

Onderbouwing BOPA

Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen
Status: concept
Datum: 3 juni 2026
Projectnummer Buro SRO: SR260070
Projectmedewerkers: [redacted] / [redacted]

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: [redacted]

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: [redacted]
3525 AA Utrecht
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]@buro-sro.nl
Internet: www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding projectgebied	5
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Omgevingstafel	8
2.2	Participatie	8
2.3	Bestuurlijk overleg	9
3	Huidige situatie	10
4	Projectbeschrijving	12
5	Toetsing aan omgevingsplan	14
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	14
5.2	Strijdtigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	14
6	Beleid	15
6.1	Rijksbeleid	15
6.2	Provinciaal beleid	17
6.3	Gemeentelijk beleid	22
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
7.1	Welstand	25
7.2	Verkeer en parkeren	25
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	28
7.4	Geluid	30
7.5	Activiteiten en milieuzonering	31
7.6	Luchtkwaliteit	33
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	34
7.8	Bodem	35
7.9	Omgevingsveiligheid	36
7.10	Natuur	38
7.11	Water	42
7.12	M.e.r.-beoordeling	44
8	Financiële haalbaarheid	46
9	Conclusie	48



BIJLAGEN

1. Participatieverslag (20 maart 2026)
2. Bodemonderzoek RBgeo, 18 maart 2026
3. Ecologische quickscan Pius Floris, d.d. 27 maart 2025
4. Soortgericht Onderzoek Wethouder Teselinglaan 42, Pius Floris, d.d. 13 oktober 2025
5. Onderbouwing parkeernorm
6. Advies Veiligheidsregio Utrecht



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Wethouder Teselinglaan ong, gelegen tussen de Akkerweg 42 en Prinses Marijkelaan 1 in Driebergen-Rijsenburg. Het voornemen is om een bestaande schuur te transformeren naar een reguliere burgerwoning. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het omgevingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Derhalve dient met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan van rechtswege afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding projectgebied

De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. Het projectgebied wordt voornamelijk omgeven door woningen. De projectlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie C, perceelnummer 2831 en betreft een totale oppervlakte van 155 m². Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Globale ligging projectlocatie, rood omkaderd (bron: Pdok viewer)



Globale begrenzing projectlocatie, rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen project getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Omgevingstafel

Het initiatief voor de transformatie van de bestaande schuur aan de Wethouder Teselinglaan naar een woning is in het kader van het gemeentelijke vooroverleg besproken aan de Intaketafel van 22 juli 2025. Uit de eindbrief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van 16 maart 2026 volgt dat het initiatief daarbij door de ruimtelijke adviseurs is beoordeeld en geschikt is geacht om verder uit te werken.

Tijdens de behandeling aan de Intaketafel heeft de gemeente diverse aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking van het initiatief. Deze hebben onder meer betrekking op parkeren, milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, stikstof, bomen, duurzaamheid en de verwerking van hemelwater op eigen terrein. De in de eindbrief genoemde aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere planuitwerking en bij de voorbereiding van de onderhavige aanvraag.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijk onderdeel van de voorbereiding van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat kader is voor het initiatief aan de Wethouder Teselinglaan een participatietraject doorlopen, gericht op het tijdig informeren van de directe omgeving, het ophalen van eventuele aandachtspunten en het bieden van gelegenheid om op het plan te reageren. Uit het participatieplan volgt dat het gesprek met belanghebbenden is gevoerd over de voorgenomen verbouwing van een bestaande schuur, waarbij ruimte bestond om aandachtspunten vanuit de omgeving mee te nemen in de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.

De participatie heeft zich gericht op direct omwonenden en nabijgelegen percelen die mogelijk invloed van het initiatief kunnen ondervinden. Daarbij zijn bewoners aan de Wethouder Teselinglaan, de Akkerweg en de Prinses Marijkelaan betrokken. Er is gekozen voor een persoonlijke en laagdrempelige aanpak, waarbij de initiatiefnemer op 20 maart 2026 huis-aan-huis langs de deuren is gegaan om het plan mondeling toe te lichten en vragen of reacties op te halen. Voor bewoners die niet thuis waren, is een flyer achtergelaten met contactgegevens en een QR-code naar aanvullende informatie en visualisaties. Daarbij is participatie mogelijk gemaakt via telefonisch contact en WhatsApp, zodat ook afwezige bewoners op een toegankelijke manier konden reageren.

De ontvangen reacties zijn per adres vastgelegd in het participatieverslag. Uit dat verslag volgt dat de directe omgeving overwegend positief heeft gereageerd op het initiatief. Voor meerdere adressen is expliciet genoteerd dat geen bezwaar bestaat tegen de ontwikkeling. Een bewoner aan de Akkerweg heeft daarbij als positief punt benoemd dat de nieuwe invulling niet de geluidsoverlast met zich brengt die in het verleden wel werd ervaren. Ook is vanuit de omgeving aangegeven dat men het waardeert vooraf persoonlijk te zijn geïnformeerd.

Tijdens het participatietraject is één concreet aandachtspunt naar voren gebracht met betrekking tot de bestaande situatie ter plaatse van een erfgrans, waaronder een muur achter een woning. Naar aanleiding daarvan is aangegeven dat in de verdere uitwerking en bij de uitvoering van het plan zorgvuldig met deze erfgrans zal worden omgegaan. Voor het overige hebben de reacties geen aanleiding gegeven tot inhoudelijke aanpassing van het plan, omdat geen bezwaren tegen het initiatief zijn geuit.



Op basis van het uitgevoerde participatietraject kan worden geconcludeerd dat de direct omwonenden tijdig en op passende wijze in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van het initiatief en daarop te reageren. De participatie heeft plaatsgevonden via een combinatie van persoonlijk contact en laagdrempelige aanvullende communicatiemiddelen. De resultaten van de participatie zijn vastgelegd in een separaat participatieverslag, dat als bijlage bij de aanvraag is gevoegd (bijlage I).

2.3 Bestuurlijk overleg

Voor dit initiatief is geen afzonderlijk bestuurlijk overleg gevoerd. Gelet op de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling is volstaan met de voorbereiding van de aanvraag, inclusief participatie met de direct omwonenden. Indien uit de behandeling van de aanvraag blijkt dat alsnog afstemming met vooroverlegpartners of andere instanties nodig is, zal dat in het verdere traject plaatsvinden.



3 Huidige situatie

De planlocatie ligt aan de Wethouder Teselinglaan in Driebergen-Rijsenburg, binnen de bebouwde kom op een perceel met een oppervlakte van circa 155 m². Op het perceel staat een kleinschalig, vrijstaand gebouw met de verschijningsvorm van een (voormalige schuur) of bijgebouw. Uit een opmerking van een omwonende in het participatieverslag en een gerechtelijke uitspraak uit maart 2003 blijkt dat het gebouw in ieder geval in het verleden niet als reguliere woning in gebruik was, maar werd gebruikt als muziekrimte. Het gebouw is opgetrokken in witte baksteen met een eenvoudige hoofdvorm met kap. De goothoogte is 2,1 meter en de nok reikt tot 5,8 meter. Het is hoofdzakelijk gesitueerd in een overwegend woonachtige omgeving en beslaat een grondoppervlak van 55 m². De rest van het perceel bestaat uit een kleinschalig en grotendeels verhard erf, direct georiënteerd op de Wethouder Teselinglaan. Aan de straatzijde is het perceel voorzien van een eenvoudige toegang met hekwerk.

De directe omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonbebouwing. Aan de overzijde van de Wethouder Teselinglaan bevindt zich een perceel met een maatschappelijke bestemming, waarbij wonen op de verdieping is toegestaan. Daarnaast ligt aan de overzijde ook een school, waarbij zowel het schoolgebouw als het schoolplein meer naar achteren op het binnenterrein zijn gesitueerd en de ingang niet aan de Wethouder Teselinglaan ligt. Afgezien van het tegenovergelegen maatschappelijke perceel is in de directe omgeving geen sprake van noemenswaardige bedrijvigheid. Op korte afstand, ongeveer 50 meter van de planlocatie ter hoogte van de kruising met de Akkerweg, gaat de bebouwde omgeving over in een meer open gebied met weilanden.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie weer.



Planlocatie aan de Teselinglaan, gelegen tussen Prinses Marijkelaan 1 en [redacted] (Bron: Google Streetview).



Schematische weergave huidig gebouw (bron: Joost Marchal)



3D impressie huidige situatie erf en gebouw (bron: Joost Marchal 15 mei 2025)

4 Projectbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van een voormalig bijgebouw naar een volwaardige burgerwoning aan de Wethouder Teselinglaan tussen Akkerweg 42 en Prinses Marijkelaan 1.

De woning is gesitueerd op een perceel van 155 m² en beslaat daarvan circa 55 m² aan grond. Omdat het een transformatie betreft zal dit grondoppervlak nauwelijks veranderen en voor het grootste gedeelte voortgezet worden op de bestaande fundering. Er zal enkel een nieuwe uitbouw van 2,90 meter hoog gerealiseerd worden waar voorheen de ingang naar het gebouw was. Hier komt de nieuwe hal van de woning. Het nieuwe grondoppervlak zal circa 55 m² beslaan.

De wit gemetselde gevel zal vervangen worden door boerenstuc met accenten van duurzaam FSC-gecertificeerd hout en het rood-oranje dak wordt vervangen door een spitser model met donkergekleurde vlakke pannen. Aan de zuidoostzijde van het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst. De eerste verdieping zal tevens hoger komen te liggen doordat de goothoogte opgehoogd wordt.

Aan de noordwestelijke zijgevel wordt boven de nieuwe hal een dakkapel geplaatst. De huidige goothoogte is 2,3 meter waar de nokhoogte 5,8 meter is. In de nieuwe situatie zal de goothoogte 2,9 meter zijn en de nokhoogte 7,4 meter.

Het perceel zal, met uitzondering van een groenstrook naast de vernieuwde en uitgebouwde entree, grotendeels verhard blijven. De huidige groen ingerichte ruimte aan de voorkant van het perceel zal behouden blijven en wordt representatiever ingericht. De navolgende afbeeldingen tonen enkele impressies van de toekomstige situatie.



Schematische weergave beoogde situatie (bron: Joost Marchal 15 mei 2025)



3D weergave van de beoogde situatie (bron: Joost Marchal)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voor de projectlocatie gold het bestemmingsplan 'Driebergen - Woongebied Driebergen'. Op grond hiervan geldt voor het perceel enkel de bestemmingen 'Wonen'. Ter plaatse van het perceel is geen bouwvlak opgenomen.

Op gronden met uitsluitend de bestemming Wonen zijn in beginsel woonfuncties, aan huis verbonden beroepen, ter plaatse van een aanduiding maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen voor waterhuishouding toegestaan, met daarbij behorende tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groen. Voor de bebouwingsmogelijkheden geldt echter een belangrijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en ondergeschikte bebouwing. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Buiten een bouwvlak zijn hoogstens beperkte bouwwerken denkbaar, zoals erf- en terreinafscheidingen en, onder voorwaarden, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.



Uitsnede van het bestemmingsplan, hele perceel rood omkaderd en locatie gebouw groen omkaderd (bron: Omgevingsloket)

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Op grond van het omgevingsplan zijn op gronden met de bestemming 'Wonen' enkel hoofdgebouwen (waaronder woningen) toegestaan wanneer deze in een bouwvlak gelegen zijn. Op onderhavige planlocatie mist echter een dergelijk bouwvlak. Voor zover het plan voorziet in de transformatie van het bestaande gebouw naar een woning, betreft dit daarom een ontwikkeling die niet direct past binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan. Een BOPA is daarom noodzakelijk.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit. Met de toevoeging van één woning, wordt op zeer bescheiden schaal, het woningaanbod in de regio versterkt, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het projectgebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.



Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijgebouw getransformeerd naar reguliere woning en dus per saldo één woning toegevoegd. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeven de 'treden van de ladder' niet doorlopen te worden. Desondanks kan opgemerkt worden dat de locatie in het stedelijk gebied ligt (binnen de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg).



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 1 januari 2024 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief raakt aan de pijler van de Omgevingsvisie die betrekking heeft op het stedelijk gebied. De provincie Utrecht geeft aan dat er zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten gebouwd moet worden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een reeds bestaand gebouw binnen een stedelijke configuratie getransformeerd naar een reguliere burgerwoning. Dit sluit daarmee aan op deze ambitie.



De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht'. In de nota is klimaatadaptief bouwen onderverdeeld in de volgende thema's: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperving van overstromingen, biodiversiteit & natuurinclusiviteit en bodemdaling.

Hitte

In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig en is het perceel grotendeels verhard. De voorgenomen ontwikkeling betreft hoofdzakelijk de transformatie van bestaande bebouwing, waarbij geen relevante toename van bebouwd of verhard oppervlak plaatsvindt. Integendeel, door de groenere inrichting van het perceel neemt de hoeveelheid verharding licht af en wordt meer ruimte geboden voor infiltratie en verkoeling op perceelsniveau.

Overlast door hitte wordt bepaald door meerdere factoren, waaronder bebouwingsdichtheid, materiaalgebruik, schaduwwerking, groenstructuren, ventilatie en de inrichting van de openbare ruimte. Gelet op de beperkte omvang van het initiatief, het hergebruik van bestaande bebouwing en de lichte afname van verharding wordt niet verwacht dat het project leidt tot een toename van de kans op hittestress of hitteoverlast in het projectgebied of de directe omgeving. Daarmee vormt het aspect hitte geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Droogte

Droogte wordt bepaald door meerdere factoren, waaronder neerslagtekort, bodemopbouw, grondwaterstanden, mate van verharding, verdamping en de aanwezigheid van groen. Het voorliggende initiatief is kleinschalig van aard en voorziet hoofdzakelijk in de transformatie van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of van ingrepen die leiden tot extra ontwatering, grondwateronttrekking of versnelde afvoer van hemelwater.

In de toekomstige situatie neemt de hoeveelheid verharding licht af door een groenere inrichting van het perceel. Daarnaast wordt het hemelwater afkomstig van het dak van de woning op eigen terrein geïnfiltreerd. Hierdoor wordt hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied en wordt voorkomen dat dit versneld wordt afgevoerd naar het riool. Dit draagt op perceelsniveau bij aan het aanvullen van het bodemvocht en sluit aan bij het uitgangspunt om water lokaal vast te houden.

Gelet op de beperkte omvang van het initiatief, de lichte afname van verharding en de infiltratie van hemelwater op eigen terrein, wordt niet verwacht dat het project leidt tot een toename van de kans op droogte in het projectgebied of de directe omgeving. Het aspect droogte vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overstroming

Volgens de Atlas Leefomgeving is er een (zeer) kleine kans dat het projectgebied zal overstromen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.



Wateroverlast

Wateroverlast wordt bepaald door meerdere factoren, waaronder de hoeveelheid en intensiteit van neerslag, de mate van verharding, de bodemopbouw, de infiltratiecapaciteit en de wijze waarop hemelwater wordt afgevoerd of vastgehouden. Het voorliggende initiatief is kleinschalig van aard en voorziet hoofdzakelijk in de transformatie van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De hoeveelheid verharding neemt in de toekomstige situatie beperkt af door een groenere inrichting van het perceel.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

6.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Om de Omgevingsvisie in de praktijk goed te laten werken, zijn op onderdelen regels nodig. Deze regels zijn vastgelegd in één Omgevingsverordening. De laatste versie van de verordening is op 13 oktober 2025 in werking getreden.

De Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.



Planspecifiek

Op het voorliggende plan zijn voornamelijk de belangen ten aanzien van 'vitale dorpen en steden' van toepassing. Er wordt gestreefd naar een provincie waar ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. In onderhavig project wordt met de realisatie van de beoogde woning gebruik gemaakt van de beschikbare gronden en bestaande gebouwen in het binnenstedelijk gebied van Driebergen-Rijsenburg. De ontwikkeling resulteert in een optimaler ruimtegebruik en draagt bij aan de vitaliteit. Daarnaast komt het project tegemoet aan de vraag naar binnenstedelijk wonen. Het projectgebied ligt binnen het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.17 kan een plan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemming en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en Werken. Driebergen-Rijsenburg valt onder de gemeente Utrechtse Heuvelrug, welke behoort tot regio U10. In de periode 2023 tot en met 2040 zijn hier op basis van het kader voor regionale programmering wonen en werken (PPWW Utrecht, 6 mei 2025) 92.490 woningen noodzakelijk. De bouw van een dergelijke woning past binnen deze aantallen. Uit de omgevingsverordening volgen verder geen specifieke aandachtspunten voor woningbouw op de betreffende locatie.

In de omgevingsvisie beoogt de provincie een woningbouwprogramma van 165.000 woningen in de provincie Utrecht tot 2040. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaand stedelijk gebied via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Er kan worden aangenomen dat er voldoende behoefte is aan het toevoegen van extra woningen.

Landschap

In de Omgevingsverordening zijn verschillende landschappen onderscheiden. Het projectgebied maakt deel uit van het 'Landschap Rivierengebied'. Voor het Landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied zal deze slechts een beperkte invloed hebben. De kernkwaliteiten zullen met de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht richt zich op het behouden, benutten en versterken van cultuurhistorische waarden die van provinciaal belang zijn. Daarbij gaat het onder meer om historische buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur.

De planlocatie ligt niet binnen één van de voornamelijk erfgoedthema's van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Er is daarmee geen sprake van een provinciaal cultuurhistorisch belang dat rechtstreeks door het initiatief wordt geraakt. Daarnaast betreft het initiatief een kleinschalige transformatie van reeds bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande ruimtelijke structuur, verkaveling en situering van de bebouwing blijven in



hoofdzaak behouden. Er worden geen cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren, zichtlijnen, historische infrastructuur of andere provinciaal beschermde cultuurhistorische waarden aangetast.

Voor zover in de bredere omgeving cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, leidt de ontwikkeling daar niet toe tot een onevenredige aantasting. Het initiatief blijft beperkt tot het eigen perceel en voorziet in hergebruik van bestaande bebouwing. Daarmee is het plan niet in strijd met de ambities en kwaliteiten die de provincie Utrecht voor de Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft omschreven. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2023 de omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De opgaven die op de gemeente afkomen vragen om een samenhangende strategie op hoe we hier mee om willen gaan. De omgevingsvisie komt hier aan tegemoet.

De gemeente zet in op vitaliteit. De gemeente wil vitale dorpen, nu en in de toekomst. Vitaliteit is onder te verdelen in de volgende vijf pijlers: ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen economie, sociale samenhang en welzijn. Daarbij maakt de gemeente de volgende keuzes:

1. Voorzieningen
 - Onderwijs: In de kleinere dorpen minimaal een primaire onderwijsinstelling en in de grotere dorpen behoud van de huidige (2023) onderwijskeuzes. In de gemeente blijven alle niveaus van voortgezet onderwijs beschikbaar.
 - Duurzaam bereikbaar: waarbij er rekening wordt gehouden met toekomstige vervoersbehoefte.
 - Het principe van voorzieningen binnen 15 minuten als uitgangspunt: winkels, zorg vanaf hun voordeur in maximaal 15 minuten lopen of fietsen kunnen bereiken. De kleinere dorpen zullen voor de meeste voorzieningen langer moeten blijven reizen. Hier zijn rust en ruimte belangrijke waarden die we koesteren.
2. Sociale samenhang
 - Een op lange termijn bloeiend sport- en cultureel verenigingsleven.
 - Ontmoetingsplaatsen; bibliotheken, wijkcentra.
3. Gezondheid/welzijn
 - Voldoende eerstelijns gezondheidszorg.
 - Ruimte voor een sociaal vangnet en informele zorg.
4. Ruimtelijke kwaliteit. Een groenere openbare ruimte in de dorpskernen door:
 - Het behouden en verbeteren van groen in de bebouwde omgeving met herstel en verbetering van biodiversiteit en natuur.
 - Klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting van de dorpen.
 - Het toegankelijk houden van natuur voor mens en dier.
 - Structureel goede verzorging van de openbare ruimte (wegen, verlichting, groen, straatmeubilair).
5. Economie. Een gunstig vestigingsklimaat voor de banen van de toekomst.
 - De gemeente zet actief in op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen in het profiel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
 - Een gevarieerd en passend aanbod van winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in de grotere dorpen, duurzaam en lokaal.

Driebergen-Rijsenburg

Naast thematisch beleid voert de gemeente ook gebiedsgericht beleid. Om het buitengebied zoveel mogelijk te ontzien van woningbouw, ligt de focus tot 2030 op inbreidingslocaties binnen de dorpskernen. Op de bestaande en voorziene nieuwbouwlocaties is ruimte voor in totaal circa 755 woningen.



Planspecifiek

Met het voorliggende initiatief wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt door de transformatie van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. De gemeentelijke Omgevingsvisie zet voor Driebergen-Rijsenburg in op het benutten van passende ontwikkelingsmogelijkheden binnen en nabij het bestaande dorp, waarbij met name het stationsgebied Driebergen-Zeist als belangrijke ontwikkellocatie voor wonen en werken wordt benoemd. Rond dit hoogwaardige OV-knooppunt wordt de ontwikkeling van een gemengd woon-werkgebied onderzocht.

Het voorliggende initiatief ligt niet binnen deze ontwikkellocatie, maar sluit wel aan bij de bredere gemeentelijke lijn om woningbouw zoveel mogelijk zorgvuldig binnen bestaand bebouwd gebied en nabij bestaande voorzieningen te realiseren. Daarbij is van belang dat in Driebergen-Rijsenburg in het verleden ook leegstaande of bestaande panden zijn getransformeerd naar kleinschalige woningen en dat op nieuwe locaties compacte woningen zijn gerealiseerd. Het initiatief past binnen deze benadering, omdat sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing, een beperkte ruimtelijke ingreep en de toevoeging van één woning binnen het bestaand bebouwd gebied.

6.3.2 Woonzorgvisie 2024-2029

In april 2024 is de 'Woonvisie 2024-2029' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Het hoofddoel van de Woonzorgvisie is: zorgen voor een vitale, inclusieve, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin alle inwoners, ongeacht leeftijd, afkomst, inkomen of zorgvraag, comfortabel, betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en waarin zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. De woonvisie bestaat uit drie hoofdthema's:

1. Het verduurzamen van bestaande woningen;
2. Het bouwen van nieuwe woningen;
3. Voldoende zorg en ondersteuning.

Toekomstbestendige voorraad, nieuwbouw met kwaliteit en wonen, zorg en welzijn zijn de drie thema's die centraal staan in de Woonzorgvisie. Het creëren van vitale dorpen is daarbij de rode draad en het uitgangspunt. Voor de drie belangrijkste thema's zijn doelen en acties geformuleerd die hieraan bijdragen.

Addendum Woonzorgvisie Utrechtse Heuvelrug

Het addendum vult de Woonzorgvisie 2024-2029 aan met nieuw beleid, regionale afspraken en bestaande regels die overzichtelijk op één plek zijn samengebracht. Belangrijk is dat de verplichte prijssegmentering van 30-40-30 geldt bij projecten vanaf 2 of meer woningen. Voor kleinere projecten zijn uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld bij woningsplitsing, monumententransformatie, Ruimte voor Ruimte en de transformatie van niet-woongebouwen naar minder dan 10 woningen.

Daarnaast bevat het addendum aanvullend beleid voor ouderenhuisvesting, aandachtsgroepen, woningdelen, woningsplitsing en parkeernormen voor eerstelijns gezondheidszorg. Ook zijn regels opgenomen over lokale voorrang bij nieuwbouw, opkoopbescherming, sociale koop, instandhoudingstermijnen en inkomensgrenzen. Tot slot vervangt het addendum delen van eerder beleid, waaronder de Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw uit 2020.



Dit betreft projecten waarvoor geen wettelijk kostenverhaal als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is voorgeschreven. Omdat in dergelijke gevallen verevening niet mogelijk is, is ook de verplichting tot prijssegmentering niet van toepassing.

Planspecifiek

Het voorliggende plan, dat voorziet in de transformatie van een bestaand pand met een niet-woonfunctie naar een reguliere woning, is in overeenstemming met het addendum bij de Woonzorgvisie. Omdat sprake is van een transformatie naar minder dan twee woningen, is de verplichte prijssegmentering op grond van het addendum niet van toepassing. De toevoeging van een woning in binnenstedelijk gebied levert in die zin een positieve bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad en aan de vitaliteit van de dorpen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

De welstandsnota (2008) van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, die herzien is in 2017 en nu 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' heet, beschrijft het welstandsbeleid en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De gemeente streeft naar een consistent welstandsbeleid waarbij gelijke gevallen op gelijke locaties hetzelfde worden behandeld. Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De gemeente kan de welstandscriteria differentiëren naar gebieden en naar het detailniveau van de criteria. Een historisch centrum vraagt om een andere benadering dan een bedrijventerrein. De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand, buitengebied enzovoort, of naar specifieke plaatselijke kenmerken. Deze gebieden komen terug in de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2017).

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan de eisen die gelden binnen het beschermd dorpsgezicht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

In de eindbrief heeft de gemeente benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieke uitstraling, materialisering en bouwstijl van de omliggende percelen. De voorgestelde groenere inrichting van de buitenruimte wordt in dat kader passend geacht en versterkt het kleinschalige en groene karakter van het dorpsgezicht.

Ook architectonisch is het plan in overeenstemming met de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De situering van de bebouwing blijft onveranderd sluiten daarmee aan op de bestaande ruimtelijke structuur. Het witte karakter van de benedenverdieping wordt in z'n huidige vorm behouden. Wel wordt de gevel verduurzaamd. De dakopbouw zal in ipé hardhout worden opgezet en volgt tevens de huidige vorm van de vooroorlogse bebouwing. Het donkere hout past daarnaast bij de bosrijke en groene omgeving. In dezelfde stijl zal bij de entree een rechthoekige hal worden geplaatst. Zodoende krijgt het gebouw een moderne en representatieve uitstraling, terwijl het de historische context van de bebouwing en omgeving in acht neemt.

7.2 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Op 19 juni 2024 (geldend vanaf 1 mei 2025) is door gemeenteraad de Parkeerbeleidsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De Parkeerbeleidsnota is een actualisering van de parkeernormen uit het GVVP. Met deze nota beschrijft de gemeente het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto en fiets bij nieuwbouw, verbouw of transformatie.



7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met het voorgenomen initiatief wordt het bestaande bijgebouw getransformeerd naar een woning. Voor het projectgebied is uitgegaan van 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 744 van het CROW.

CROW functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2

De beoogde ontwikkeling heeft in de nieuwe situatie een verkeersgeneratie van afgerond 9 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het projectgebied geschiedt via de Wethouder Teselinglaan en vervolgens via de Akkerweg naar de [REDACTED]. Gelet op de infrastructuur wordt verwacht dat deze wegen de verkeersgeneratie zonder problemen kunnen verwerken. Derhalve kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in staat is om deze verkeersgeneratie te verwerken.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' (2024) richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

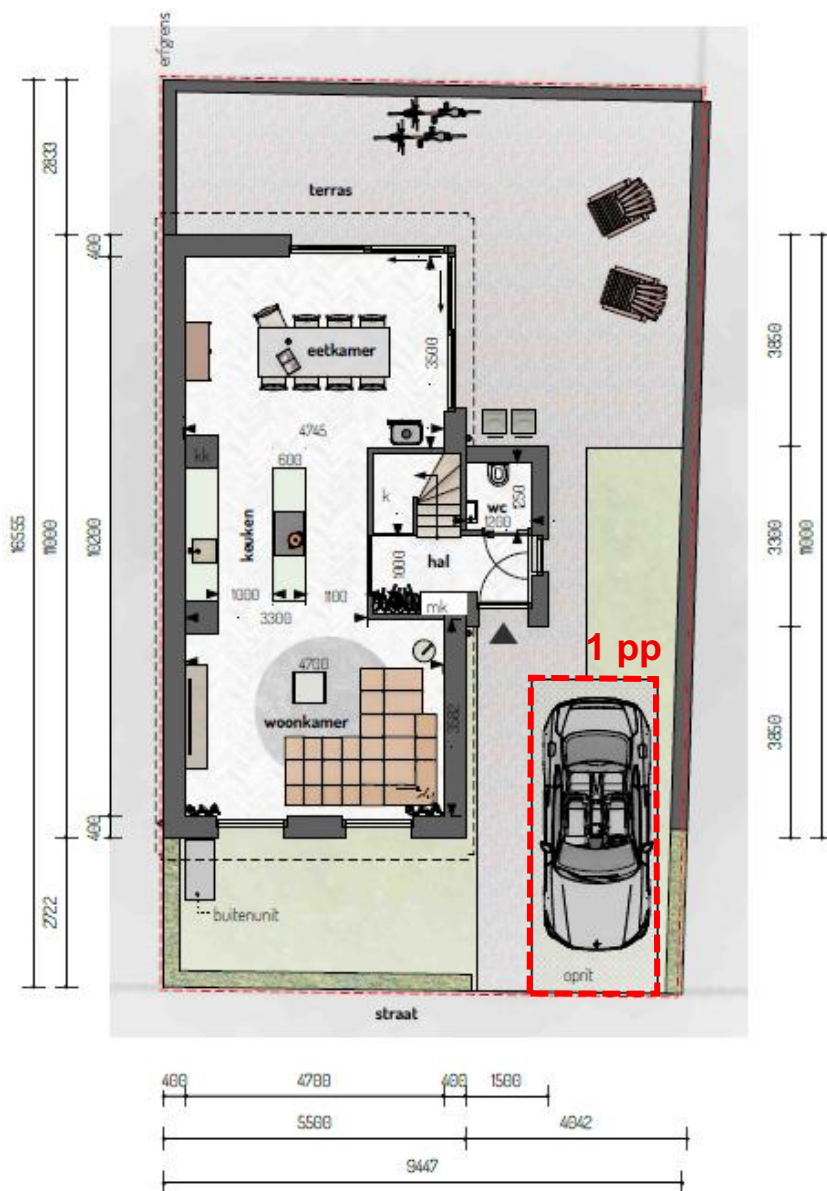


Planspecifiek

Voor de te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar de Parkeerbeleidsnota GUH (huidige versie geldend vanaf 1 mei 2025). Het voorliggende bestemmingsplan is voorzien van een parkeerregeling, met een verwijzing naar dat plan. Dit is conform het 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', waarbij het projectgebied wordt beschouwd als gelegen in rest bebouwde kom, weinig stedelijk.

CROW functie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Koop, Huis, vrijstaand	1,8	1	1,8 (afgerond 2)

Navolgende afbeelding toont de parkeerplaats in het plangebied.



Inrichtingsplan parkeren, rood omkaderd (bron: Joost Marchal)

Binnen het plangebied wordt dus 1,0 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De resterende parkeerbehoefte bedraagt derhalve 1,0 parkeerplaats. Ten behoeve van de beoordeling van deze resterende parkeerbehoefte is een parkeeronderzoek (onderbouwing parkeernorm bijlage 5) uitgevoerd naar de beschikbare capaciteit in de directe openbare ruimte, waaronder het nabijgelegen plein op korte loopafstand van de woning. De parkeerbezetting is daarbij op meerdere representatieve momenten, verspreid over verschillende dagen en tijdstippen, in beeld gebracht.

Uit het parkeeronderzoek volgt dat op alle onderzochte momenten sprake is van voldoende beschikbare parkeercapaciteit in de directe omgeving. Van een volledige bezetting of structurele parkeerdruk is geen sprake. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de resterende parkeerbehoefte van 0,8 parkeerplaats binnen de bestaande openbare ruimte kan worden opgevangen.

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van 1 parkeerplaats op eigen terrein en de beschikbare restcapaciteit in de directe openbare ruimte wordt voorzien in een aanvaardbare parkeersituatie.

Er kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft geen nieuwbouw, maar de verbouw en functiewijziging van een bestaand pand naar een woonfunctie. Het betreft de transformatie van een bestaand bijgebouw naar een reguliere woning. Daarmee is sprake van verbouw en functiewijziging in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor een functiewijziging naar wonen gelden op grond van het Bbl in beginsel de eisen die horen bij de nieuwe gebruiksfunctie, op het niveau van bestaande bouw. Voor de feitelijke aanpassing van het bouwwerk zijn de verbouwregels uit hoofdstuk 5 van het Bbl van toepassing.



Omdat bij de voorgenomen werkzaamheden meer dan 25% van de integrale gebouwschil wordt gewijzigd, is sprake van een ingrijpende renovatie als bedoeld in het Bbl. Dit betekent dat het initiatief niet wordt getoetst aan het volledige nieuwbouwregime, maar wel moet voldoen aan de eisen die gelden voor verbouw en ingrijpende renovatie. In dat kader stelt het Bbl onder meer eisen aan de energiezuinigheid van het bouwwerk.

Vanuit duurzaamheidsperspectief wordt de transformatie van bestaande bebouwing positief beoordeeld. Door hergebruik van de bestaande structuur wordt onnodige sloop voorkomen en wordt het gebruik van nieuwe bouwmaterialen beperkt. Daarmee wordt tevens de hoeveelheid sloopafval verminderd en wordt de CO₂-uitstoot die gepaard gaat met volledige nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast worden bij de verbouwing isolatiemaatregelen getroffen en worden kozijnen en beglazing energetisch verbeterd. Deze maatregelen dragen bij aan het beperken van de energievraag van de toekomstige woning.

Het pand beschikt reeds over een bestaande gasaansluiting. Het initiatief voorziet niet in de aanleg van een nieuwe gasaansluiting, maar maakt gebruik van de aanwezige infrastructuur. Tegelijkertijd wordt onderkend dat het blijvend gebruik van aardgas niet aansluit bij de bredere duurzaamheidsdoelstellingen en de landelijke ambitie om de gebouwde omgeving stapsgewijs aardgasvrij te maken. In de verdere technische uitwerking wordt daarom nader bezien op welke wijze het energiegebruik verder kan worden gereduceerd en in hoeverre duurzame alternatieven, zoals een warmtepompsysteem, hybride oplossing of andere fossielvrije warmtevoorziening, technisch en ruimtelijk toepasbaar zijn. Daarmee wordt het initiatief zo veel mogelijk toekomstbestendig uitgewerkt met het oog op de energietransitie.

Ook vanuit het aspect gezondheid moet de nieuwe woonfunctie voldoen aan de eisen die het Bbl stelt aan een bestaand bouwwerk met een woonfunctie. Daarbij gaat het onder meer om eisen ten aanzien van ventilatie, daglichttoetreding en een gezond en bruikbaar binnenmilieu. De toetsing aan de technische eisen, waaronder die ten aanzien van gezondheid en energiezuinigheid, vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

Daarnaast wordt het perceel groener ingericht en neemt de verharding per saldo af. Dit is positief vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie, waterinfiltratie, biodiversiteit en het beperken van hittestress. In de verdere planuitwerking wordt de groene inrichting nader geconcretiseerd, onder meer door inzicht te geven in het toekomstige verhardingspercentage, de wijze waarop hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd en de toepassing van beplanting. Daarbij wordt waar mogelijk ingezet op streekeigen groen en natuurinclusieve maatregelen, zodat de inrichting niet alleen bijdraagt aan een betere waterhuishouding en verkoeling op perceelsniveau, maar ook aan de versterking van biodiversiteit.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief, gezien de aard en schaal ervan, in beginsel op een zorgvuldige wijze invulling geeft aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid. De transformatie van bestaande bebouwing, de energetische verbetering van de gebouwschil en de voorgenomen vergroening van het perceel zijn daarbij positieve uitgangspunten. Wel vormen de verdere verduurzaming van de warmtevoorziening en de nadere concretisering van de groene en klimaatadaptieve inrichting aandachtspunten voor de technische en landschappelijke uitwerking. Deze aspecten vormen, mits in de verdere uitwerking zorgvuldig opgepakt, geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelig gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Uit raadpleging van het geluidsregister volgt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een geluidaandachtsgebied van een rijksweg of provinciale weg. Voor lokale wegen geldt onder de Omgevingswet dat de rijksinstructieregels over wegverkeersgeluid alleen van toepassing zijn bij verharde wegen die geen woonerf zijn en een verkeersintensiteit hebben van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Voor wegen met een lagere intensiteit gelden deze instructieregels niet. In dat geval resteert uitsluitend de algemene plicht om bij de toedeling van functies aan locaties een evenwichtige afweging te maken. Een specifieke onderzoeksverplichting op grond van de instructieregels van hoofdstuk 5 Bkl is dan niet aan de orde.

Uit raadpleging van het CIMLK blijkt dat de Wethouder Teselinglaan ter plaatse een verkeersintensiteit kent van minder dan 2.500 mvt/etmaal, namelijk 377 mvt/etmaal. Ook de nabijgelegen Akkerweg valt met 1454 mvt/etmaal ruimschoots onder deze norm. Daarmee valt deze weg buiten het toepassingsbereik van de hiervoor genoemde instructieregels. Nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is om die reden niet vereist. Daarbij komt dat sprake is van een transformatie van bestaande bebouwing naar wonen en niet van de aanleg of wijziging van een weg. Het initiatief leidt derhalve niet tot een toename van verkeerslawaaï vanuit de weg zelf. Uit raadpleging van de geluidkaart van de Odu (zie figuur) blijkt dat het geluid op de planlocatie tussen de 40 dB en 45 dB uitkomt. De Bkl-standaardwaarde voor gemeentewegen van 53 dB wordt daarmee ruimschoots onderschreden.

De navolgende figuur toont de geluidscontourenkaart ter plaatse.





Geluidscontourenkaart (bron: ODU)

Gelet op het voorgaande vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de locatie aanvaardbaar worden geacht voor de voorgenomen woonfunctie.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om te beoordelen of milieubelastende functies en milieugevoelige functies op een aanvaardbare afstand van elkaar kunnen worden gesitueerd. Daarbij wordt enerzijds beoordeeld of ter plaatse van een gevoelige functie, zoals een woning, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt beoordeeld of omliggende bedrijven en voorzieningen door de nieuwe gevoelige functie niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering uit 2009. Deze handreiking is relevant omdat de daarin opgenomen systematiek en richtafstanden zijn verwerkt in het geldende bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De richtafstanden uit de VNG-handreiking gelden in beginsel ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Een gemengd gebied is een gebied waar naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid of voorzieningen.

De richtafstanden hebben betrekking op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het betreft indicatieve afstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken indien de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft. Bij de beoordeling van het voorliggende initiatief is gekeken naar de functies in de directe omgeving van de planlocatie en naar de vraag of deze functies een belemmering vormen voor de beoogde woonfunctie, dan wel door de nieuwe woning in hun bestaande gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

Met de voorgenoemde ontwikkeling wordt het bestaande gebouw getransformeerd naar een woning. Woningen worden in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Hierdoor moet enerzijds worden bepaald of de beoogde ontwikkeling omliggende milieubelastende activiteiten niet belemmert in de uitvoering en anderzijds of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen. Ten behoeve van een goede inpasbaarheid van activiteiten wordt gebruikgemaakt van een transponeringstabel van de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024, waarbij ten opzichte van de oude VNG-tabel uit 2009 de kolommen gevaar en stof zijn verwijderd en bij de kolommen geluid en geur de richtafstanden zijn omgezet van richtafstanden naar mate van functiemenging. De tabel vormt samen met een indicatieve lijst voor activiteiten een inschatting voor geluid en geur een hulpmiddel om een inschatting te maken of een bepaalde activiteit past binnen de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur in het omgevingsplan. Omdat de VNG-handreiking van 2024 nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, wordt nog verwezen naar de VNG-handreiking uit 2009 met de bijbehorende milieucategorieën.

In de omgeving is er in de directe omgeving vooral sprake van woningen. De enige nabije uitzondering is aan de overkant van de planlocatie, waar zich aan de [REDACTED] een gebouw met meerdere voorzieningen bevindt. Binnen het vigerende bestemmingsplan ter plekke wordt het gebouw aangeduid met 'maatschappelijke voorziening'. Hier bevinden zich onder andere een fietsenmaker, een kinderopvang en aan de achterkant een basisschool. Aangezien de planlocatie zich bevindt in gemengd woongebied mogen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

De fietsenmaker en sociale werkplaats bevinden zich op ruim 20 meter van de planlocatie en de kinderopvang en basisschool op ruim 40 meter. Voor reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen) geldt voor geur en geluid de positie functiemenging (FM). Voor een kinderopvang en lagere school is dat voor geluid positie 1 en geur FM.

Voor deze functies geldt voor de hoogste positie, positie 1, in gemengd gebied een richtafstand van 0 tot 10 meter. Aangezien de minimale afstand tot de planlocatie 20 meter is, wordt er dus ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Daarnaast is op het adres [REDACTED] een bedrijf aanwezig dat kan worden aangemerkt als een bedrijf tot en met milieucategorie 2. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt op basis van de VNG-handreiking in een



rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied kan deze afstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter. De afstand tussen dit bedrijf en de planlocatie is circa 50 meter en is derhalve voldoende. Daarbij is tevens van belang dat bestaande woningen op kortere afstand van dit bedrijf zijn gelegen dan de beoogde woning op de planlocatie. De beoogde ontwikkeling leidt daarom niet tot een verdergaande beperking van de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de [REDACTED]

Zodoende worden aanwezige functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt en is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee is tevens sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.



Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Wel is ten behoeve van 'een evenwichtige toedeling van functies', met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van receptor 50092812_1348 voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. De specifieke concentraties over 2024 van fijnstof en stikstofdioxide in het plangebied bedragen 9,9 µg/m³ (NO₂), 8,5 µg/m³ (PM_{2,5}) en 14,4 µg/m³ (PM₁₀). Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Wel wordt opgemerkt dat de WHO strengere advieswaarden hanteert voor luchtkwaliteit, omdat ook bij concentraties onder de wettelijke grenswaarden gezondheidseffecten kunnen optreden. De WHO heeft de advieswaarden in 2021 aangescherpt naar 10 µg/m³ voor NO₂, 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Op basis van de beschikbare gegevens wordt in 2024 voldaan aan de WHO-advieswaarden voor NO₂ en PM₁₀, maar niet aan de WHO-advieswaarde voor PM_{2,5}.

Vanaf 2030 gaan strengere Europese luchtkwaliteitseisen gelden, dus ook in Nederland. Uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} en PM₁₀ zijn gedaald naar respectievelijk 10 en 20 µg/m³. Voor NO₂ gaat een nieuwe jaargemiddelde eis gelden van 20 µg/m³. De specifieke concentraties over 2030 van fijnstof en stikstofdioxide in het plangebied bedragen 7 µg/m³ (NO₂), 7,3 µg/m³ (PM_{2,5}) en 13,9 µg/m³ (PM₁₀). Deze waarden liggen lager dan de concentraties in 2024 en blijven binnen de nieuwe grenswaarden voor 2030. Ook in 2030 wordt naar verwachting voldaan aan de WHO-advieswaarden voor NO₂ en PM₁₀, maar nog niet aan de WHO-advieswaarde voor PM_{2,5}.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden



opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

Het projectgebied ligt binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (bron: Archeologische beleidskaart Utrechtse Heuvelrug 2019). Daarnaast is hoofdzakelijk sprake van een transformatie van een bestaand gebouw. Voor zover de verharding verandert, zullen deze ingrepen zeer beperkt van omvang zijn (niet dieper dan 30 cm en niet groter dan 100 m²). Op voorhand kan zodoende worden aangenomen dat het aspect archeologie de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat. Wel geldt dat bij de uitvoering zorgvuldig moet worden omgegaan met eventuele archeologische indicatoren en dat toevalsvondsten moeten worden gemeld.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Een onderzoeksverplichting ontstaat bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 1000 m².

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).



Planspecifiek

Bij een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik of het realiseren van een bodemgevoelig gebouw dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage II, RBgeo, 18 maart 2026). Het onderzoek had tot doel de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen en te beoordelen of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Uit dit onderzoek volgt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK bevat, waarbij de bovengrond indicatief in kwaliteitsklasse 'industrie' valt. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' en het grondwater kan als schoon worden beschouwd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht. Daarmee is de bodemkwaliteit, ondanks de aangetoonde lichte verhogingen, voldoende voor de beoogde functie wonen met tuin.

Indien in het kader van de uitvoering wordt gegraven in de bodem en daarbij meer dan 25 m³ grond wordt ontgraven, of indien grond wordt toegevoegd, geldt mogelijk een afzonderlijke meld- en/of informatieplicht via het Omgevingsloket, al maken deze verplichtingen geen onderdeel uit van de vergunningprocedure voor de bouwactiviteit.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.



Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Ze)er kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.



Planspecifiek

Om beeld te krijgen of het aspect externe veiligheid in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, planlocatie rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Omdat er circa 370 meter van de planlocatie een gasleiding ligt, is het net binnen het brandaandachtsgebied gelegen. Desalniettemin wordt de ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar geacht. De locatie biedt goede ontvluchtingsmogelijkheden. De planlocatie ligt aan bestaande openbare wegen in een woonomgeving. In geval van een calamiteit kan vanaf de planlocatie in meerdere richtingen worden gevlucht en kan daarbij van de risicobron af worden bewogen. De ontwikkeling leidt bovendien niet tot een belemmering van de bereikbaarheid voor hulpdiensten of van de bestrijdbaarheid van een incident. Bijkomend is de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) om advies gevraagd (20-05-2026, zie bijlage VI). Deze bevestigt het belang van duidelijke vluchtroutes van de bron af en benadrukt daarbij dat goeie risicocommunicatie hier een positieve impact op heeft. Deze adviezen worden meegenomen bij verdere realisatie van de ontwikkeling.

Gelet op deze mogelijkheden voor zelfredzaamheid en het verder uitblijven van externe veiligheidsrisico's, kan er geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.



Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.



Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming en stikstof

Het plangebied zelf ligt niet binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). In de omgeving van Driebergen-Rijsenburg is wel NNN aanwezig, maar het perceel aan de Wethouder Teselinglaan ligt binnen de bebouwde kom en buiten deze begrenzing. Een NNN-gebied heeft geen externe werking en vormt derhalve geen belemmering. De planlocatie ligt niet in een Natura 2000-gebied. De afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Kolland en Overlangbroek bedraagt circa 8,2 kilometer. Gezien de afstand en dat er enkel sprake is van een transformatie van beperkte grootte in onderhavig planvoornemen, is er zowel in de bouw- als gebruiksfase geen uitstoot van stikstof, en daarmee depositie, verwacht in een mate dat er significante verslechtering optreedt. Uit een Flora en Fauna onderzoek (Pius Floris, d.d. 27 maart 2025) blijkt eveneens dat effecten op het Natura 2000-gebieden of NNN niet aan de orde zijn.

Gelet op de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en de omvang van het initiatief, zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het initiatief is een flora- en faunaquickscan uitgevoerd, gevolgd door soortgericht onderzoek naar huismus, spreeuw en gebouwbewonende vleermuizen. Uit de quickscan volgde aanvankelijk dat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus en spreeuw en van zomer- en/of paarverblijven van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis en laatvlieger niet op voorhand kon worden uitgesloten, zodat nader onderzoek noodzakelijk was. Voor overige soortgroepen, waaronder grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vaatplanten en ongewervelden, zijn nadelige gevolgen uitgesloten. Voor de haas en het konijn is in de quickscan opgemerkt dat gebouwen geen geschikt biotoop vormen voor de haas en het konijn en daarmee de aanwezigheid op voorhand kan worden uitgesloten.



Uit het vervolgens uitgevoerde soortgerichte onderzoek (Pius Floris, d.d. 13 oktober 2025) blijkt dat binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn. Evenmin zijn essentiële foerageergebieden of vliegroutes vastgesteld. Daarnaast zijn geen vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van huismus en geen voortplantingsplaatsen van spreeuw aangetroffen. Daarmee zijn nadelige gevolgen voor deze beschermde soorten uitgesloten en zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen of vervolgstappen noodzakelijk. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, met dien verstande dat onverminderd de algemene en specifieke zorgplicht uit de Omgevingswet van toepassing blijft.

Natuurinclusieve maatregelen

Hoewel uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek volgt dat geen aanvullende mitigerende maatregelen of vervolgstappen noodzakelijk zijn, wordt bij de verdere uitwerking van het initiatief gekeken naar mogelijkheden om natuurinclusieve maatregelen toe te passen. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van nestvoorzieningen voor gebouwbewonende soorten, vleermuisvoorzieningen, het toepassen van streekeigen beplanting en het beperken van verstoring door gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting. Op deze wijze kan het initiatief, naast het zorgvuldig omgaan met bestaande natuurwaarden, ook een positieve bijdrage leveren aan biodiversiteit op perceelsniveau.

Houtopstanden

Op het perceel zijn geen houtopstandenaanwezig. Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet voor wat betreft het perceel van initiatiefnemer. Wel bevindt zich naast de planlocatie een gemeentelijke boom waarop tijdens de uitvoering zorgvuldig moet worden gelet. In afstemming met de gemeentelijke boombeheerder is voorafgaand aan de ontwikkeling snoei aan de boomkroon uitgevoerd, zodat de boom en de beoogde nokhoogte van de woning goed op elkaar zijn afgestemd.

Om schade aan de gemeentelijke boom, bermen en overige groenvoorzieningen tijdens de bouw te voorkomen, wordt bij de verdere uitwerking rekening gehouden met boombeschermende maatregelen. Voorafgaand aan de uitvoering dient een boombeschermingsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan een boomtechnisch deskundige. In dit plan wordt onder meer vastgelegd op welke wijze bomen, stamvoeten, kroonprojecties, bermen en onverharde delen worden beschermd tegen schade door bouwverkeer, opslag van materialen, afvalcontainers, keten en overige bouwactiviteiten.

Daarmee wordt voldoende geborgd dat de bestaande gemeentelijke boom en omliggende groenvoorzieningen tijdens de uitvoering duurzaam worden beschermd. Het aspect houtopstanden vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



7.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De koers van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is beschreven in het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig'. Het is een wettelijk verplicht document dat het waterschap elke zes jaar opstelt. In het waterbeheerprogramma beschrijft het hoogheemraadschap hun ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent.

De keur van het hoogheemraadschap is met ingang van de omgevingswet overgegaan in de Waterschapsverordening. In de Waterschapsverordening staan de verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken, wie welk onderhoud moet doen en wat de afmetingen moeten zijn.

Wanneer sprake is van een toename in verharding kunnen eisen worden gesteld om deze toename te compenseren. Het hoogheemraadschap stelt een ondergrens aan de compensatieplicht. Deze grens is voor het stedelijk gebied 500 m² en voor het landelijk gebied 5.000 m². In het stedelijk gebied dient een oppervlak van 15%



van de toename van verhard oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden gegraven. In het landelijk gebied is dit 10%.

Water- en Klimaatplan

Met dit Water- en Klimaatplan zet de gemeente voort op het voorgaande beleid, het Gemeentelijk Rioleringsplan. Er wordt niet alleen beschreven hoe het riool beheerd wordt, maar ook hoe de gemeente om wil gaan met het veranderende klimaat. De klimaatopgave is groot, daarom is samenwerking met gebiedspartners en de twee waterschappen in onze gemeente essentieel. Met name de waterschappen zijn nauw betrokken bij het opstellen van dit Water- en Klimaatplan.

Lokale Adaptatie Strategie

In de Lokale Adaptatie Strategie 'Waterrobuuste & klimaatadaptieve Utrechtse Heuvelrug' heeft de gemeente ambities opgenomen voor het klimaatbestendig maken van de lokale leefomgeving. De Utrechtse Heuvelrug herbergt een bijzonder, maar ook kwetsbaar en complex watersysteem. De kenmerkende heuvel vormt een afgesloten watersysteem, waar geen water, anders dan hemelwater wordt aangevoerd. De afgelopen decennia wordt er op de Heuvelrug steeds meer verdroging ervaren. Om in 2050 een waterrobuust en klimaatadaptieve gemeente te zijn, wil de gemeente de juiste maatregelen nemen. Dat wil de gemeente doen door:

- water vast te houden;
- wateroverlast te voorkomen;
- de leefbaarheid bij hitte op peil te houden;
- klimaatadaptieve nieuwbouw te realiseren;
- bewoners en bedrijven te enthousiasmeren, stimuleren en faciliteren.

Planspecifiek

Watercompensatie

Het projectgebied is momenteel volledig verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in een meer groene inrichting voorzien en neemt de verharding enkele vierkante meters af. Aangezien er in de toekomstige situatie meer groen wordt gerealiseerd dan in de huidige situatie kan gesteld worden dat geen compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn. Het voor 50% inrichten van het perceel is gezien de omvang van het perceel en het beoogde hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk. Wel wordt binnen de beschikbare ruimte maximaal ingezet op vergroening. Denk hierbij aan groene erfafscheidingen/hagen waar mogelijk, eventueel in combinatie met plantenbakken, bomen/struiken in bakken en andere groenelementen.

Waterafvoer en hemelwater

Conform het gemeentelijk beleid wordt ingezet op het scheiden van hemelwater en afvalwater. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt op eigen terrein verwerkt door middel van infiltratievoorzieningen, passend bij de lokale bodemgesteldheid en van voldoende capaciteit. Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd naar het riool en wordt bijgedragen aan het vasthouden van water en het beperken van wateroverlast.



Waterkeringen

Het projectgebied ligt niet in een binnen- of buitenbeschermingszone van een regionale waterkering. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

Lokale Adaptatie Strategie

Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en leidt niet tot een extra belasting van het lokale watersysteem. Door het beperken van verharding en het lokaal verwerken van hemelwater wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied van waterrobuustheid, het voorkomen van wateroverlast en het beperken van hittestress. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Lokale Adaptatie Strategie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Rioleringsplan

In het kader van de verdere planuitwerking wordt door de aannemer nog een rioleringsplan opgesteld. Het uitgangspunt hierbij is dat vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool en hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt verwerkt/geïnfiltreerd. Hierbij wordt gedacht aan de toepassing van infiltratiekratten en/of de toepassing van een IT-riool.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.



Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- Er wordt slechts één woning toegevoegd;
- Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied;
- De beoogde ontwikkeling brengt zeer beperkte milieugevolgen met zich mee.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of kostenverhaal aan de orde is, moet beoordeeld worden of er sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Kostenverhaal is alleen verplicht nieuwe bouwmogelijkheden die vallen onder de in artikel 8.13 Omgevingsbesluit aangewezen activiteiten.

Artikel 8.13, onderdeel e, van het Omgevingsbesluit is in dit geval niet van toepassing. Dat onderdeel ziet op verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met een andere gebruiksfunctie naar woonfuncties, voor zover ten minste tien woonfuncties worden gerealiseerd. Het voorliggende initiatief betreft uitsluitend de omzetting van een bestaand bouwwerk naar één woning met een beperkte aanbouw en blijft daarmee ruimschoots onder deze drempel.

Er is ook geen sprake van noemenswaardige verhaalbare gemeentelijke kosten. Uitgangspunt onder de Omgevingswet is weliswaar dat bij kostenverhaalplichtige activiteiten de aangewezen kostensoorten moeten worden verhaald, waaronder ook plankosten kunnen vallen, maar het bevoegd gezag kan onder voorwaarden afzien van kostenverhaal, wanneer geen verhaalbare kosten voor openbare werken bestaan, of wanneer uitsluitend aansluitkosten spelen.



In dit geval zijn geen gemeentelijke investeringen in openbare voorzieningen of andere noemenswaardige verhaalbare kosten aan de orde. De kosten die samenhangen met de ontwikkeling en realisatie van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd dan wel kan achterwege blijven. Het plan wordt daarom financieel uitvoerbaar geacht.



9 Conclusie

Voorliggende onderbouwing ziet op de transformatie van een bestaand bijgebouw aan de Wethouder Teselinglaan 42 in Driebergen-Rijsenburg naar een reguliere burgerwoning. Omdat op de locatie geen bouwvlak aanwezig is en wonen ter plaatse niet rechtstreeks past binnen het tijdelijke omgevingsplan, is voor het initiatief een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Het initiatief betreft een kleinschalige inbreidingsontwikkeling binnen de bebouwde kom, waarbij een bestaand gebouw wordt hergebruikt en ruimtelijk wordt opgewaardeerd tot woning. De directe omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonbebouwing. Uit het doorlopen participatietraject blijkt dat direct omwonenden tijdig zijn geïnformeerd en overwegend positief tegenover het plan staan.

Uit de toetsing aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid volgt dat het initiatief past binnen de beleidsmatige uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik, binnenstedelijke woningtoevoeging en versterking van vitale dorpen. Daarnaast blijkt uit de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. De financiële risico's zijn geborgd en vormen tevens geen belemmering.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief in overeenstemming kan worden geacht met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en planologisch uitvoerbaar is.



