijgelegen agrarische bestemming is geen verdere toetsing noodzakelijk. De bedrijfsbebouwing behorende tot deze gronden ligt op ca. 0,7 kilometer van het plangebied, op het adres Groenekanseweg 51(A). Dat is een significant grotere afstand dan de grootste milieucirkel voor agrarische activiteiten uit de VNG Publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

De veehouderij Groenekanseweg 51 met vaste afstandsdieren ligt op ongeveer 750 meter van de beoogde woningen. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat geldt artikel 3.117 uit het Activiteitenbesluit. Hierin is voor een woning buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter opgenomen tussen het emissiepunt van de stal en de gevel van de woning. Aan deze afstand wordt voldaan waarmee voor geur kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat goed is.

Het aangrenzende perceel aan de noordzijde, behorende tot het adres Lindenlaan 81, wordt niet gebruikt ten behoeve van een agrarische functie. In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 is dat perceel niet aangeduid met bestemmingen of aanduidingen die agrarische activiteiten uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering mogelijk maken.

In het Buitengebied Maartensdijk 2012 zijn Lindenlaan 63-65 nog opgenomen, maar deze locatie is reeds in 2017 wegbestemd naar een woonfunctie en als zodanig bebouwd.

Gezien het plangebied in de directe nabijheid van sportvelden ligt, is het aspect lichthinder ook meegenomen. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat veldsportcomplexen tot een bepaalde mate lichthinder mogen veroorzaken.

Lichthinder van deze milieubelastende activiteit (recreatie) en die van overige milieubelastende activiteiten (bedrijvigheid, voorzieningen etc.) wordt voorkomen via de Wet milieubeheer (specifiek het Activiteitenbesluit milieubeheer). In het Activiteitenbesluit (artikel 3.148) is bepaald dat de verlichting van de sportvelden alleen aan mag zijn tijdens onderhoud en het beoefenen van sport. Tevens dient deze verlichting tussen 23:00 en 07:00 uitgeschakeld te zijn. Op grond van een zorgplichtbepaling in het Activiteitenbesluit zouden zo nodig, mits voorzien van een goede motivatie, maatwerkvoorschriften (o.a. bepaalde afstelling, afschermkapjes etc.) kunnen worden gesteld ter voorkoming van lichthinder in woon- of slaapvertrekken.

Er zijn geen klachten bekend van huidige omwonenden van het plangebied met betrekking tot lichthinder van de sportvelden.

De specificaties van de lichtmasten zijn opgevraagd bij de leverancier. De armaturen zijn in 2018 vernieuwd met LED armaturen. De lampen aan de veldzijde zijn afgesteld in een hoek van 45°. De lampen in de hoeken zijn haaks afgesteld. Hierdoor wordt enige hinder voor het plangebied voorkomen. Wel kan er vanuit het verderop gelegen tweede veld licht doorschijnen. Afgaande op de toekomstige situatie kan worden gesteld dat met enige aanpassingen eventuele lichthinder voorkomen wordt.

Conclusie

Het aspect milieuzonering levert geen nadere belemmeringen op voor dit plan.

4.3 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen van vóór 1987, dat deze niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden verwijderd.

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. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Situatie

Door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) zijn in 2022 als bijlagen van de Nota bodembeheer de Bodemfunctieklassenkaart en bijbehorende Bodembeleidszonekaart gepubliceerd. Volgens deze Bodemfunctieklassenkaart wordt de bodem van het plangebied geclassificeerd met de functieklasse 'Landbouw/Natuur'. Dat betekent conform de Wbb dat het plangebied is gecategoriseerd met een 'zwaardere' bodemfunctieklasse. Als uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er

bodemverontreinigingen aanwezig zijn, dient de bodem gesaneerd te worden tot de minimale waarde voor de bodemfunctieklassering Wonen in plaats van de achtergrondwaarde van de bodemfunctieklassering Landbouw/Natuur. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Amos en is te vinden in Bijlage 5. Daarnaast is voor de sloop van de bestaande bebouwing een asbestinventarisatie uitgevoerd Bijlage 6.

Conclusie

Amos Milieutechniek B.V. voerde een verkennend bodemonderzoek uit op het plangebied. Het doel was de milieuhygiënische kwaliteit vast te stellen voor nieuwbouw. Er is geen sprake van verdenking van slootdempingen of noemenswaardige verontreinigingen.

De grond- en grondwatermonsters tonen lichte kwik-, lood- en PAK-verontreiniging in de bovengrond, maar kunnen voldoen aan kwaliteitsklasse 'wonen'. Ondergrond en grondwater zijn niet vervuild. Het bodemonderzoek vormt geen belemmering voor nieuwbouw en gebruik als 'wonen met tuin'. Er is op basis van de boorresultaten geen aanleiding voor een asbestonderzoek. Bij afvoer van grond voor hergebruik elders moet voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit. De puinverharding lijkt niet verontreinigd, maar kwaliteit moet in geval van hergebruik elders worden bepaald met een partijkeuring.

Het aspect bodem levert geen nadere belemmeringen op voor dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van een bestemmingsplan rekening moeten houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is in het Bro vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

In de gemeentelijke Erfgoedverordening De Bilt 2010 is de wijze vastgelegd waarop er door de gemeente wordt omgegaan met het gemeentelijk erfgoed, onder meer bij de vergunningverlening. Zo wordt de procedure tot aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding hiervan in deze verordening geregeld. Een gemeentelijk monument is een zaak, die van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, uniciteit, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Stads- of dorpsgezichten kunnen ook aangewezen worden als beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast is ook het terrein waarop zich een gemeentelijk monument bevindt onderdeel van het totale monument. In de verordening is vastgelegd dat ook landschapselementen of een samenhangend geheel van landschapselementen aangewezen kunnen worden als gemeentelijk landschapsmonument. Op grond van de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te verstoren en/of te wijzigen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van landgoed Voordaan. Afgaande op de Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente De Bilt (september 2011) zijn op dit landgoed meerdere van cultuurhistorische waarde zijnde elementen aanwezig. Zo zijn de tuinen, parken en plantsoenen van het landgoed een Rijksmonument. Het plangebied maakt echter expliciet geen deel uit van de kadastrale percelen die onderdeel uitmaken van dit landschappelijk Rijksmonument.

Het plangebied wordt als onderdeel van landgoed Voordaan door de provincie en gemeente wel landschappelijk en cultuurhistorisch gewaardeerd, maar is geen (onderdeel van) een gemeentelijk, provinciaal, Rijksmonument en beschermd stads- of dorpsgezicht.

Conclusie

Het plangebied zelf, alsook de objecten in het plangebied, zijn niet van monumentale waarde. Alhoewel het plangebied vroeger onderdeel uitmaakte van landgoed Voordaan, maakt het reeds geen deel uit van het monumentale aspect van dit landgoed. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden die van belang zijn voor dit plan worden besproken in het provinciale en gemeentelijke beleidskader (Hoofdstuk 3).

4.5 Duurzaamheid

Wettelijk kader

Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, de openbare ruimte en de bebouwing een lange levensduur zullen hebben, maar tegelijkertijd een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door een flexibele indeling te bouwen of gebruik te maken van duurzame materialen.

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Dit geldt voor zowel gebouwen als voor grond-, weg- en waterbouwprojecten. Gemeente de Bilt heeft ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over duurzaam bouwen. Naast de gemeentelijke ambities zijn er voor bouwprojecten ook wettelijke eisen van toepassing. De rol van de gemeente is om in overleg met de bouwpartijen te kijken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor duurzaam bouwen, op de bestaande wettelijke eisen.

Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen volgen uit het Bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid en isolatie aangescherpt. Per 1 januari 2021 zijn de BENG-normen van toepassing. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- BENG 1: de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- BENG 2: het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

BENG 1, de energiebehoefte van het gebouw, betekent voor een woonfunctie:

- indien $A_{Is}/A_g \leq 1,83$ met $BENG\ 1 \leq 65$;
- indien $1,83 < A_{Is}/A_g \leq 3,0$ $BENG\ 1 \leq 55 + 30 * (A_{Is}/A_g - 1,5)$;
- indien $A_{Is}/A_g > 3,0$ $BENG\ 1 \leq 100 + 50 * (A_{Is}/A_g - 3,0)$.

BENG 2, het primair fossiel energiegebruik, betekent voor een woonfunctie: ≤ 50 kWh/m².jr.

Tot slot betekent BENG 3, het aandeel hernieuwbare energie, voor de woonfunctie: minimaal 40%.

- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m² is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient te worden berekend en dient te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning.
- Een MPG-berekening is onderverdeeld in MPG-kengetallen, milieueffecten en MPG-elementen. Ieder materiaal bestaat uit verschillende grondstoffen. Het optellen van verschillende grondstoffen is moeilijk en onoverzichtelijk. Daarom is er gekozen om aan alle grondstoffen een milieulast te hangen. Op deze manier wordt het eenvoudiger om alle verschillende grondstoffen bij elkaar op te tellen en uit te drukken in één score, die de totale milieulast weergeeft, uitgedrukt in €/m² BVO*jaar.
- Om de berekening overzichtelijk te maken worden de uiteindelijke scores uitgedrukt in €/m² BVO*jaar, ook wel bekend als de schaduwprijs. Het belangrijkste getal is de MPG. De MPG moet $\leq 0,8$ zijn voor woningen en ≤ 1 zijn voor kantoren, anders voldoet dit niet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Provinciaal beleid

Het provinciaal duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. De visie focust zich zowel op de mogelijkheden voor energiebesparing als op de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking.

De provincie Utrecht jaagt de volgende ambities na:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal;
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen;
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen;
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energieopwek en/of klimaatadaptatie.

Bovenstaande ambities tracht de provincie te bereiken door onderstaand beleid uit te voeren:

- zoveel mogelijk besparingsmaatregelen in de gebouwde omgeving toepassen;
- duurzaam bouwen;
- energieneutrale gebouwen;
- verduurzaming van allerhande vastgoed, zoals woonhuizen en appartementencomplexen;
- ruimte bieden aan duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie;
- geschikte daken zoveel mogelijk benutten voor de opwekking van zonne-energie;
- Een zorgvuldige inpassing van duurzame energie in de omgeving, rekening houdend met de Utrechtse kwaliteiten.

Er is daarnaast de leidraad klimaatadaptief bouwen die ingaat op de aspecten wateroverlast, hitte, droogte, biodiversiteit en natuurinclusiviteit, bodemdaling en gevolgbepierking van overstromingen. Met de ondertekening van de leidraad door gemeente De Bilt zijn de prestatie-eisen ook vastgelegd. Daarnaast zijn er leidende (ontwerp)principes voor bodem-, landschapstype en watersysteem.

1. Tijdens **hitte** biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
2. Langdurige **droogte** leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
3. **Hevige neerslag** leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
4. Groenblauwe structuren en de gebiedseigen **biodiversiteit** worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van **klimaatadaptieve** maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij....').
5. Eventuele **bodemdaling** van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
6. De gebouwde omgeving is via **gevolgbepierking** voorbereid op **overstromingen** door dijkdoorbraken.

Per thema zijn er doelen en prestatie-eisen voorgeschreven, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw.

Hitte:

1. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar
2. langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % schaduw op buurniveau.
3. Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
4. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
5. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
6. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

Droogte:

1. De (grond)waterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
2. De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50 % van de jaarneerslagsom, afhankelijk van bodemtype benoemd in volgende kolom).
3. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.

4. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Wateroverlast:

1. In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70 mm in een uur) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen en vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90mm in een uur) (hoofdwegen, drinkwater en energie).
2. Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur daarna vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur).
3. De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit:

1. Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (Total Cost of Ownership benadering).
2. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30 % groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee).
3. Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbezonende soorten.

Bodemdaling:

1. De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
2. Gebiedsspecifiek worden een restzettingseis en bijbehorende maatregelenset tegen bodemdaling gekozen die over de levensduur van zestig jaar maatschappelijk het meest kosteneffectief zijn voor openbaar en privaat terrein.

Gevolgbeperking overstromingen:

- Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskans, evacuatieid en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende eisen van toepassing zijn of dat het risico wordt geaccepteerd:
 - Schade voorkomen (<0,20 meter): bij overstromingen mag er geen schade op treden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.
 - Schadebeperking (<0,50 meter) er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.
 - Beschermen vitale functies (<2 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven doorfunctioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang
 - Schuilen en evacueren (>0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.

Gemeentelijk beleid

De gemeente De Bilt heeft Duurzaam Bouwen-beleid ontwikkeld (DuBo). Met dit beleid wordt het milieu door de bouw zo min mogelijk belast, wordt een optimale woonkwaliteit gerealiseerd en krijgen gebouwen en openbare ruimten een langere levensduur. Dit moet uiteindelijk mede bijdragen aan een energieneutrale gemeente in 2050. De Duurzaam Bouwen-maatregelen voor nieuwbouw zijn vastgelegd in de 'Menukaart nieuwbouw' van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

Middels de GPR Gebouw-software wordt inzicht verkregen in de duurzaamheid van woningontwerpen. Om tot een 'rapportcijfer' te komen wordt een woningontwerp getoetst op vijf verschillende thema's: gezondheid, toekomstwaarde, energie, milieu en gebruikskwaliteit. De gemeente De Bilt streeft de onderstaande GPR-ambities na:

- gemiddeld over alle thema's een 8. Voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5;
- minimaal een 9 voor 'energie'
- minimaal een 7 voor 'milieu';

- minimaal een 8 voor subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen.

De ambities voor Brons Duurzaam Bouwen en hoe om te gaan met nieuwbouw. Door dit voor die raakvlakken te verankeren in het bestemmingsplan is hier ook toetsing mogelijk. In bijlage 2 van het convenant is het toetsingskader opgenomen. BENG en het klimaatadaptieve deel is al opgenomen in deze paragraaf. Duurzame mobiliteit gaat over de publieke laadpaal, vermindering van de norm door aanwezigheid van OV, deelmobiliteit en fiets- en looproutes, deze aspecten hebben geen raakvlakken met dit plangebied. Voor de ambities voor Gezonde leefomgeving wordt gevraagd dat 90% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'.

Situatie

De twee nieuwbouwwoningen voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit Nieuwbouw 2012 en aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Om dit aan te tonen wordt aan de hand van de ontwerpen een BENG-berekening en een toetsing van de milieuprestatie (MPG) aangeleverd. Ook wordt aangesloten bij de leidraad klimaatadaptief bouwen, waarbij in de aanvraag omgevingsvergunning wordt onderbouwd welke keuzes worden gemaakt.

Conclusie

De realisatie van deze ruimtelijke ontwikkeling past binnen de wettelijke duurzaamheidskaders en draagt bij aan de provinciale en gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid.

4.6 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de soorten- en gebiedsbescherming. Belangrijk is dat ruimtelijke ontwikkelingen niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in of nabij beschermde natuurgebieden (NNN, Natura 2000). Plannen worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van een plan mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

De Wnb voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder anderen reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde dier- en plantensoorten worden per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan beschermde dier- en plantensoorten tijdens de bouw en het gebruik van ruimtelijke ontwikkelingen en inrichtingen te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de dier- en plantensoorten die in het plangebied voorkomen.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbinden. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Situatie

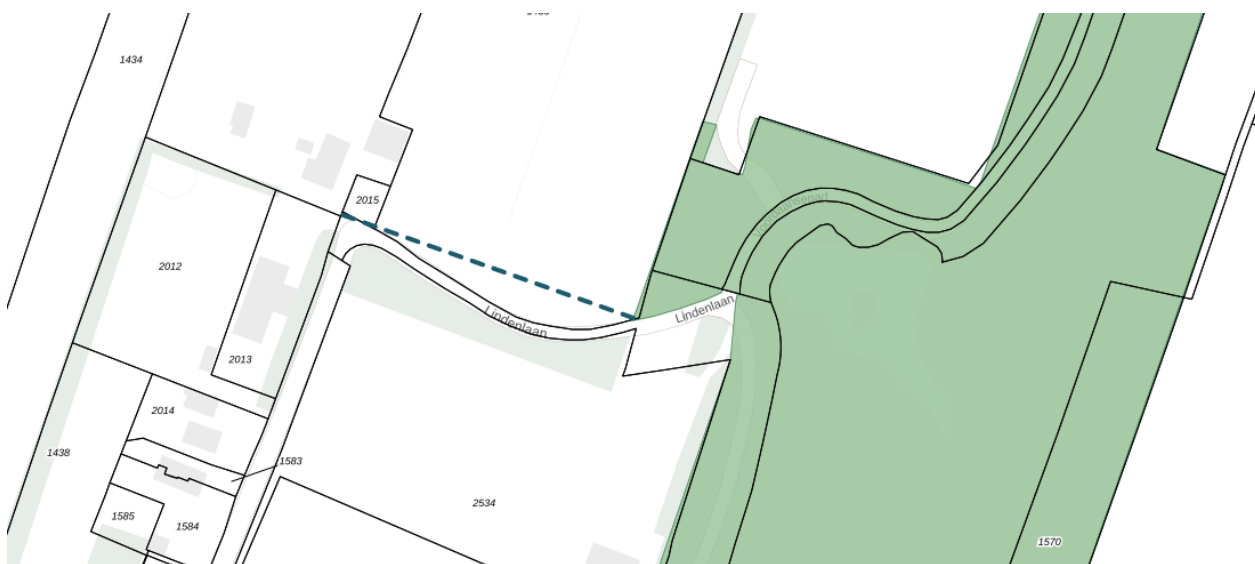
Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is het noodzakelijk aan te tonen dat met dit plan geen verhoogde stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) zal optreden.

Voor elk project in de omgeving van kwetsbare Natura 2000-gebieden zal van de stikstofproductie voortkomend uit een ruimtelijke ontwikkeling per heden een verantwoording, onderbouwd met berekening, moeten worden gemaakt en moet, indien meetbare depositie boven de 0,00 mol/ha/jaar in kwetsbare gebieden plaatsvindt, compensatie expliciet worden opgenomen in de planontwikkeling. Voor activiteiten die eerder zijn toegestaan op grond van de grens-, drempel- of afstandsgrenswaarde zal een toestemmingsbesluit op grond van de Habitatrichtlijn nodig zijn. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van de drempelwaarde van stikstofdepositie (0,05 mol/ha/jaar), zoals was vastgesteld in het PAS.

Voor de huidige situatie dient uitgegaan te worden van de situatie zoals deze van toepassing was voor 1 juli 2015. Iedere toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurwaarden, waarvoor binnen Natura 2000-gebieden instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd, dient te worden uitgelegd als een significant negatief effect, tenzij uit een gebiedsspecifieke, ecologische beoordeling blijkt, dat dit niet het geval is.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Groenekan. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevindt zich op ca. 115 meter van het plangebied en betreft natuurelementen van het landgoed Voordaan, zie Figuur 11.



Figuur 11: Afstand plangebied tot NNN-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 3.670 meter en betreft de Oostelijke Vechtplassen, zie Figuur 12; dit is een geringe afstand. Om inzicht te krijgen in de verwachte stikstofemissie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase is door Weltevreden B.V. voor beide fasen een AERIUS-berekening gemaakt, zie Bijlage 7. Hiervoor is de AERIUS Calculator versie 2022.1_20230405_989cfb3815 gebruikt.



Figuur 12: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebied

Door Weltevreden B.V. is een AERIUS-berekening gemaakt voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekening van de aanlegfase (kenmerk: RvrPYn5kXoR) en de gebruiksfase (kenmerk: Rhfouk2BtuYK) van de voorgenomen ontwikkeling blijkt dat er als gevolg van deze aanlegfase geen sprake is van een stikdepositie die boven de 0,00 mol/ha/j uitkomt. Daaruit wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie voortkomend uit de aanlegfase en gebruiksfase geen significante negatieve impact op de Natura 2000-gebieden heeft.

Soortenbescherming

Om in kaart te brengen in hoeverre als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling beschermde dier- en plantensoorten worden bedreigd, is door het ecologisch adviesbureau Eelerwoude in 2022 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 8. Dit onderzoek heeft geresulteerd in de onderstaande resultaten:

Het plangebied biedt geen geschikte biotoop voor **beschermde plantensoorten**. Dit komt door de functie van het gebied als tuin met de parkeerplaats aan de noordzijde. Op basis daarvan kunnen beschermde planten worden uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Alle **vleermuissoorten** zijn beschermd onder de Wnb met beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Het opzettelijk verstoren, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het beschadigen of vernielen van vaste verblijfplaatsen, inclusief de functionele leefomgeving, is verboden vanuit de Wnb. De functionaliteit van de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Er zijn geen effecten te verwachten op vleermuizen:

- In het gebouw zijn geen potentiële kieren of ruimten aanwezig waar gebouwwonende vleermuissoorten gebruik van kunnen maken. Verblijfplaatsen in het gebouw zijn daarmee afwezig.
- Er worden geen bomen gekapt. Het groen in de tuin van het plangebied is niet geschikt voor boombewonende vleermuizen om in te verblijven. Potentiële verblijfplaatsen in bomen rondom het plangebied (kleine holten in eiken aan de Lindenlaan), worden met de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord of beschadigd.

- In de huidige situatie is in het plangebied geen sprake van een lijnvormig groen element dat wordt verwijderd of beschadigd. Met de landschappelijke inpassing blijft een foerageerfunctie aanwezig. De groene elementen, met name aan de noord- en zuidzijde zorgen voor een verbinding tussen de bomenlaan (Lindenlaan) aan de oostzijde en groen aan de westzijde. De eventueel aanwezige essentiële foerageerfunctie wordt niet verstoord of beschadigd.
- Er is geen sprake van negatieve effecten op een eventueel aanwezige essentiële vliegroute. De groene zones aan de noord- en zuidzijde dragen bij aan het behoud van een eventuele (essentiële) vliegroutes.

Doordat (negatieve effecten op) essentiële functies op voorhand kunnen worden uitgesloten, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Voor **grondgebonden (algemeen) voorkomende zoogdieren met het beschermingsregime "andere soorten"**, waar een provinciale vrijstelling voor geldt, zullen de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting tijdelijk leiden tot een beperkt verlies van leefgebied. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Utrecht een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.

Voor **beschermde soorten zoals das, boommarter, eekhoorn, steenmarter en waterspitsmuis** zijn negatieve effecten uit te sluiten. Verblijfplaatsen en essentieel leefgebied zijn in het plangebied niet aangetroffen. Een negatief effect op beschermde grondgebonden zoogdieren is daarmee uitgesloten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wnb is voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Ook ontbreekt ter plaatse een geschikte biotoop. Er zijn geen dergelijke nesten in de eiken in de Lindenlaan waargenomen. Er is daarmee geen effect op broedende vogels met jaarrond beschermde nest.

Voor vogelsoorten met een jaarrond beschermde leefomgeving geldt dat het plangebied geen functioneel leefgebied betreft: de vogels zijn voor hun voortplanting niet afhankelijk van het leefgebied in het plangebied. Ook is er sprake van geschiktere, alternatieve leefgebieden in de directe omgeving en voorziet het ontwerp in een groene zone aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Het doen van een omgevingscheck, het nemen van compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Verstoring van **broedende vogels** en vernieling van in gebruik zijnde vogelnesten moet worden voorkomen. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Door de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren buiten deze periode, wordt de kans verkleind dat op dat moment broedende vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden binnen het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd als met zekerheid kan worden vastgesteld dat er geen broedende vogels/nesten met jongen aanwezig zijn in te kappen groen. Let op, soorten als houtduif kunnen het hele jaar door broeden. Voor de Wnb zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort. Let daarom altijd op aanwezige, broedende vogels. Wordt een broedende vogels aangetroffen, dan moet worden gewacht met het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse tot de vogel klaar is met broeden en jongen het nest hebben verlaten.

Verstoring van broedende vogels en vernieling van in gebruik zijnde vogelnesten moet worden voorkomen. Bij de werkzaamheden moet men altijd alert zijn op het voorkomen van (in gebruik zijnde) vogelnesten. Dit kan door een voorwaarde bij de verlening van de omgevingsvergunning op te nemen:

"Verstoring van broedende vogels en vernieling van in gebruik zijnde vogelnesten moet worden voorkomen. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Door de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren buiten deze periode, wordt de kans verkleind dat op dat moment broedende vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden binnen het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd als met zekerheid kan worden vastgesteld dat er geen broedende vogels/nesten met jongen aanwezig zijn in te kappen groen (let op, voor de Wnb zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort). Let daarom altijd op aanwezige, broedende vogels. Als wordt gestart met de werkzaamheden binnen bovengenoemde seizoen, dan moet voorafgaand aan de start door een ecooloog worden vastgesteld dat geen broedgevallen aanwezig zijn die verstoord kunnen

worden. Worden er broedende vogels aangetroffen, dan moeten maatregelen worden getroffen of (een deel van) het werk worden uitgesteld."

Op basis van de aanwezige biotoop kunnen essentiële functies van **beschermde reptielen** worden uitgesloten en is daarmee geen sprake van negatieve effecten op reptielen. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb is niet aan de orde.

De werkzaamheden zullen naar verwachting tijdelijk leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de **(algemeen) voorkomende amfibieën met het beschermingsregime "andere soorten"**. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Utrecht een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.

Van **beschermde amfibieën** waarvoor geen vrijstelling geldt, komt poelkikker ten zuiden van het plangebied voor. In het plangebied is geen (essentiële) voortplantings- en/of overwinteringsfunctie voor poelkikker aanwezig. Een nader onderzoek is niet nodig.

Door het ontbreken van geschikt leefgebied, is er geen sprake van negatieve effecten op **algemeen voorkomende of beschermde soorten vissen**. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb is niet aan de orde.

Gebruik van het plangebied als voortplantingsbiotoop en overwinteringsplek door **beschermde ongewervelden** wordt uitgesloten. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde ongewervelden. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

In de Wnb is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

Conclusie

Er bestaan vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) uit oktober 2004 en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) en de onderliggende regelgeving. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb) uit januari 2011.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

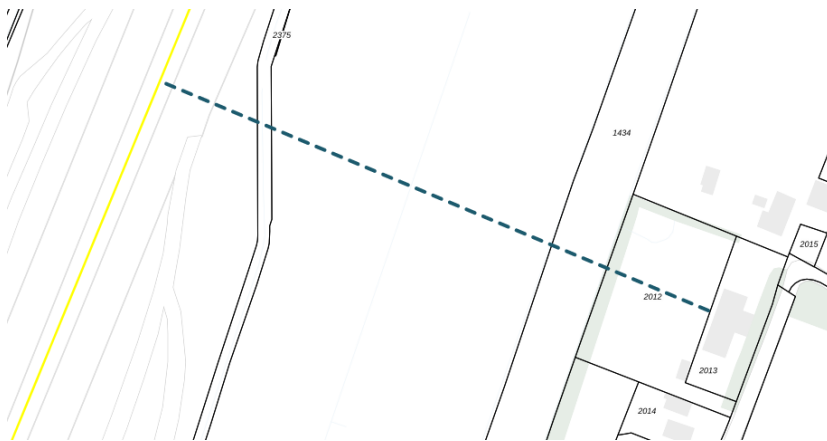
Situatie

Deze ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen. Dat zijn kwetsbare objecten, wat betekent dat deze ruimtelijke ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd.

Het plangebied is onderzocht op de plaatsgebonden risico's in de directe omgeving. Het plan betreft de realisatie van twee woningen. De bewoners van de objecten zijn zelfstandige personen die in geval van nood zelfstandig via de uitgangen van de woning de veiligheid kunnen opzoeken (vluchten).

Transport gevaarlijke stoffen

Op onderstaande uitsnede staat de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde transportroute behorende tot het Basisnet. De hemelsbrede afstand van het plangebied (gestippelde lijn) tot de snelweg A27, onderdeel van het Basisnet, bedraagt ca. 275 meter (Figuur 13).



Figuur 13: Afstand plangebied tot dichtstbijzijnde Basisnetroute

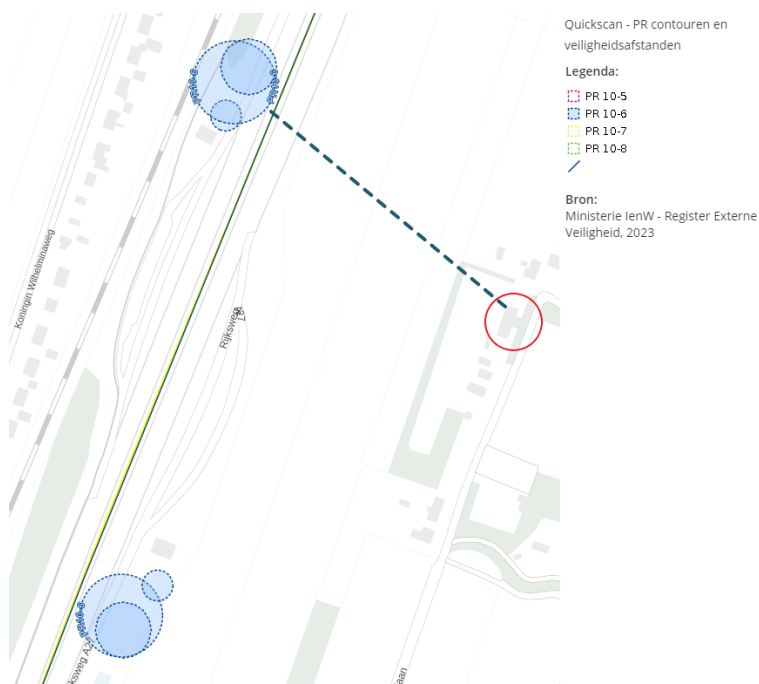
Er ligt in de directe omgeving, binnen 200 meter afstand hemelsbreed, van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Zoals eerder benoemd is de afstand tot de rijksweg 275 meter. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een risicocontour PR 10^{-6} .

- Transport gevaarlijke stoffen over de **weg**: De locatie ligt **niet** binnen het invloedsgebied van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Transport gevaarlijke stoffen over het **spoor**: De locatie ligt **niet** binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Transport gevaarlijke stoffen door **buisleidingen**: De locatie ligt **niet** binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.
- Transport gevaarlijke stoffen over het **water**: De locatie ligt **niet** binnen het invloedsgebied van een traject, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen op het water plaatsvindt.

Wel bevindt het plangebied zich binnen het maximaal mogelijke invloedsgebied van sommige calamiteiten zoals een 'warme BLEVE' (380 meter) of een grote gifwolk (1500 meter). Deze feiten hebben verder geen invloed op het plangebied.

Inrichtingen

Op ca. 300 meter van het plangebied is aan de snelweg A27 een tankstation met een LPG-aanbod gevestigd. Dit tankstation is voorzien van drie installaties met een risicocontour van PR 10^{-6} , namelijk een LPG-vulpunt (500-1000 m³ per jaar), een LPG-tank en een tankzuil. Op onderstaande kaart is de afstand (gestippelde lijn) tot de dichtstbijzijnde risicocontour te zien, het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 14: Afstand plangebied tot dichtstbijzijnde risicocontour

Voor een LPG-vulpunt geldt de grootste risicocontour, namelijk 35 meter. Het groepsrisico van dergelijke installaties heeft een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de risicoafstanden van inrichtingen in de directe omgeving. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

- Risicodragende activiteiten bij **bedrijven**: De locatie ligt **niet** binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

In de bredere omgeving zijn geen relevante plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) aangetroffen. Er zijn geen zones vanuit het Basisnet of buisleidingennetwerk in of nabij het plangebied aanwezig.

Groepsrisico

Door de ontwikkeling neemt het groepsrisico niet noemenswaardig toe. De bewoners van het plangebied zijn in principe zelfredzaam en in staat zelfstandig te vluchten.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde (48 dB). Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde). Deze waarde wordt via een formele procedure vastgelegd.

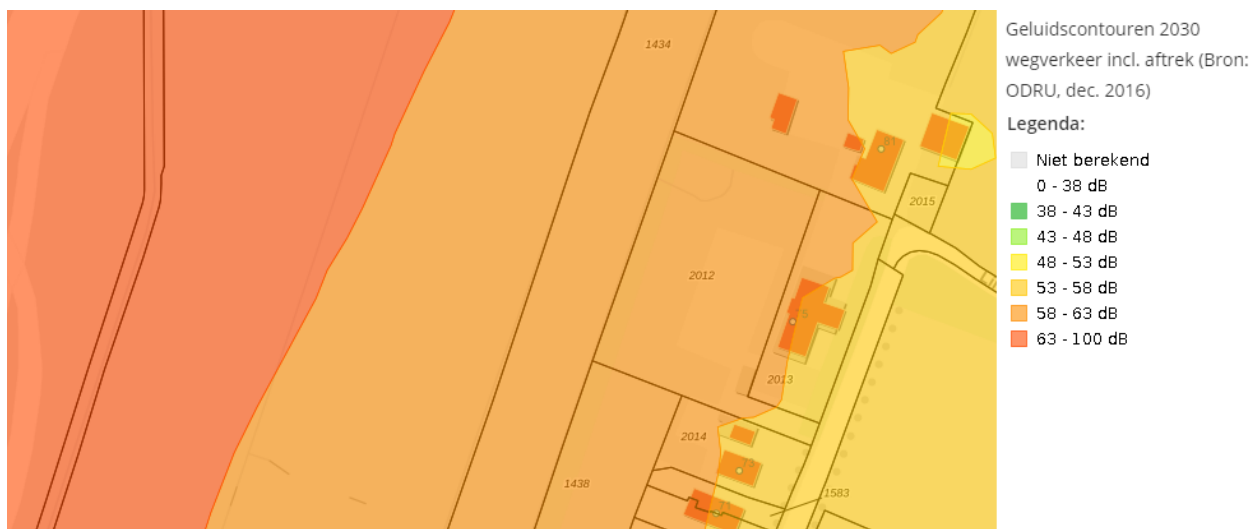
De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen op en maakt ze de uitvoering met betrekking tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel 'hogere waarden Wgh' vastgesteld (2022). In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen.

Het aspect industrielawaai wordt primair in de milieuzonering besproken omdat dit één bron betreft die tevens lichthinder kan veroorzaken.

Situatie

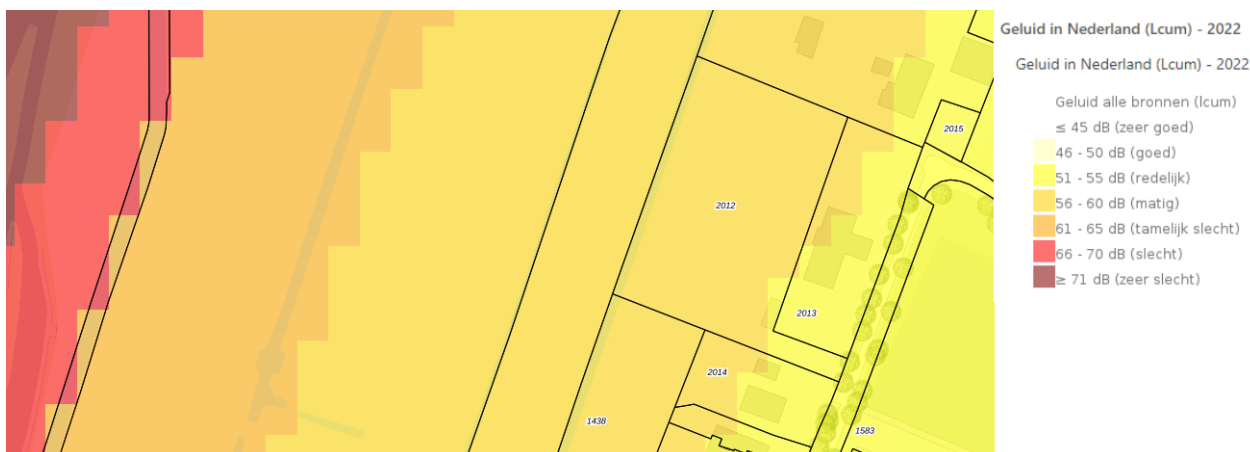
Verkeersgeluid

Het plangebied ligt aan de Lindenlaan, een niet-gezoneerde weg voor bestemmingsverkeer in het buitengebied. Het plangebied ligt wel nabij de gezoneerde snelweg A27 en rustplaats en brandstofstation Voordaan. Deze snelweg heeft ter plekke van het wegvak tussen de op- en afrit Ring-Noord Utrecht en de op- en afrit Hilversum zes rijstroken. Dit wegvak grenst grotendeels, ook ter hoogte van het plangebied, aan het buitengebied. Conform de Wgh geldt voor wegen met drie of meer rijstroken in het buitengebied een Wgh-zone van 600 meter. Het plangebied ligt op ca. 275 meter van de A27 en ligt dus binnen deze zone. Op de onderstaande kaart, zie Figuur 15, is te zien dat het plangebied aan de westzijde wordt blootgesteld aan 58-63 dB wegverkeerslawaai. Aan de oostzijde is dit 53-58 dB. Dat betekent dat ten aanzien van het geluidsbeleid op het gehele plangebied de Wgh van toepassing is.



Figuur 15: Geluidscontouren wegverkeerslawaai 2030, incl. aftrek

Op de gecumuleerde geluidbelastingkaart (L_{cum}) uit 2022 is te zien dat het plangebied aan de westzijde een geluidbelasting van 56-60 dB ervaart en aan de oostzijde een geluidbelasting van 51-55 dB ervaart, zie Figuur 16.



Figuur 16: Gecumuleerde geluidsbelasting 2022

De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A27 ligt hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwbouwwoningen in het buitengebied geldt dat er een hogere waarde van maximaal 53 dB mag worden vastgesteld.

Bovenstaande geldt in eerste instantie voor beide woningen, echter wordt woning 1 (zuidelijke woning) op de locatie van de huidige bebouwing geplaatst, waarbij tevens de westgevel verder van de geluidbelastende A27 wordt gesitueerd, zie Figuur 17. Daarom kan woning 1 worden beschouwd als vervangende nieuwbouw, conform artikel 83, lid 7 Wgh. Voor woning 1 kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 58 dB. Voor woning 2, de noordelijke woning, kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB.



Figuur 17: Locatie nieuwe woningen t.a.v. bestaande situatie

Voor het vaststellen van de hogere waarde is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie Bijlage 9. Uit berekeningen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen blijkt dat de maximale grenswaarde voor vervangende nieuwbouw (woning 1), zijnde 58 dB, overal wordt gerespecteerd. Op de oostgevel wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} gerespecteerd.

De maximale grenswaarde voor nieuwbouw (woning 2), zijnde 53 dB L_{den} , wordt op de gehele westgevel en op de verdieping van de zuidgevel overschreden. Op de overige gevels van woning 2 wordt de maximale grenswaarde voor nieuwbouw wel gerespecteerd. Op de oostgevel wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} gerespecteerd.

Industriegeluid

Er zijn twee akoestisch onderzoeken uitgevoerd naar de geluidbelasting van Hockeyclub MMHC Voordaan op twee nieuwe woningen en bestaande woningen aan de Lindenlaan. Het eerste onderzoek betrof een

worst case scenario. Het tweede onderzoek is gebaseerd op een representatieve bronsituatie. Geluidsniveaus blijken aanvaardbaar in de dagperiode, maar worden in de avondperiode mogelijk incidenteel overschreden door geluiden gerelateerd aan de sportactiviteiten als er wordt uitgegaan van hoge bronwaardes. Toch wordt het als acceptabel beschouwd gezien de situatie en gevelopbouw gezien het incidentele karakter hiervan, wat niet alleen een specifiek evenement vereist, een specifieke tijd maar ook daarbinnen een specifieke situatie. Dit is te incidenteel van aard om mee te rekenen als representatieve situatie.

Conform artikel 2.18 lid 1 van het Activiteitenbesluit behoeft echter het stemgeluid ten gevolge van de bezoekers niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden deze activiteiten in onderhavig onderzoek meegenomen om het aandeel van deze activiteiten aan de totale geluidemissie binnen de inrichting inzichtelijk te maken.

In de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) maximaal 54 dB(A) op de nieuwe woningen en 54 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen. Dit betreft het totaal van alle geluidsbronnen, namelijk stemgeluid, alle overige sportgeluiden en inclusief impulscorrectie. Het grootste deel van het geluid wordt veroorzaakt door stemgeluid van spelers en toeschouwers.

Conclusie

Afgaande op bovenstaande waarnemingen zijn voor woning 2 ontvangermaatregelen noodzakelijk om een acceptabel binnenklimaat (binnenniveau) te realiseren. Daarom wordt de westgevel van woning 2 uitgevoerd als dove gevel. Daarnaast worden aan de zuidgevel geen geluidgevoelige functies, zoals slaapkamers en een woonkamer gesitueerd. Dat betekent dat de Wgh en het ontheffingsbeleid van de gemeente De Bilt worden nageleefd. Tevens worden de gevels uitgevoerd conform het Bouwbesluit Nieuwbouw 2012.

Daarnaast heeft dit plan een algemeen compenserende werking op het leef- en woonklimaat van het plangebied. Dit kan worden meegenomen in de beoordeling van de gemeente De Bilt om een hogere waarde toe te staan. Het betreft volgens het akoestisch onderzoeksbureau de volgende compenserende aspecten van dit plan:

- de bijzondere omgevingskwaliteit (o.a. veel groen in de omgeving, recreatie in de nabijheid van het plangebied);
- hergebruik c.q. opvullen van open stukken hetgeen bijdraagt aan duurzaamheidsdoelstellingen;
- geconstateerd wordt dat door dit concept er sprake is van een functionele kwaliteitsverbetering waarbij er mogelijkheid is tot een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen;
- gezien de minimale overschrijding, het feit dat de achtergevel verder van de maatgevende weg A27 komt te liggen en er sprake is van nieuw te bouwen woningen worden er akoestisch betere woningen gerealiseerd, waardoor het woon- en leefklimaat binnen in de woningen beter wordt.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door weg A27 als volgt is:

- Op de westgevel van beide woningen 57 en 58 dB Lden.
- Op de zuidgevel van woning 1 53 dB Lden, op woning 2 varieert het tussen 50 en 56 dB Lden.
- Op de noordgevel van woning 1 52 en 53 dB Lden, op woning 2 53 dB Lden.
- Op de oostgevel van beide woningen varieert het tussen 22 en 43 dB Lden, waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden alleen wordt gerespecteerd.

De geluidsbelasting door de sportactiviteiten komt op een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode aanwezig is van ten hoogste 45 dB(A) op de nieuwe woningen en 44 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen. In de avondperiode bedraagt de L_{Ar},L_T maximaal 45 dB(A) op de nieuwe woningen en 45 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen.

De maximale voorkeursgrenswaarden worden niet overal gehaald op de begane grond en de eerste verdieping van beide woningen als gevolg van verkeersgeluid. Woningbouw is in eerste instantie alleen mogelijk met aangepaste bebouwing voor geluidbelaste locaties. Hiervoor is een hogere waardebesluit noodzakelijk.

De aanbevolen oplossingsrichting is het toepassen van dove gevels/geveldelen. Na toepassing van deze maatregelen kan voldaan worden aan de gemeentelijke geluidsbeleidsvoorwaarden. De hogere waarde procedure wordt geadviseerd voor ontheffing van de voorkeursgrenswaarde vanwege verkeerslawaaï. Extra compenserende maatregelen worden voorgesteld voor een goed woon- en leefklimaat.

Daarmee kan worden voldaan aan de gemeentelijke vereisten. Het aspect geluid levert daarmee geen belemmeringen op.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Luchtvervuiling is schadelijk voor de volksgezondheid en het milieu. Verkeer, industrie en huishoudens brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Het doel van de op 15 november 2007 van kracht geworden 'Wet luchtkwaliteit', als onderdeel van de Wet milieubeheer, is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De wet bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de wet is aangegeven in welke gevallen gemeenten en provincies de luchtkwaliteit in kaart moeten brengen en wanneer zij maatregelen dienen te treffen.

Nieuw is, naast de wijzigingen in de Wet luchtkwaliteit, een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet In Betekende Mate' (NIBM). Projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Voor een haalbare ontwikkeling dient te worden aangetoond dat deze geen significante belasting toevoegt op het gebied van luchtvervuiling. Dit is gebaseerd op dat:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de Niet In Betekende Mate (NIBM)-grens van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) blijft:

- a) Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b) Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

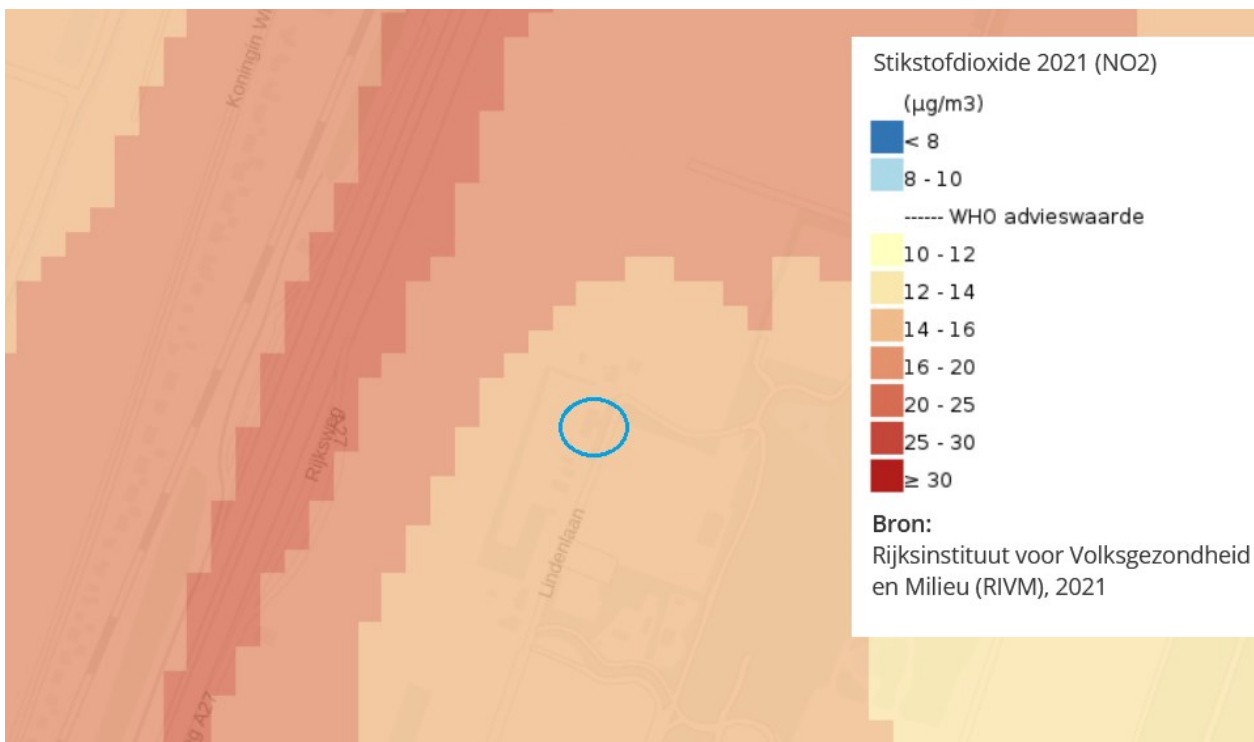
De gemeente De Bilt heeft luchtkwaliteitsbeleid opgesteld. Hierin zijn nadere eisen vastgelegd voor het realiseren van woningen en andere gevoelige functies nabij drukke verkeerswegen.

Situatie

Het plan omvat de realisatie van twee nieuwbouwwoningen in het buitengebied van Groenekan. Vanwege de beperkte omvang kan het project worden aangemerkt als een plan dat een niet in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Pas bij een woningbouwplan voor 1.500 woningen of meer wordt de impact op de luchtkwaliteit als van betekenis zijnde gezien. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daarom

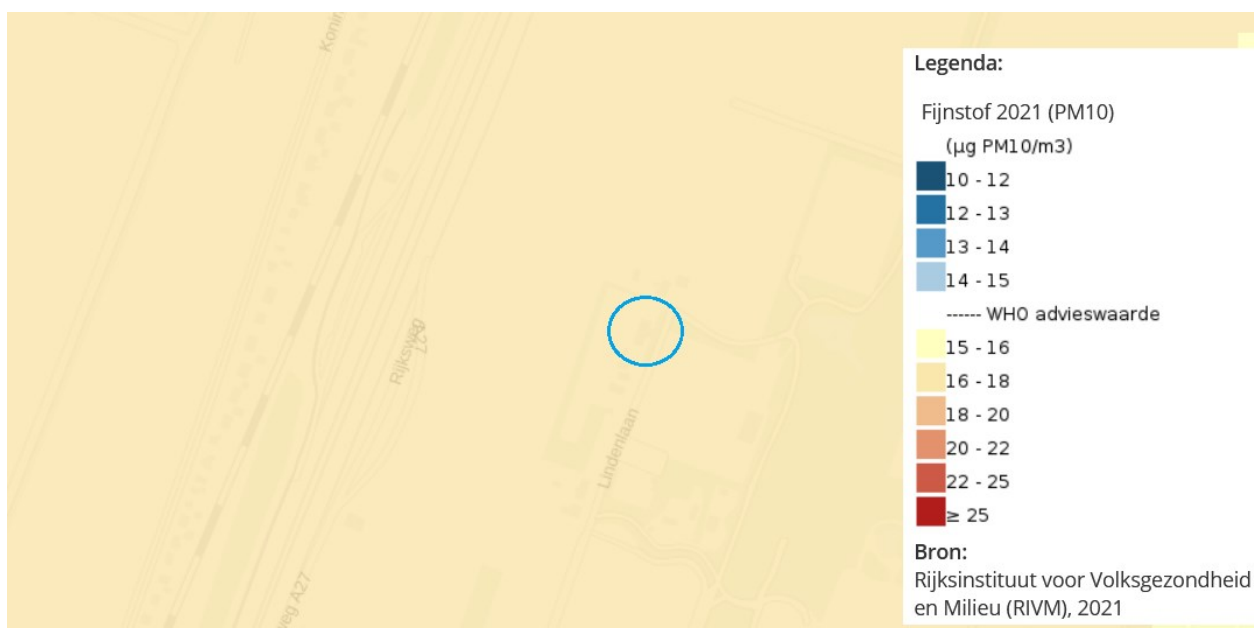
op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Onderstaand zijn achtereenvolgens de aanwezige, voor de gezondheid risicovolle elementen in de lucht ter plekke van het plangebied geanalyseerd. De gebruikte meetgegevens komen uit 2021 en afkomstig van het RIVM. Voor de laatste indicator, roet / elementair koolstof is gekozen voor Geoportaal aangezien deze ook de toekomst modelleert. Het gaat hierbij om stikstofoxiden, fijnstof (PM10 en PM2.5). In de laatste alinea wordt het getoetst aan de (niet-wettelijke) strengere WHO-advieswaarde.



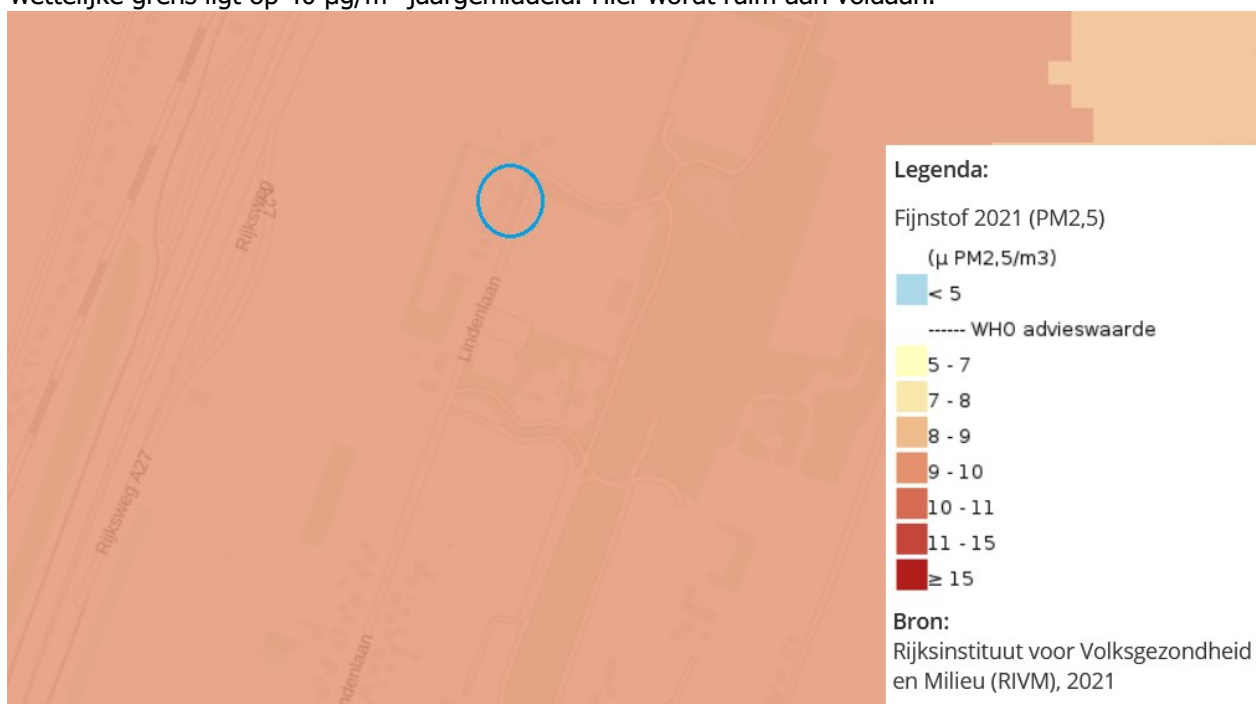
Figuur 18: Hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) 2021

Wat betreft NO₂ is de luchtkwaliteit voldoende. De grootste bron is de snelweg A27, zie Figuur 18. Onder de 10 µg/m³ wordt als goede luchtkwaliteit bestempeld binnen de advieswaarde, hetgeen toekomstig behaald kan worden. De wettelijke grens ligt op 40 µg/m³ jaargemiddeld. Hier wordt ruim voldaan.



Figuur 19: Hoeveelheid fijnstof (PM 10) 2021

Wat betreft fijnstof PM10 is sprake van een voldoende kwaliteit, bijna goed, zie Figuur 19. Onder de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt als goede luchtkwaliteit bestempeld, hetgeen toekomstig behaald kan worden. De wettelijke grens ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddeld. Hier wordt ruim aan voldaan.



Figuur 20: Hoeveelheid fijner stof (PM_{2,5}) 2021

Wat betreft Fijnstof PM_{2,5} is sprake van voldoende kwaliteit, zie Figuur 20. Onder de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt als goede luchtkwaliteit bestempeld. De wettelijke grens ligt op $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddeld. Hier wordt aan voldaan.



Figuur 21: Hoeveelheid elementair koolstof (EC) 2018, 2030

Ten opzichte van 2018 wordt een verbetering van het roet / elementair koolstof in 2030 verwacht, zie Figuur 21. Voor 2030 wordt tussen $0,4$ en $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verwacht voor het plangebied, hetgeen een lagere waarde is dan in 2018. Een significantere verbetering is te vinden op het gebied van de uitstoot van roet langs doorgangswegen. Er is geen wettelijke grenswaarde van toepassing op roet en elementair koolstof. In Figuur 22 zijn de cijfers overzichtelijk in een tabel gezet.

Stof	Afkort	EU-grenswaarde	WHO-advieswaarde*	Plangebied jaargemiddelde	
		in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		2018**	2030 Voldoet
Stikstofdioxide	NO ₂	40		10 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 10-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Ja
Fijn stof	PM ₁₀	40		15 19-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Ja
Fijner stof	PM _{2,5}	25		5 12-12,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 10-10,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Ja
Elementair koolstof	EC	10 -		0,9-1,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 0,4-0,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Ja

* WHO Global air quality guidelines 2021

** 2020 was een uitzonderlijk jaar ivm covid, daarom is 2018 (als laatst beschikbaar jaar vóór 2020) aangehouden.

Figuur 22: Tabel luchtkwaliteit

De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zeer fijnstof (PM_{2,5}), die scherper liggen dan de wettelijke grenswaarden. De concentratie fijnstof (PM₁₀) ligt voor het plangebied op 19-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2018 en de concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) ligt op 12,0-12,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2018 bij een verwachte concentratie van 10-10,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor 2030. Beide waarden liggen ruim onder de wettelijke grenswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De verwachting is dat beide concentraties in 2030 verder zullen dalen tot ruim onder de advieswaarden van de WHO, in de gegevens uit 2021 blijkt dit ook al. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Voor dit plan is een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van dit plan op de luchtkwaliteit (NIBM-tool). In paragraaf 4.10 is voor dit plan een verwachte verkeersgeneratie van 17 verkeersbewegingen per etmaal berekend. Dit getal is als worst-case ingevoerd in de NIBM-tool. Dat resulteert in onderstaande berekening, zie Figuur 23.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	17
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 23: Berekening NIBM-tool

Op basis van deze berekening is te concluderen dat de 'extra verkeersgeneratie' niet leidt tot een significante daling van de luchtkwaliteit. Daarom draagt dit plan in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Er kan mogelijk geurhinder zijn door reeds nabijgelegen bedrijvigheid, bijvoorbeeld door veehouderijen. Het object bevindt zich in buitengebied van De Bilt. Het plangebied ligt niet binnen een contour met geurhinder. Derhalve is er conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geen sprake van agrarische stankoverlast.

Conclusie

Omdat de luchtkwaliteit bij het plangebied aan de wettelijke grenswaarden kan voldoen, kan nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan ook achterwege blijven. De strengere WHO-grenzen worden benaderd, maar door de significante verwachte verbetering, zal het plan in de toekomst wel voldoen aan deze strengere advieswaarden. Er bestaan vanuit het aspect luchtkwaliteit en geurhinder geen belemmering voor dit plan.

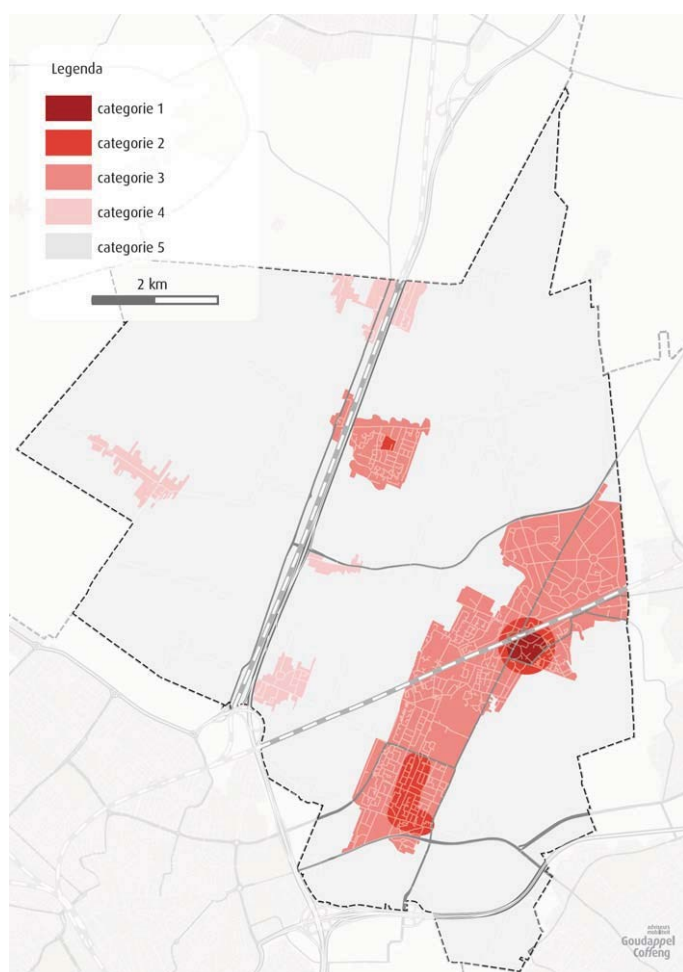
4.10 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Parkeren

Het op dit plan van toepassing zijnde parkeerbeleid is opgenomen in het GVVP. De gemeente De Bilt geeft aan vast te houden aan de meest recente parkeerkencijfers van het CROW, namelijk die uit de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, 2018).

Uitgangspunt van het parkeerbeleid is 'parkeren op eigen terrein' (POET). Indien mogelijk dienen de noodzakelijke parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd, zodat de afwikkeling van parkeren op de openbare ruimte tot een minimum beperkt blijft.

In de reeds bestaande bebouwing, met een grondoppervlakte van 293 m², was een fysiotherapiepraktijk gevestigd (een maatschappelijke functie). Deze functie en daarmee de benodigde parkeerplaatsen verdwijnen. Het plangebied wordt herontwikkeld tot woongebied. Daarvoor wordt het parkeren opnieuw op eigen terrein geregeld (POET).



Figuur 24: Indeling gebieden o.b.v. parkeerkencijfers CROW

Volgens het GVVP is het plangebied gecategoriseerd als 'niet stedelijk, rest bebouwde kom' (categorie 5), zie Figuur 24. Afgaande op de prijsclassificatie van woningen in het GVVP vallen de twee nieuwbouwwoningen in de prijsklassen 'woning duur; koop vanaf 120 m²'. Gezien het plan gaat om twee vrijstaande woningen worden de parkeernormen voor een woning 'koop, huis, vrijstaand' gebruikt. Voor de berekening van de parkeereis wordt de minimumparkeernorm gehanteerd. Het toepassen van bovenstaande gegevens levert de onderstaande parkeerbalans (Figuur 25) op:

Woningen	Parkeernorm	Parkeervraag	Capaciteit
----------	-------------	--------------	------------

2	1.9 parkeerplaatsen per woning	3,8 (inclusief bezoekers)	5
---	--------------------------------	---------------------------	---

Figuur 25: Parkeerberekening bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan

Geconcludeerd kan worden dat voor dit plan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt tevens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, 2018) gebruikt.

De fysiotherapiepraktijk heeft een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. De verkeersgenererende werking van meerdere maatschappelijke paramedische instellingen, waaronder een fysiotherapiepraktijk, is door het CROW vastgesteld op 16,1 tot 20,7 verkeersbewegingen per etmaal per behandelkamer. Deze praktijk had twee behandelkamers, waarmee de verkeersgeneratie in de bestaande situatie 37 verkeersbewegingen van motorvoertuigen per etmaal bedraagt ($2 \times 18,4$).

De verkeersgeneratie, gebaseerd op twee vrijstaande koopwoningen in niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom, bedraagt in de beoogde situatie maximaal ~ 17 verkeersbewegingen per etmaal ($2 \times 8,6 = 17,2$). De Lindenlaan betreft een erftoegangsweg, die dient om verkeer tussen erven en de openbare weg uit te wisselen. Met een verminderde verkeersgeneratie als gevolg van deze bestemmingswijziging en de toevoeging van een beperkt aantal woningen zal het aantal verkeersbewegingen op de Lindenlaan afnemen.

Ontsluiting

De ontsluiting in deze situatie betreft privaat terrein dat direct wordt ontsloten op een gebiedsontsluitingsweg, de Lindenlaan. De beoogde ontsluiting van het plangebied is vastgelegd in het landschappelijk plan voor deze ruimtelijke ontwikkeling, opgesteld door B4o. Voor beide woningen is een aparte inrit ingetekend. De inritten hebben een breedte van maximaal 3,5 meter. De inrit aan de noordzijde heeft tevens een recht van overpad voor de eigenaar van het westelijk gelegen perceel (kadastraal perceel: MTD02-N-2012).

Omdat de inrit aan de noordzijde van het plangebied vrij moet blijven om het recht van overpad te waarborgen, zijn de benodigde parkeerplaatsen niet aan het einde van de inrit ingetekend, maar zijn ze ingetekend als langparkeerplaatsen tussen de houtsingel en de inrit. De inrit aan de zuidzijde leidt naar twee steekparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen en aangrenzende inrit bieden voldoende ruimte om op de plaats te steken en te keren. De inrit functioneert tevens als opstelplaats voor verkeer dat de Lindenlaan op wil draaien. De parkeerplaatsen hebben een maatvoering van tenminste $2,5 \times 5,0$ meter. Hiermee zijn de parkeervakken bruikbaar.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve impact op de verkeer- en parkeervraag. Het aantal verwachte verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt af. De beoogde verkeerssituatie op het erf is daarnaast acceptabel. De erfbestrating wordt daarnaast klimaatadaptief uitgevoerd. Er bestaat vanuit het aspect verkeer, parkeren en ontsluiting belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Water

Wettelijk kader

De gemeente De Bilt is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn geborgd. 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.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is binnen het plangebied verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het hoogheemraadschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV) zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2022 het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Groenekan. Dit is een gebied rondom de grondwaterwinning Groenekan. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente De Bilt.

Het grondwaterbeschermingsgebied Groenekan is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Hiervoor gelden o.a. de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7) en bijzondere zorgplicht (artikel 3.12).

Ook elders in hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening (o.a. 3.24) zijn regels ter bescherming van het grondwaterwinbelang opgenomen. Deze regels moeten voorkomen dat de bodemlaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Deze regels betreffen boringen, boorputten, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld. Hierop zijn vrijstellingen mogelijk (art. 3.28) bij de provincie.

Daarnaast is artikel 3.31 Verbod energietoevoeging en -onttrekking in grondwaterbeschermingsgebieden van toepassing. Dit houdt in een verbod om werken tot stand te brengen of activiteiten te verrichten met als doel het direct of indirect warmte of koude aan de bodem te onttrekken of toe te voegen. Het verbod geldt niet voor een open bodemsysteem voor een innovatief duurzaamheidsproject, als is aangetoond dat een significante bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de grondwaterkwaliteit door een koppeling te realiseren tussen duurzaam gebruik van bodemenergie en de gekozen saneringsaanpak.

Ook artikel 3.38 Algemene regel aanleggen parkeerplaats voor motorrijtuigen is relevant voor dit plan.

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan 2022-2026 (WRP). Hiermee geeft de gemeente De Bilt invulling aan haar zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. In het WRP is ook het gemeentelijk afkoppelbeleid beschreven. Afkoppelen van verhard oppervlak gebeurt alleen als het in overeenstemming is met het door Waterschap Vallei en Eem, HDSR, provincie Utrecht, Vitens en gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug opgestelde Convenant Afkoppelen en Infiltreren openbare ruimten op de Utrechtse Heuvelrug.

Midden Nederland (regio Utrecht) hanteert in haar beleidsregels en toelichtingen de voorkeursvolgorde:

1. hergebruiken of vasthouden op daken;
2. bovengronds infiltreren in plangebied;
3. ondergronds infiltreren;
4. andere manier van verwerken (o.a. naar oppervlaktewater) en stimuleren van het combineren van maatregelen.

Regionale verschillen binnen Midden-Nederland zijn er onder anderen tussen de Utrechtse Heuvelrug en het veenweidegebied. Het veenweidegebied heeft de beschikking over relatief veel oppervlaktewater, waardoor de vierde optie een aantrekkelijke optie kan zijn.

Situatie

Voor dit plan is de watertoets uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 10. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Uit deze toetsing blijkt dat vanwege de ligging van het plangebied in de grondwaterbeschermingszone van het drinkwaterwingebied in Groenekan het plan getoetst moet worden aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV). Hierin zijn regels omtrent het gebruik van de bodem in grondwaterbeschermingsgebied opgenomen.

De provinciale instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7) en bijzondere zorgplicht (artikel 3.12) zijn de belangrijkste manieren om te zorgen dat de grondwaterkwaliteit op peil blijft. Deze zijn tevens hier van toepassing.

Artikel 3.24 uit de IOV schrijft een verbod op booractiviteiten en grond- of funderingswerken voor in de grondwaterbeschermingsgebieden Bethunepolder, Bilthoven, Bunnik, Cothen, Groenekan, Linschoten en Zeist. In deze gebieden mogen allereerst geen te exploiteren boorputten met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld worden geboord. Daarnaast mogen boringen en grond- of funderingswerken met een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld niet worden uitgevoerd (artikel 3.24, lid b).

Artikel 3.37 schrijft voor dat bij het lozen van afstromend hemelwater (regen, sneeuw, hagel) de mogelijke verontreiniging van het grondwater zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Daarvoor dient de Leidraad Afkoppelen Provincie Utrecht te worden aangehouden.

Artikel 3.38 schrijft voor dat bij de aanleg van parkeerplaatsen voor motorvoertuigen de mogelijke verontreiniging van grondwater zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Daarvoor kan ter plaatse van de parkeerplaatsen een vloeistofdichte bodemvoorziening worden aangelegd of kan de Leidraad Afkoppelen Provincie Utrecht worden aangehouden.

Aan de hand van het sonderingsonderzoek moet worden aangetoond dat toekomstige bebouwing conform de regels uit artikel 3.24 kan worden voorzien van grond- en funderingswerken, zonder dat deze een negatieve impact op het grondwater hebben.

Volgens de Leidraad Afkoppelen van de Provincie Utrecht zijn voor dit plan twee maatregelen noodzakelijk om de grondwaterkwaliteit op peil te houden. Allereerst dient het hemelwater te worden afgekoppeld. Onderstaand wordt uitgelegd hoe dat voor dit plan in z'n werk gaat. Dit haakt tevens in op het advies uit de watertoets om hemelwater zoveel mogelijk via de bodem te infiltreren, bij voorkeur via oppervlakkige infiltratie, maar als dat niet voldoende is ook via ondergrondse infiltratie.

Het toekomstige toegestane bebouwde gebied bedraagt inclusief uitbouw en bouwvlakken per woning maximaal 85,7 m². Dat betekent dat het gehele bebouwde gebied maximaal 171,4 m² zal bedragen. Dit is significant minder dan het bebouwd gebied in de bestaande situatie, 293 m². De parkeerplaatsen en inritten worden uitgevoerd in een materiaal dat relatief waterdoorlatend is (grasbetontegels). Het totale verharde oppervlak is in de beoogde situatie zodoende veel kleiner dan in de bestaande situatie. Daarom kan geconcludeerd worden dat met dit plan de bodeminfiltratiemogelijkheden van hemelwater worden vergroot ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarnaast is het volgens de leidraad wenselijk om ter plekke van autoparkeerplaatsen een vloeistofdichte bodemvoorziening aan te brengen. Concreet betekent dit voor dit plan dat ter plekke van de autoparkeerplaatsen onder grasbetontegels een dekkende zandlaag wordt aangebracht. De zandlaag filtert eventuele chemicaliën (bijv. oliën) die vrijkomen uit de geparkeerde auto's op een natuurlijk manier uit het grondwater.

Een ander uitgangspunt is dat er geen uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink wordt gebruikt voor dakbedekking, gevels, dakgoot en regenpijpen. Onderstaand is een beslisschema voor afvoer van hemelwater op open water opgenomen.

Categorie	Nieuwe verharding		Bestaande verharding	
	Kwetsbaar water	Normaal	Kwetsbaar water	Normaal
1 SCHONE DAKEN EN GEVELS	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Advies: alleen afvoeren als geen uitlogende materialen worden toegepast	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Lozen geen probleem
2 SCHONE OPENBARE RUIMTE	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Lozen geen probleem	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Lozen geen probleem
3 BEPERKT VERONTREINIGDE OPENBARE RUIMTE	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Advies: voorzuivering toepassen	Alleen toegestaan als voldaan wordt aan maatwerkvoorschrift	Advies: voorzuivering toepassen
4 VUILE OPPERVLAKKEN	Niet toegestaan	Advies: niet afvoeren, aansluiten op verbeterd gescheiden stelsel	Niet toegestaan	Advies: niet afvoeren, aansluiten op verbeterd gescheiden stelsel

Tenslotte dient op basis van het advies dat voorkomt uit de watertoets alvast een gescheiden stelsel te worden aangelegd, conform gemeentelijk beleid en waterschapsbeleid. Zodra het gemengd rioleringsstelsel van de Lindenlaan wordt vervangen door een gescheiden rioleringsstelsel kunnen deze woningen daar direct op worden aangesloten.

Conclusie

In het kader van de leidraad klimaatadaptief bouwen, die gemeente De Bilt heeft ondertekend, zijn de diverse maatregelen in relatie tot het aspect Water opgenomen bij de paragraaf 4.5 Duurzaamheid.

Door de bovengenoemde maatregelen te nemen wordt voorkomen dat de waterkwaliteit, mede ten behoeve van de drinkwatervoorziening, op peil blijft. Daarnaast wordt het terrein in de beoogde situatie geschikt gemaakt voor meer infiltratie van hemelwater ten opzichte van de bestaande situatie. De woningen worden alvast voorzien van een gescheiden stelsel. Er bestaat vanuit het thema water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een wijzigingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige wijzigingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit zijn de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Voor de beoordeling van de vraag of het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is de eigendomssituatie van belang. In het geval dat alle gronden binnen een exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie verrekenen in de prijs van de uit te geven bouwrijpe kavels. In dat geval is het kostenverhaal afdoende anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente in een overeenkomst met de ontwikkelaar heeft vastgelegd hoe de kosten van de grondexploitatie worden verrekend. Ook in dat geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Situatie

Er is door gemeente De Bilt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, hierin is het kostenverhaal verzekerd. Ook zit hier een planschadeverhaalovereenkomst in opgenomen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

In de voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden en bedrijven en de sportverenigingen in de omgeving van het plangebied op de hoogte gebracht met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Middels een brief is het proces van de principeuitspraak naar bestemmingsplanwijziging uitgelegd. Er is een e-mailadres kenbaar gemaakt, waarop mogelijke vragen konden worden gesteld. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en Veiligheidsregio.

Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien.

Veiligheidsregio Utrecht

Merkt op dat groepsrisico niet noemenswaardig toeneemt en verzoekt de maximale invloed ook te benoemen. Dit is opgenomen in het plan. Enkele bouwtechnische opmerkingen hieraan verwant worden meegenomen bij beoordelen van de op het plan volgende omgevingsvergunning.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden verzocht het opnemen van klimaatadaptatie. Dit is gedaan.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan 'Lindenlaan 75 te De Bilt' bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij de modelregels van de gemeente.

Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Lindenlaan 75 te De Bilt' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

7.1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

7.1.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

7.1.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

7.2 Bestemmingsregels

7.2.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de

regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

7.2.1 Bestemmingen

Wonen

Op gronden met de enkelbestemming Wonen zijn maximaal twee vrijstaande woningen toegestaan. Dat is nader aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van woningen – 2 woningen'. Beide woningen worden gebouwd binnen de twee aangegeven bouwvlakken. Het is mogelijk om op gronden met deze enkelbestemming ondergeschikte huis-aan-huis beroepen uit te voeren.

De voor Wonen bestemde gronden zijn tevens bestemd voor tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid (op eigen terrein), bermen en waterlopen.

Bijgebouwen, uit- en aanbouwen zijn toegestaan conform de regels voor vergunningvrij bouwen. Op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn dergelijke bouwwerken expliciet niet toegestaan. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld om de houtwal en bomensingels te behouden.

Waarde – Archeologie

Het plangebied wordt tevens bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. De archeologische waarde staat gelijk aan de archeologische waarde uit het moederplan, Buitengebied Maartensdijk 2012.

7.3 Algemene regels

7.3.1 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

7.3.2 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied met instructieregels van de provincie opgenomen.

7.3.3 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn enkele gebruiksregels opgenomen die binnen het hele plangebied van toepassing zijn.

7.3.4 Algemene afwijkingsregels

Om enige flexibiliteit binnen de marges van het bestemmingsplan te creëren ten aanzien van bouwwerken, kent het bestemmingsplan net als het huidige planologische regime, algemene afwijkingsregels. etc.

7.4 Overgangs- en slotregels

7.4.1 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op het gebruik dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voort te zetten, mits het gebruik na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe gebruiksvormen wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

7.4.2 Slotregel

In het laatste artikel is bepaald dat naar dit bestemmingsplan kan worden verwezen onder de naam 'Lindenlaan 75 te Groenekan'.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Reactie principe-uitspraak 21 april 2021 <i>Gemeente De Bilt, 21 april 2021</i>
Bijlage 2	Landschapsplan <i>B4o, 24 september 2021</i>
Bijlage 3	Plan van aanpak verkennend booronderzoek archeologie <i>Bureau voor Archeologie, 29 september 2023</i>
Bijlage 4a	Akoestisch onderzoek milieucirkel MMHC Voordaan <i>Greten Raadgevende Ingenieurs, 12 juli 2023</i>
Bijlage 4b	Akoestisch onderzoek geluidsbelasting MMHC Voordaan <i>Greten Raadgevende Ingenieurs BV, 5 augustus 2024</i>
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek <i>Amos, 23 juni 2023</i>
Bijlage 6	Asbestinventarisatie <i>De Swart Asbest, 24 augustus 2021</i>
Bijlage 7a	AERIUS-projectberekening realisatiefase <i>Weltevreden B.V., 6 juni 2023</i>
Bijlage 7b	AERIUS-projectberekening gebruiksfase <i>Weltevreden B.V., 6 juni 2023</i>
Bijlage 8	Ecologische quickscan Wnb <i>Eelerwoude, 19 april 2022</i>
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï A27 <i>Greten Raadgevende Ingenieurs, 22 juni 2023</i>
Bijlage 10	Resultaat Watertoets <i>Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 9 juni 2023</i>
Bijlage 11	Plankaart NL.IMRO.0310.23016BP0002-VG01 <i>BraGIS 15 april 2024</i>
Bijlage 12	Zienwijzennota <i>Gemeente De Bilt</i>