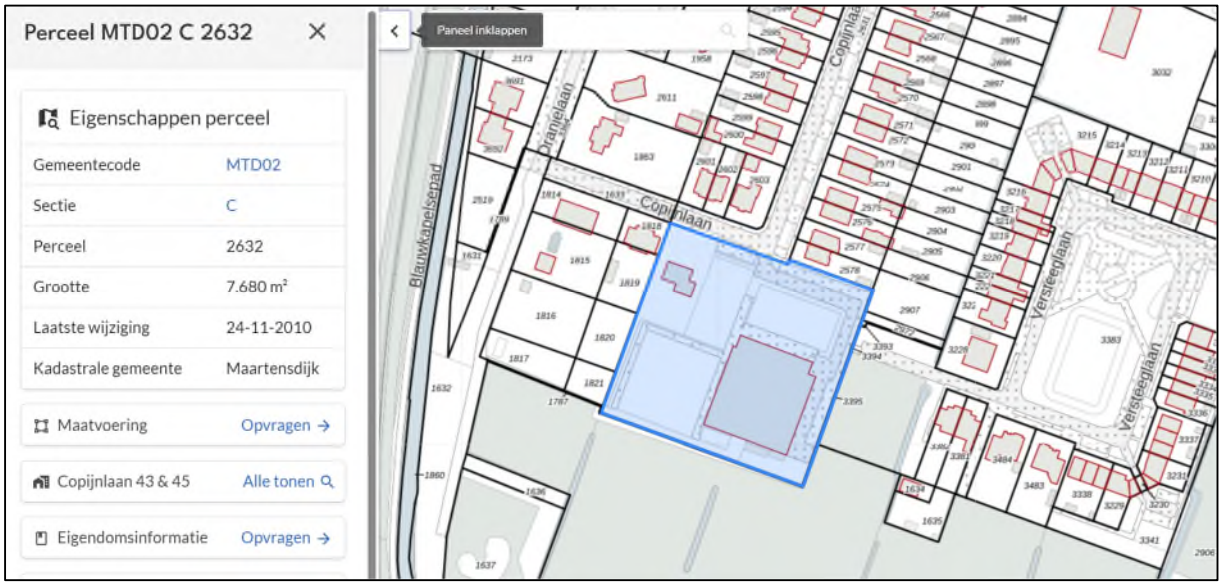
Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Groenekan en grenst aan de woonomgeving langs de Copijnlaan en de Versteeglaan. Op de Topografische Kaart van Nederland is de locatie gelegen onder X-coördinaat 138.667 en onder Y-coördinaat 459.276. De topografische ligging is op onderstaande kadastrale kaart weergegeven.



Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maartensdijk, sectie C, perceelnr. 2632. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend voor dit perceel.

Huidig en toekomstig gebruik

Het plangebied is in gebruik door Tenniscentrum Groenekan en is ingericht met vier buiten tennisbanen (hardcourt/beton), een tennishal met twee binnenbanen (hardcourt) en een kantine. Aan westzijde is op het kadastraal perceel een bedrijfswoning aanwezig.

Rondom de tennisvelden is een coniferenhaag aanwezig. Langs de noordrand en oostrand van het tenniscentrum zijn ongeveer 30 parkeervakken op eigen terrein aanwezig. De terreinverharding bestaat uit betonklinkers.

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande tenniscentrum te transformeren tot een nieuwe woonwijk bestaande uit 31 woningen, onderverdeeld in 26 appartementen en 5 grondgebonden woningen.

Algemeen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. In een plan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen

van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (artikel 5.37, eerste lid, van het Bkl).

Omgevingsverordening Utrecht
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema water, anders dan een verbod op boorputten, boren en grond- of funderingswerken in Grondwaterbeschermingsgebied.

Toetsing
Het projectgebied (rood omcirkeld) bevindt zich in het beheergebied van het waterschap Hoogheemraadsschap De Stichtse Rijnlanden. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een primaire watergang (Groenekanseweg) evenals een beschermingszone. Ten zuiden van het projectgebied lopen een aantal tertiaire watergangen. De werkzaamheden worden buiten de beschermingszone van watergangen uitgevoerd.



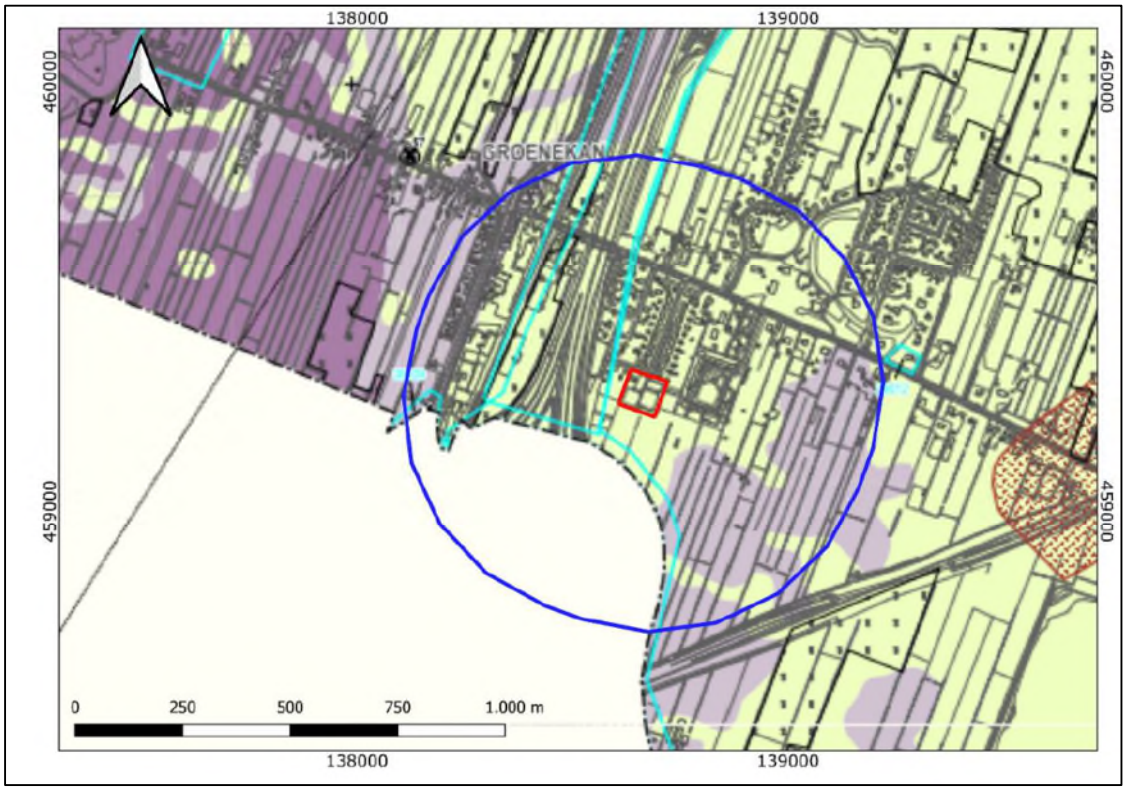
Onderhoudsplichtigen onderhoud oppervlaktewater & Beschermingszone A[1]

Bodemopbouw[2]
Om een beeld te krijgen van de bodemopbouw binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is het DINO-loket geraadpleegd. Op basis van de geraadpleegde bodemkundige boringen zijn er in/nabij het plangebied twee bodemtypen aanwezig.

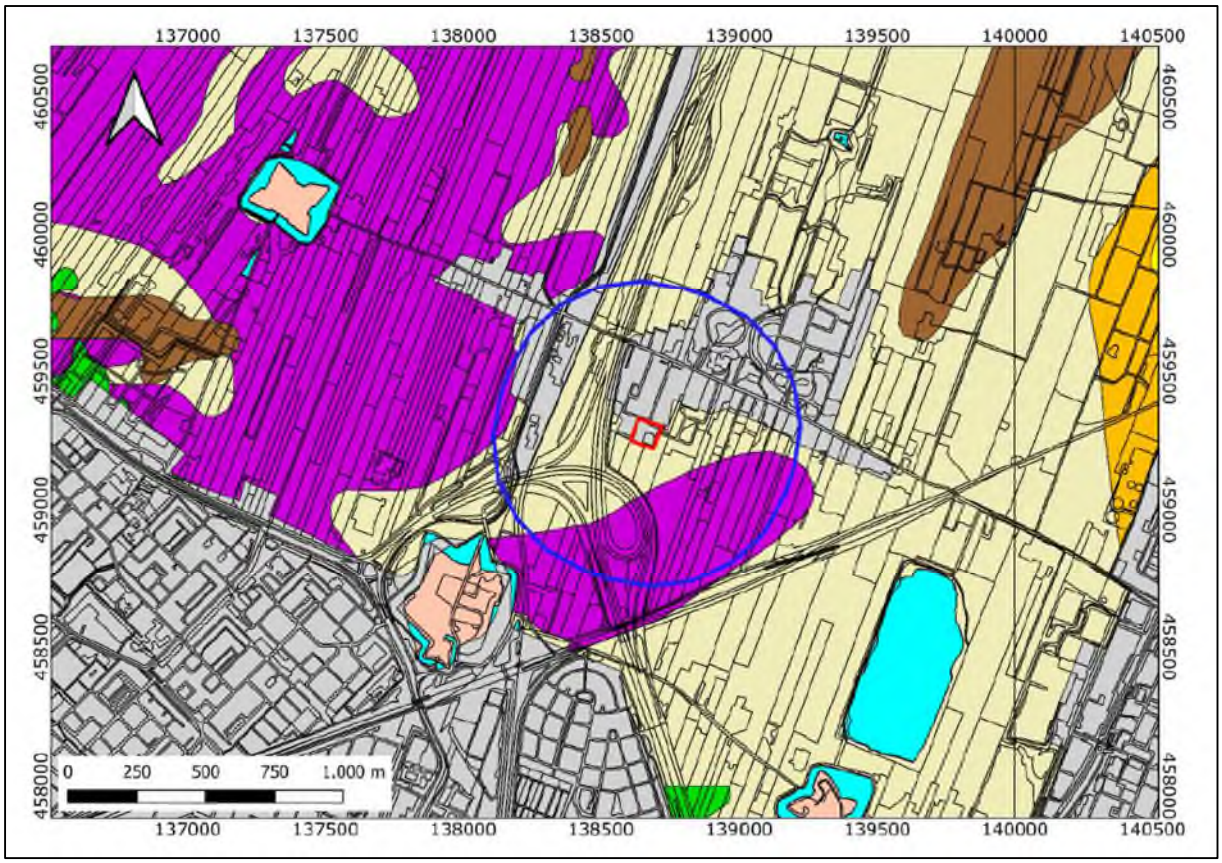
[1] Leggerkaart van de Onderhoudslegger HDSR
[2] Archeologisch Bureauonderzoek, Copijnlaan 45 Groenekan De Bilt (UT), Laagland Archeologie januari 2025

Ten oosten van het plangebied is in de bodemkundige boring BHR000000204927 een dikke A-horizont aangetroffen bestaande uit twee subhorizonten representatief voor het bodemtype enkeerdgronden. De bovenste subhorizont van 0 tot 40 cm -mv (0,68 tot 1,08 m +NAP) bestaat uit humeus, matig siltig zand, Aa-horizont. De subhorizont bestaat uit (waarschijnlijk matig) humeus, matig siltig zand, de Ahgb-horizont is aangetroffen op 40 tot 65 cm -mv (0,53 tot 0,68 m +NAP). Deze onderste subhorizont (Ahgb-horizont) representeert heel waarschijnlijk de (begraven) oorspronkelijke A-horizont, die later overgroeid raakte met veen en met het verdwijnen van het veen vanwege de ontginningen weer dagzoomde. Vanaf 65 tot 80 cm -mv (0,38 tot 0,53 m +NAP) is (humeus), zwak siltig zand, de B-horizont aangetroffen. Vervolgens is vanaf 80 tot 115 cm -mv (0,03 tot 0,38 m +NAP) zwak siltig zand, de BCu-horizont aangetroffen in dekzanden, Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel. Tenslotte is vanaf 115 tot 120 cm -mv (0,02 m -NAP tot 0,03 m +NAP) is zwak siltig, zand (Cr-horizont) van het Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel aangetroffen.

Ten zuiden van het plangebied is in de bodemkundige boring BHR000000127107 een homogene, matig dikke A-horizont (Aa-horizont met een dikte van 35 cm) aangetroffen bestaande uit humeus, matig siltig zand. Op 35 tot 65 cm -mv (0,36 tot 0,66 m +NAP) is (humeus), zwak siltig zand, de B-horizont aangetroffen. Vervolgens is vanaf 65 tot 110 cm -mv (0,09 m -NAP tot 0,36 m +NAP) zwak siltig zand, de BCu-horizont aangetroffen. Vanaf 110 tot 120 cm -mv (0,09 tot 0,19 m -NAP) is zwak siltig, zand (Cr-horizont) van het Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel. Het bodemtarief van boring BHR000000127107 is representatief voor laarpodzolgronden.



Op de Gemeentelijke landschappelijke eenhedenkaart (zie bovenstaande afbeelding) ligt het plangebied in een zone met relatief laaggelegen vlakte/dekzandkoppen in veenlandschap (ELvl). Verder ligt binnen het onderzoeksgebied een dekzandlandschap (afgedekt) met een moerige bovenlaag (EVrro). Het moerige materiaal representeert materiaal van de voormalige veenoverdekking.



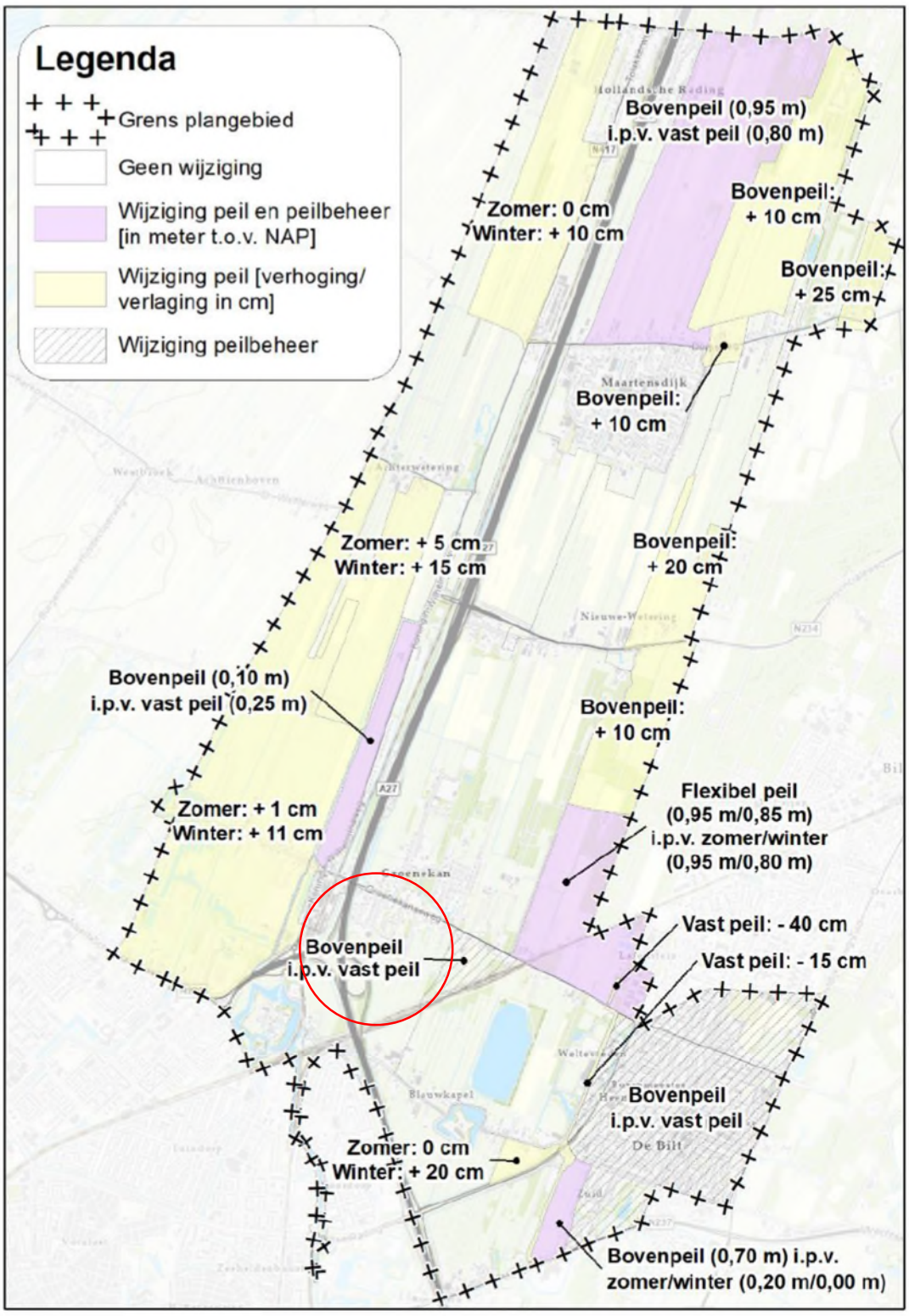
Op de Fysisch-Geografische Eenhedenkaart van de provincie Utrecht (Zie bovenstaande afbeelding) ligt het plangebied en het overgrote deel landschappelijk in een dekzandvlakte. In het uiterste westelijk deel van het onderzoeksgebied en het zuidoostelijk deel van het onderzoeksgebied ligt in (rest)veen.

Huidige peilvak

Het waterschap heeft een nieuw peilbesluit opgesteld voor het gebied rond Hollandsche Rading, Maartensdijk, Groenekan en De Bilt. Het ontwerppeilbesluit heeft ter inzage gelegen van 14 oktober 2024 tot en met 24 november 2024. De voorlopige planning van de HDSR is om het peilbesluit begin 2025 voor te leggen aan het algemeen bestuur voor vaststelling.

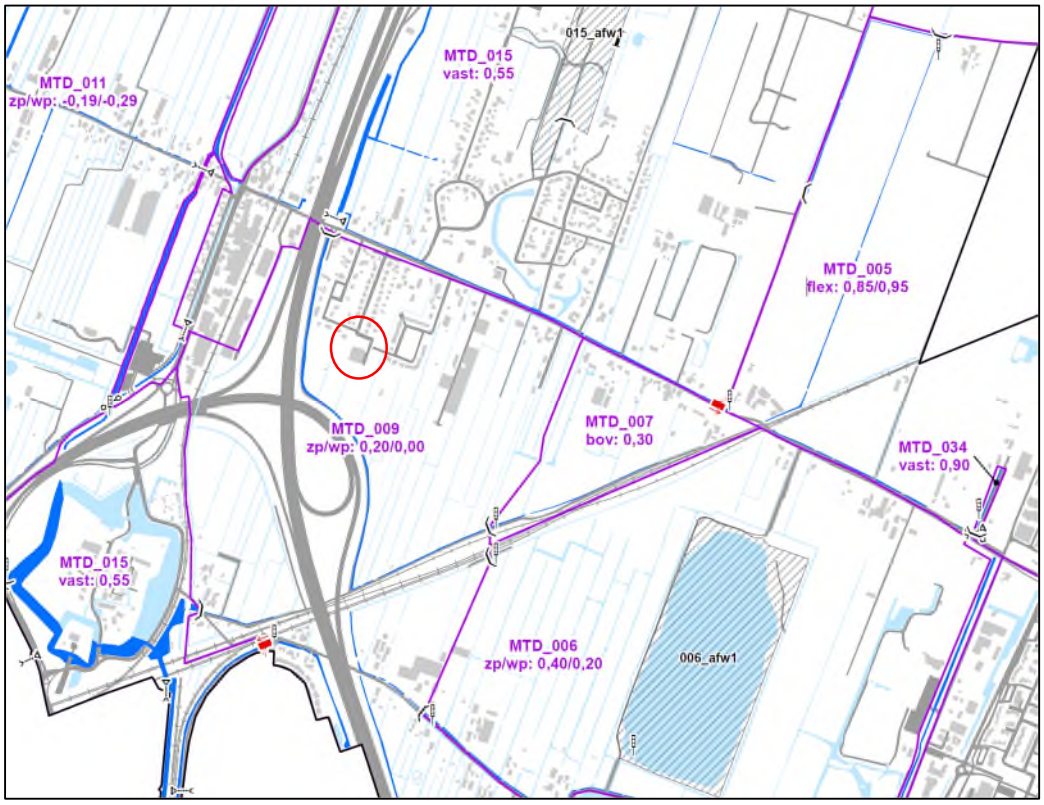
Het huidige peilbesluit voor dit gebied is genomen in 2008. Bij het herzien van een peilbesluit zijn de gebruiksfuncties van het gebied het uitgangspunt. In dit gebied zijn dat voornamelijk landbouw, bebouwing en natuur. Deze gebruiksfuncties stellen verschillende eisen aan de hoogte van het waterpeil. De doelstelling van het waterschap

is een waterhuishouding te realiseren waarbij alle gebruiksfuncties zo goed mogelijk worden bediend. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar wijzigingen worden voorgesteld en wat deze wijzigingen dan zijn. Het peilvak waarin de projectlocatie is gelegen wordt niet gewijzigd.



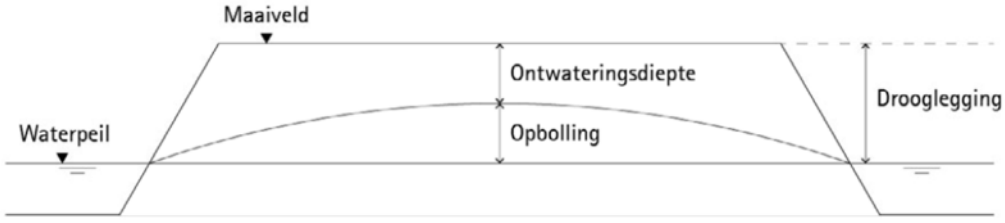
Groenekan

Het peil in het noordelijke deel van Groenekan blijft onveranderd op het vaste niveau van 0,55 m t.o.v. NAP. Het gedeelte ten zuiden van de Groenekanseweg blijft onveranderd op 0,20 m t.o.v. NAP (zomer) en 0,00 m t.o.v. NAP (winter)[3].



Grondwaterkwantiteit [4]

Uw ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Ontwikkelingen moeten daarom ook infiltratieneutraal of -positief zijn. De grondwaterstand in het gebied is vaak afhankelijk van het oppervlaktewaterpeil van het omliggende water. De ontwateringsdiepte moet dus in relatie tot het oppervlaktewaterpeil worden bepaald.

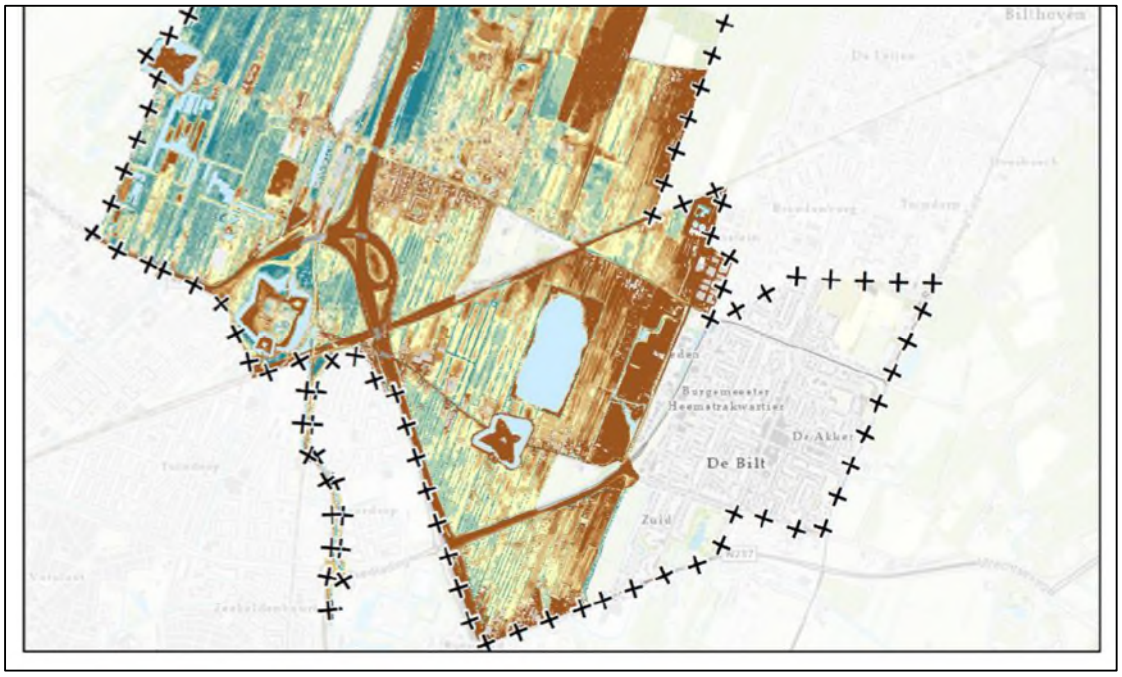


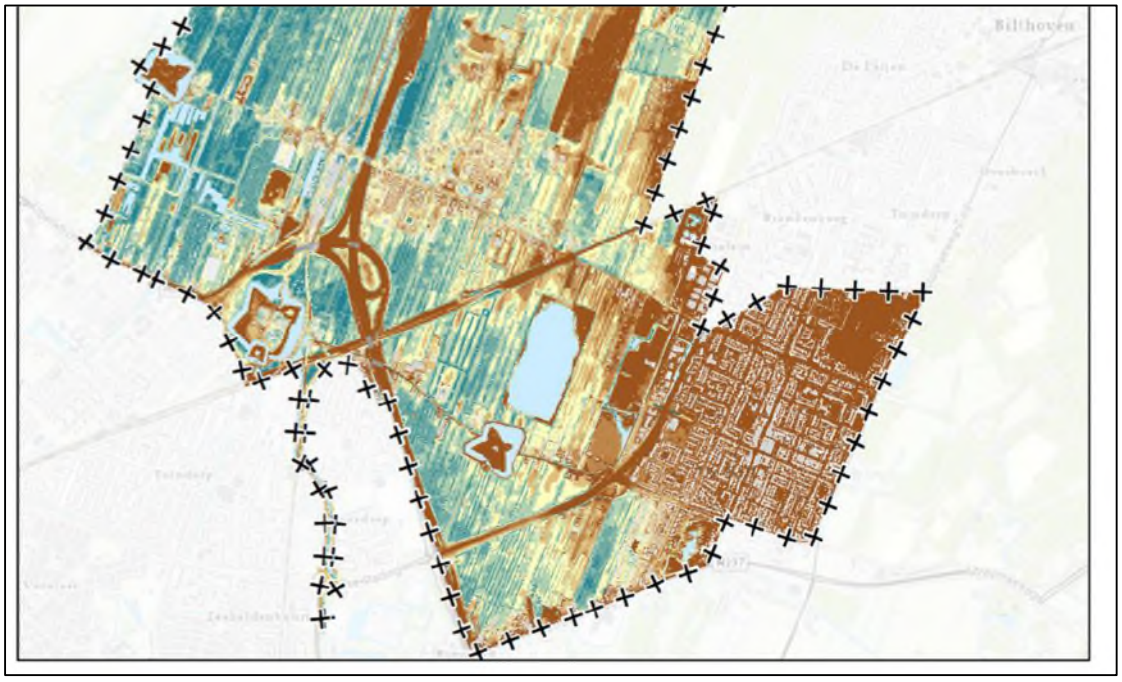
[3] Ontwerppeilbesluit Maartensdijk, d.d. 08-10-2024
[4] Handboek water in ruimtelijke plannen, HDSR

In onderstaande afbeeldingen is respectievelijk de drooglegging in meters tov maaiveld weergegeven bij de maximale peilen in zowel de zomer- als de wintersituatie.

Voor beide situaties is de drooglegging tussen de 0,80m en 1,20m én voldoet deze in de huidige situatie aan de uitgangspunten van het HDSR, te weten:

- Woning met kruipruimte 0,7m (advies 1,0)
- Woning zonder kruipruimte 0,3m (advies 0,7)
- Woonstraat 0,7m

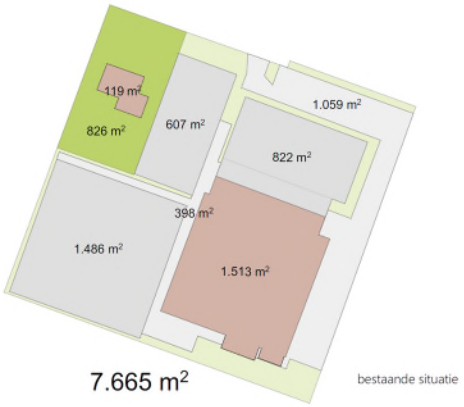




Effecten planontwikkeling

Bestaande situatie

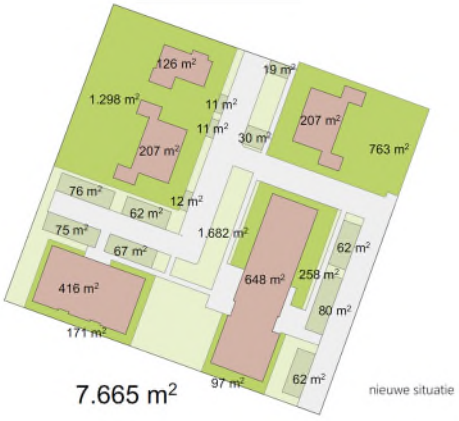
perceelsgrootte			7.665
bebouwing			1.632
verharding			4.372
	tennisbanen/terras	2.915	
	pad/weg/parkeren	1.457	
groen			1.661
	tuin	826	
	algemeen groen	835	
			7.665



Totaal verhard / bebouwd: 6.004 m2

Toekomstige situatie

perceelsgrootte			7.665
bebouwing (incl aanbouwen)			1.604
verharding			2.258
	wegen/voetpaden	1.682	
	parkeren/oprit	576	
groen			3.803
	tuin	2.587	
	openbaar	1.216	
			7.665



Totaal verhard / Bebouwd: 3.862m2

Resumé

De planontwikkeling is positief vanuit het perspectief van waterbelang.
De hoeveelheid verhard terrein neemt af met 2.142m2

Vanuit beleidsrichtlijn van het HDSR wordt gesteld dat er dient te worden gerekend met het uitgangspunt dat 60% van de particuliere tuinen wordt verhard cq. bebouwd.

Dit betekent dat de hoeveelheid verhard / bebouwd toeneemt met 60% van (1.298+763) is 1.236,6m2

Het totaal verhard / bebouwd oppervlak van het nieuwbouwinitiatief bedraagt dan 5.098,6m2. Nog steeds een afname van 905,4m2 ten opzichte van de bestaande situatie.

Dit betekent dat er géén extra waterberging in het plangebied behoeft te worden aangelegd.

Inrichtingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om in de groene long / groene as van het plangebied in overleg met gemeente / omwonende te komen tot een milieuvriendelijke inrichting wellicht in combinatie met een wadi-voorziening tussen de twee appartementengebouwen. Dit dient nog verder te worden uitgewerkt.	

Conclusie

De werkzaamheden worden buiten de beschermingszone van watergangen uitgevoerd. Voorliggende ontwikkeling is niet van dermate omvang en verstoort niet tot diep in de bodem dat deze invloed heeft op de bescherming van het grondwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater. Het grondwaterpeil wordt niet (tijdelijk) gewijzigd, daarnaast wordt de bodem niet vervuild. Het aandeel verhard oppervlakte wordt door de beoogde planontwikkeling gereduceerd ten opzichte van de bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen, ergo, zelfs positieve gevolgen voor het beheer van de watersystemen.