

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

A. M. 't Hart

Datum raadsvergadering

27-03-2025

Datum voorstel

11-02-2025

Onderwerp

Bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. Het bijgaande bestemmingsplan 'Lindenlaan 75 te Groenekan' vast te stellen;
 2. Voor het plangebied 'Lindenlaan 75 te Groenekan' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Door de initiatiefnemer is in december 2020 een verzoek om een principe-uitspraak ingediend voor de bouw van een tweetal woningen op het perceel Lindenlaan 75 te Groenekan. Op 20 april 2021 heeft het college besloten om een positieve grondhouding onder voorwaarden aan te nemen ten aanzien van de bouw van twee woningen op de bestaande enkelbestemming Maatschappelijk - 1. In het verlengde van het principeverzoek is een aanvraag gedaan om een bestemmingsplan vast te stellen om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het initiatief past binnen de overwegende functie van de Lindenlaan als woongebied.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar diverse instanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg en de ontvangen reacties zijn door de initiatiefnemer verwerkt in het ontwerp voor het bestemmingsplan. Het ontwerp heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerp. Omdat het ontwerp voor het bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, volgt dit bestemmingsplan op grond van het overgangsrecht nog de oude procedure van de Wro.

Beoogd effect

Twee woningen realiseren op het perceel Lindelaan 75 te Groenekan.

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De toelichting op het ontwerp voor het bestemmingsplan maakt inzichtelijk dat de ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en welke omgevingsaspecten zijn beoordeeld. Het bestemmingsplan is mede door de omgevingsdienst (ODRU) getoetst op juistheid en volledigheid. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De beoogde ontwikkeling past in de beleidslijn geen bebouwing buiten het stedelijk gebied

Met de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk beoogt te maken, wordt de totale impact van de bebouwing en het gebruik daarvan teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. De vigerende maatschappelijke bestemming laat een veelheid aan activiteiten toe die gericht zijn op sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en openbare dienstverlening. Te denken valt hierbij aan educatieve en medische voorzieningen en een kinderdagverblijf. Dergelijke voorzieningen roepen meer verkeersbewegingen op dan de in het ontwerp voorziene twee woningen. Verder zijn bebouwingsvrije groenstroken opgenomen in de woonbestemming, waardoor extra natuur gerealiseerd wordt.

1.3 De planologische procedure is afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om nadere regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Met de initiatiefnemer is voorafgaand aan de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over kostenverhaal, planschade en op welke wijze de herontwikkeling en realisatie van het bouwplan zal plaatsvinden. Gegeven voorstaande is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

2.2 De ontwikkelaar doet een afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw

Het bestemmingsplan betreft een ontwikkeling voor twee woningen. Op grond van de Doelgroepenverordening bestaat voor de ontwikkelende partij dan de mogelijkheid om af te wijken van de differentiatie-eis van artikel 5 Doelgroepenverordening en in plaats daarvan een afdracht te doen. In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten, zijn hier al afspraken over gemaakt.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: Omtrent deze ontwikkeling is door de ODRU niet ten aanzien van alle thema's positief geadviseerd

Na de terinzagelegging van het ontwerp voor het bestemmingsplan werd door de ODRU gesignaleerd dat de milieuaspecten Geluid- Verkeer, Geluid – industriewaaier, Licht en Milieuzonering nog nader onderzoek c.q. aanpassing vergden. Het aspect licht was gemeentelijk reeds beoordeeld en daaromtrent is in de ontwerpfasen in de toelichting op het bestemmingsplan verwezen naar het bepaalde in artikel 3.148 Activiteitenbesluit milieubeheer en gewezen op de zorgplichtbepaling uit het Activiteitenbesluit. Niettemin achtte de ODRU een aanvulling ter zake noodzakelijk. Met het oog hierop is een lichthinderonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de verlichting van veld 1 van de hockeyclub, welk veld het dichtst bij de planlocatie is gelegen. Dit onderzoek is beoordeeld door de ODRU, met als conclusie akkoord onder voorwaarden. Hierbij is geadviseerd een aanvullend onderzoek te doen naar eventuele

lichthinder van Veld 2 van MMHC Voordaan. Naar aanleiding van het advies is overleg gevoerd met de adviseur van de ODRU en met de adviseur van de aanvrager. Bij de ODRU is door middel van een WOO-verzoek navraag gedaan naar eventuele meldingen van overlast voor omwonenden veroorzaakt door de veldverlichting. Hieruit is gebleken dat geen overlast wordt gemeld door licht afkomstig van Veld 2. Door MMHC Voordaan is in 2024 een melding gedaan van vervanging van de veldverlichting op alle velden. De ODRU geeft naar aanleiding daarvan aan dat bij de inrichting zal worden gecontroleerd. Binnen de gemeente De Bilt is lichthinder overigens niet specifiek genormeerd.

Het aspect geluid – wegverkeer is na de terinzagelegging van het ontwerp aangepast in de Toelichting bij het bestemmingsplan. Zowel het geluid van Rijksweg A27 als van de Lindenlaan zelf is hiermee afdoende geregeld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, in combinatie met de nog vast te stellen hogere grenswaarde. De Lindenlaan is een 30 km/h-weg. Deze heeft geen geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder en wordt niet gecumuleerd. De hockeyclub heeft de enige ingang ten zuiden van het plangebied en gebruikt dit deel van de Lindenlaan niet. Het parkeerterrein van de hockeyclub is gelegen ten zuiden van het complex en de ingang van het parkeerterrein ligt op meer dan 100 m van de planlocatie. Er is geen verkeer van de hockeyvelden op dit deel van de Lindenlaan. Parkeren langs de Lindenlaan is ter hoogte van de planlocatie niet toegestaan en is bovendien feitelijk onmogelijk door de paaltjes in de beide berm. Het enige verkeer daar is bij een incident hulpdiensten ingang hockeyveld noord, zoals ook is aangeduid met bebording ter plaatse, en af en toe een recreant met hond die tot aan het begin van het fietspad rijdt (noordelijk deel Lindenlaan om de hoek).

Ten aanzien van het aspect geluid -industrielawaai zijn twee onderzoeken uitgevoerd na de terinzagelegging van het ontwerp. In beide onderzoeken wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen geen geluidsoverlast van de hockeyclub te vrezen is.

Het eerste onderzoek, van 12 juli 2023, gaat uit van *worst case* en is bij de ontwerpstukken gevoegd. Het tweede onderzoek, van 5 augustus 2024, gaat uit van een meer representatieve bedrijfssituatie voor de hockeyclub. Beide onderzoeken zijn beoordeeld door de ODRU, maar zijn daar niet door geaccordeerd in verband met een verschil van inzicht over de onderbouwing van enkele uitgangspunten en het feit dat in de beoordeling van de ODRU is vastgehouden aan toetsing van de grenswaarden vanuit de VNG (Stap 3). In dit verband kan worden opgemerkt dat alle overschrijdingen in het Activiteitenbesluit wettelijk gezien uitgesloten worden van toetsing. Om die reden zou met name het eerste onderzoek (*worst case*) aangehouden kunnen worden als maatgevend. Hierbij wordt de hockeyclub niet beperkt in zijn bedrijfsvoering en is ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zodoende kan uit de onderzoeken, ieder voor zich en bezien in onderlinge samenhang, worden geconcludeerd dat aan de normen voor industrielawaai wordt voldaan. De geluidsonderzoeken worden besproken in de Toelichting. In de beide onderzoeken wordt door de adviseur geconcludeerd dat voor wat betreft het geluid van de activiteiten van MMHC Voordaan wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de geluidsbelasting daarom geen belemmering vormt voor de toekenning van een woonbestemming voor twee woningen op de planlocatie. In dit verband verdient nog afzonderlijk opmerking dat bepaalde geluidbronnen, waaronder het stemgeluid van bezoekers, bij het berekenen van de geluidbelasting op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer buiten beschouwing blijven, maar dat het stemgeluid van spelers en toeschouwers wel in de beoordeling is betrokken.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat voor de woningen die ingevolge het bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan gerealiseerd zullen kunnen worden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd is, zodat de woonbestemming ter plaatse in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De hockeyclub zal niet in zijn vergunde bedrijfsvoering geschaad worden. Van belang is ook dat het niet gaat om de toelating van een nieuwe bedrijfsfunctie in een gemengd gebied met wonen, maar om nieuwe woningen in

zodanig gebied, op een locatie waar reeds geluidgevoelige functies zijn toegelaten.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage. In dezelfde periode is beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

In het geval tegen het bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan direct na afloop van de genoemde inzagetermijn.

Participatie

Als initiatiefnemer is de verzoeker tot de wijziging van het bestemmingsplan verantwoordelijk voor de participatie. Voorafgaand en gedurende de planvorming heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met omwonenden van de planlocatie en heeft hen geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen op het perceel met de maatschappelijke bestemming. Deze omwonenden hebben hun instemming met deze ontwikkeling uitgesproken. Ook heeft de initiatiefnemer gesproken met vertegenwoordigers van de sportverenigingen die in de omgeving gevestigd zijn. De initiatiefnemer heeft door middel van een brief het proces van principeuitspraak naar bestemmingsplanwijziging uitgelegd. Er is een e-mailadres kenbaar gemaakt, waarop mogelijke vragen konden worden gesteld. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Tijdens de terinzagelegging is er op maandag 8 januari 2024 daarnaast een informatieavond georganiseerd op de planlocatie. Er zijn geen belangstellenden naar de informatieavond gekomen.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid publiceren wij in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook maken wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar.

Evaluatie

N.v.t.

Financiële gevolgen en risico's

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal en het verhaal van planschade. Ter zake de kosten van de ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure wordt een aanslag voor leges opgelegd conform de Legesverordening.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I. M. Schuurman

M.A. Fränzel Msc

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Planregels
- Toelichting
- Verbeelding
- Bijlagen bij de planregels (2)
- Bijlagen bij de Toelichting (10)

Stukken ter inzage

geen

Geheime stukken ter inzage (conform art.87 Gemeentewet)

geen

Contactambtenaar:

H van Steijn, H.vanSteijn@debilt.nl

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11-02-2025, met het onderwerp Bestemmingsplan Lindenlaan 75 te Groenekan;

overwegende dat voor de herontwikkeling van de projectlocatie aan de Lindenlaan 75 te Groenekan een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;

voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Lindenlaan 75 te Groenekan' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;

tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven.

gelet op

Art. 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, art. 1.1 Crisis- en herstelwet;

BESLUIT:

1. Het bijgaande bestemmingsplan 'Lindenlaan 75 te Groenekan' vast te stellen;
2. Voor het plangebied 'Lindenlaan 75 te Groenekan' geen exploitatieplan vast te stellen.

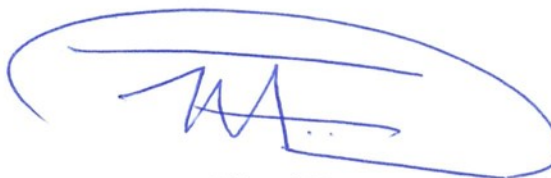
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27-03-2025,

de raad voornoemd,
de griffier,



drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,



M.A. Fränzel Msc