



## Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 18 februari 2025

**Steller** : Antoine Bijl  
**E-mailadres** : antoine.bijl@heuvrug.nl  
**Onderwerp** : Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hofje Lange Dreef, Driebergen  
**Zaaknummer** : ZAAK-2025-0000000218

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

### 1. Inleiding

Op 28 november 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en 300 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen op het perceel tussen Lange Dreef, Kapelleland en Rodenbergsedreef te Driebergen. Deze locatie werd voorheen aangeduid als 'kerklocatie', omdat hier volgens de oorspronkelijke plannen een kerkgebouw zou komen.

Op 5 juli 2022 hebben wij een positieve principe-uitspraak gedaan over het initiatief tot realisatie van hetzelfde plan, waarvoor nu de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Uw raad is over de principe-uitspraak geïnformeerd door het versturen van een raadsinformatiebrief met vermelding dat een motie van uw raad d.d. 15 juli 2019 (RIS, motie 2019/12) hiermee is afgedaan. Het voorliggende bouwplan is in overeenstemming met het plan en de uitgangspunten van de principe-uitspraak. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en alle noodzakelijke onderzoeken. Met deze brief informeren wij u over ons voorgenomen besluit.

### 2. Kern

#### *Het plan*

Met dit bouwplan wordt uitvoering gegeven aan onze principe-uitspraak van 5 juli 2022. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning maakt het mogelijk dat een braakliggend terrein aan de kop van de Lange Dreef nabij het dorpscentrum wordt ingevuld met woningbouw en de wijk Groene Tuinen op stedenbouwkundig verantwoorde wijze wordt afgerond. Tevens wordt door het plan invulling gegeven aan de belangrijke beleidsdoelstelling te voorzien in de vraag naar betaalbare woningen, zowel in het segment sociale huur (10 woningen) als in het middensegment (19 woningen). Het plan voldoet daarmee ruimschoots (31% sociaal en 59% middelduur) aan de gemeentelijke Woonzorgvisie.

Daarnaast biedt het plan ruimte aan een maatschappelijke voorziening, zoals een (sociaal) medische praktijk.

Het plan voldoet ook aan de voorwaarde dat deze locatie als laatste te ontwikkelen gebied in het project Lange Dreef een taakstellende opbrengst moet genereren. Daartoe zijn drie woningen in het dure segment opgenomen.

Met het aantal woningen, de verdeling in woonsegmenten, de maatschappelijke voorziening en de beoogde opbrengst wordt voldaan aan de opdracht van uw raad, zoals vastgelegd in de bovenvermelde motie van 15 juli 2019.

### ***Beoordeling***

Het plan is besproken op de Omgevingstafel. Na diverse aanpassingen zijn het plan, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor zover nodig door de betrokken adviseurs en instanties opnieuw getoetst en akkoord bevonden. Het plan voldoet aan alle daaraan te stellen eisen. De provincie en het waterschap hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Het plan voldoet aan de doelstellingen van duurzame woningbouw op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, circulair- en natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving. Enkele concrete voorbeelden waarmee dit plan (meer dan) een voldoende scoort:

- De toepassing van gerecyclede materialen ligt ruim boven de norm.
- Van het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied wordt 41% uitgevoerd als groen of verkoelend oppervlak.
- Het plangebied heeft een groenoppervlak van ca 42%, waarvan 6% als halfverharding (parkeerplaatsen) en een klein deel als groendak wordt uitgevoerd.
- Aan de gevels worden nestkasten voor verschillende soorten ingebouwd.
- Voor de aanleg van het groen in het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Hierin is ingezet op het realiseren van biodivers en hoogwaardig groen.



*Ingang van de toekomstige bebouwing aan de noordwestkant vanaf de Lange Dreef (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef)*



*Aanzicht van de toekomstige bebouwing vanuit het zuidwesten vanaf de Kapelleland (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef)*

### ***Participatie***

Het voorliggend plan mag het resultaat genoemd worden van een langdurig participatieproces, waarbij de gemeentelijke woonvisie en stedenbouwkundige uitgangspunten als kaders golden. Het participatieproces kende twee ronden. De uitkomst van de eerste ronde was een plan met 20 woningen en ruimte voor een tandartspraktijk. De bovenvermelde motie van uw raad d.d. 15 juli 2019 heeft geleid tot een herstart van het proces eind 2019. Die tweede participatieronde kreeg door de motie een extra uitgangspunt mee: In het plan moeten 30 tot 40 woningen worden opgenomen. De uitkomst van de tweede ronde is vertaald in het principeplan. Dat plan is vervolgens uitgewerkt in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Omdat al uitvoerig participatie heeft plaatsgevonden is voor het ingediende plan niet opnieuw een participatieronde gehouden. Het participatieverslag is als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

### ***Procedure***

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt deze afgehandeld conform het oude recht. De beslissing op deze aanvraag moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het ontwerpbesluit en de terinzagelegging daarvan is de eerste stap in de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning in november 2023 is ingediend, is het besluit van uw raad d.d. 28 januari 2021 over de adviesrol van de raad van toepassing. Gelet op dat besluit kunnen wij een aanvraag voor het voorliggende plan afhandelen. Uw raad heeft immers besluitvorming (verklaring van geen bedenkingen) over plannen voor de bouw van 4 t/m 49 woningen in stedelijk gebied, die voldoen aan de Woonvisie, losgelaten en de bestaande lijst van categorieën vervangen door een nieuwe lijst.

### ***Vervolg***

Gelet op bovenstaande hebben wij in onze vergadering van 18 februari 2025 besloten het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van 32 woningen en een maatschappelijke

voorziening ter inzage te leggen. Gedurende zes weken heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen betrekken wij bij ons definitieve besluit op de aanvraag.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs