



Lange Dreef, Driebergen-Rijsenburg

Ruimtelijke onderbouwing, ontwerp



Lange Dreef, Driebergen-Rijsenburg

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Webadres gemeente www.heuvelrug.nl
Contactpersoon 

Plan gemaakt door SAB
Contactpersoon 

Datum ontwerp
27-02-2025

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het besluitgebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het project	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	23
3.1 Algemeen	23
3.2 Rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	39
4.1 Milieueffectrapportage	39
4.2 Bodem	40
4.3 Geluid	42
4.4 Bedrijven en milieuzonering	43
4.5 Externe veiligheid	46
4.6 Luchtkwaliteit	50
4.7 Natuur	53
4.8 Water en klimaat	56
4.9 Archeologie	65
4.10 Cultuurhistorie	66
4.11 Duurzaamheid	67
4.12 Verkeer en parkeren	72
4.13 Kabels en leidingen	75
Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
5.1 Economische uitvoerbaarheid	76
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op een onbebouwde locatie aan de Lange Dreef in Driebergen-Rijsenburg 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en 300 m² maatschappelijke voorzieningen in de vorm van artspraktijken (huisarts, fysiotherapie, tandarts, etc.) of klinieken te realiseren. Ter plaatse van het besluitgebied geldt de beheersverordening "Lange Dreef 1^e herziening". Op deze locatie geldt het 'Uitwerkingsplan UW1 Lange Dreef'. Op grond hiervan heeft het besluitgebied de bestemmingen 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Groen 2' en 'Verkeer'.

Het project is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de initiatiefnemer een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verkrijgen voor de beoogde wijziging. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging van het besluitgebied

De projectlocatie ligt in het zuidelijk deel van de kern Driebergen-Rijsenburg in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het besluitgebied wordt aan de noordelijke zijde begrenst door de Lange Dreef, in het zuidwesten door een boomgaard, in het zuidoosten door de Rodenbergsedreef en in het noordoosten door de aangrenzende tuinen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



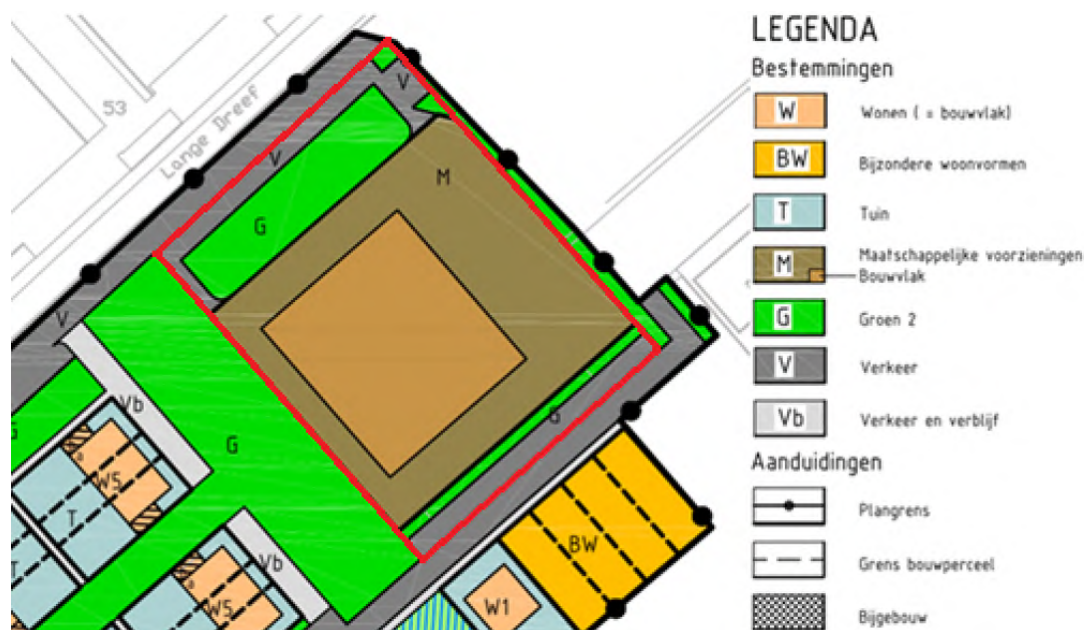
Globale ligging besluitgebied, aangeduid met ster (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing besluitgebied, aangeduid met rode stippellijn (bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de beheersverordening "Lange Dreef 1^e herziening", welke op 8 juli 2020 is vastgesteld. Op deze locatie geldt het 'Uitwerkingsplan UW1 Lange Dreef'. Op grond hiervan heeft het besluitgebied de bestemmingen 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Groen 2' en 'Verkeer'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van de geldende beheersverordening, met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede beheersverordening "Lange Dreef 1^e herziening", besluitgebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Maatschappelijke voorzieningen

De voor 'Maatschappelijke voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met bijbehorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden opgericht. Hierbij geldt de maximale bouwhoogte van 18 meter, met uitzondering van een spits die maximaal 25 meter mag zijn. Voor lichtmasten en reclamezuilen is de maximale bouwhoogte 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Groen 2

De voor 'Groen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wandel- en fietspaden, waterhuishoudkundige doeleinden,

waterbergingen en waterlopen, parkeervoorzieningen en onbebouwde gronden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor lichtmasten geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kennen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de ontsluiting van het plangebied, parkeer- en speel- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van wegaanduiding, geleiding, beveiliging, verlichting en regeling van het verkeer geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is momenteel voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Beide bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarmee is het project in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat enkel ter plaatse van het bouwvlak gebouwen zijn toegestaan (anders dan nutsvoorzieningen). Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van het initiatief.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van de locatie en komt de projectomschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied ligt ingeklemd tussen de Lange Dreef en de Rodenbergsedreef, in het zuidelijk deel van de kern Driebergen-Rijsenburg. Aan de west- en oostkant van het terrein liggen woonbuurten, met overwegend vrijstaande woningen aan de oostkant en een mix tussen grondgebonden en gestapelde woningen aan de westkant. Ten noordoosten van het besluitgebied ligt het centrum van Driebergen-Rijsenburg. Het centrum bestaat uit een mix van voorzieningen, zoals onder andere wonen, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Zuidelijk van het besluitgebied ligt het landgoed 'Denneburg' omringd door een natuurgebied.

De ontwikkellocatie zelf is momenteel onbebouwd. Het terrein wordt nu nog vaak aangeduid als 'kerklocatie', waarmee bedoeld wordt op een vroeger plan om ter plaatse een kerkgebouw te realiseren. De nummers op de onderstaande uitsnede verwijzen naar de straatbeelden. Navolgende afbeeldingen weergeven een impressie van de locatie.



Huidige situatie (bron: PDOK Viewer, bewerkt door SAB).



*Straatbeeld [*1] vanaf de Kapelleland, straatbeeld [*2] en [*3] vanaf de Lange Dreef (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).*



*Straatbeeld [*4] en [*5] vanaf de Rodenbergsedreef (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).*

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het besluitgebied 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en 300 m² maatschappelijke voorzieningen in de vorm van artspraktijken (huisarts, fysiotherapie, tandarts, etc.) of klinieken te realiseren. Voor het besluitgebied heeft PATTYANAMA AHAUS ARCHITECTUUR (PAA) een ontwerp gemaakt voor de toekomstige situatie.

Bebouwing

De bebouwing krijgt de vorm van een hoefijzer. De ronde zijde van het gebouw markeert de entree van de wijk, samen met de gebogen buitengevel van de appartementen. Het project is meerdere malen aangepast naar aanleiding van de stedenbouwkundige- en de welstandsbeoordeling, evenals het tweedelige participatieproject met omwonenden. Bij de totstandkoming van het ontwerp zijn de afspraken die gemaakt zijn met de omwonenden ten aanzien van onder andere hoogteverschillen, privacy-hagen, locatie van de maatschappelijke ruimten en inpandige balkons leidend gebleven. Het ontwerp tracht een overgang te creëren tussen alle omliggende bebouwing en gaat hiermee verbindingen aan in hoogte, volume en gevelmaterialisatie. Met het project is aansluiting gezocht op de

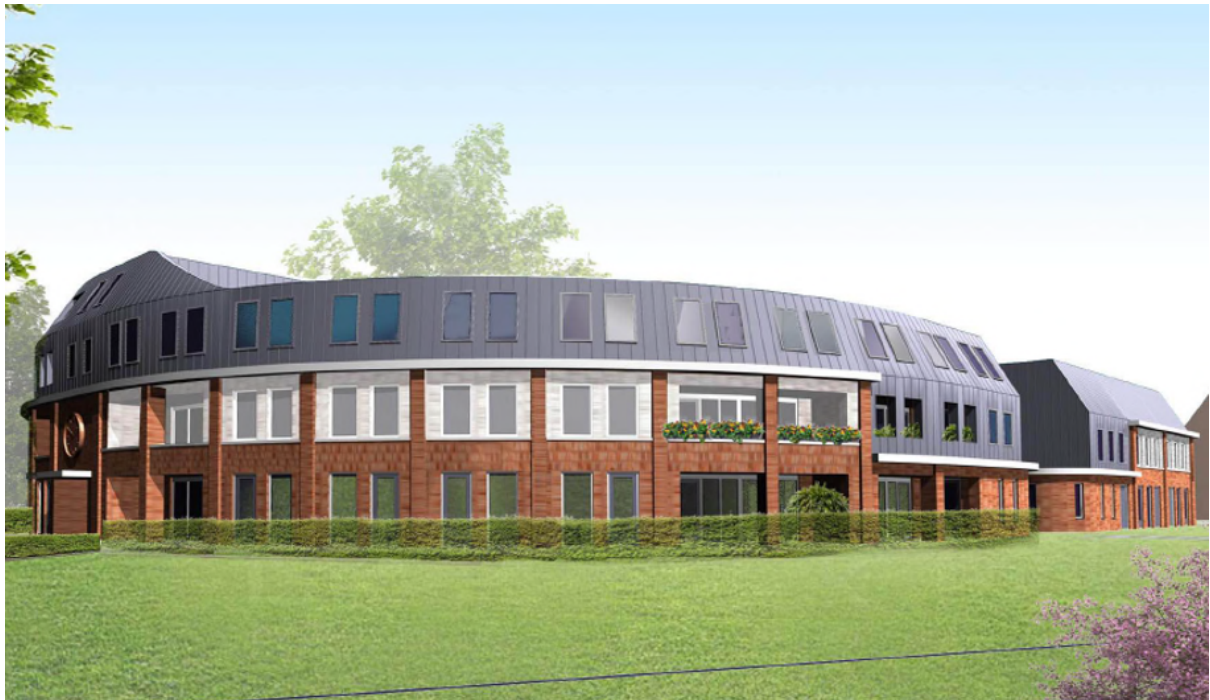
bestaande (recent) gebouwde omgeving, maar het heeft tegelijk een geheel eigen karakter. Met de omgeving is rekening gehouden door:

- de as van de langzame verkeerroute vanuit de wijk 'Groene Tuinen' door te trekken in het project;
- de rooilijnen van Groene Tuinen te volgen;
- de boomgaard te integreren in de wijk met nieuw groen;
- in bouwhoogte te variëren: van twee lagen met kap in de zuidhoek tot vier lagen in de noordhoek van het complex.

Aan de hand van onderstaande afbeeldingen wordt de toekomstige situatie in het besluitgebied geïllustreerd.



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 de zuidelijke richting vanaf de hoek Lange Dreef/Kapelleland (PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).



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



Aanzicht van de toekomstige bebouwing vanuit het zuidoosten vanaf de Rodenbergsedreef (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).



Aanzicht van de toekomstige bebouwing vanuit het noordoosten (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).

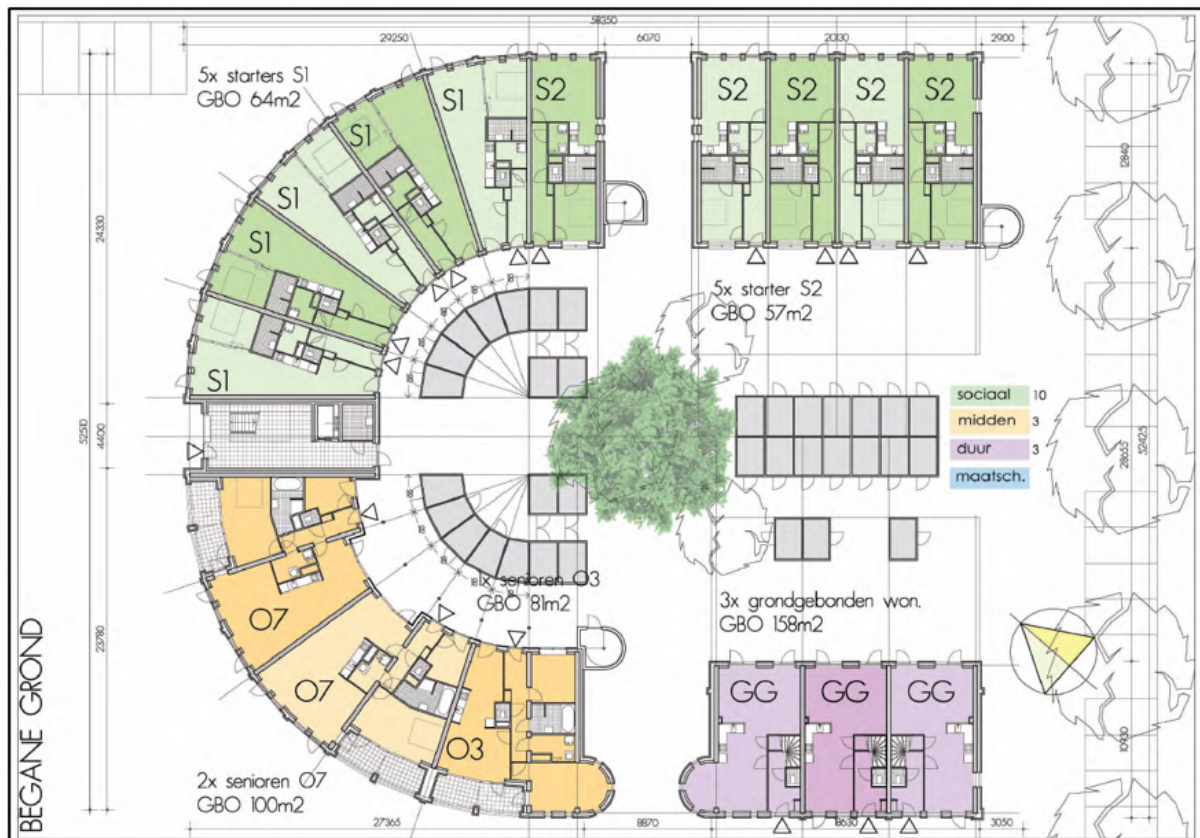
Programma

Het project bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen en maatschappelijke

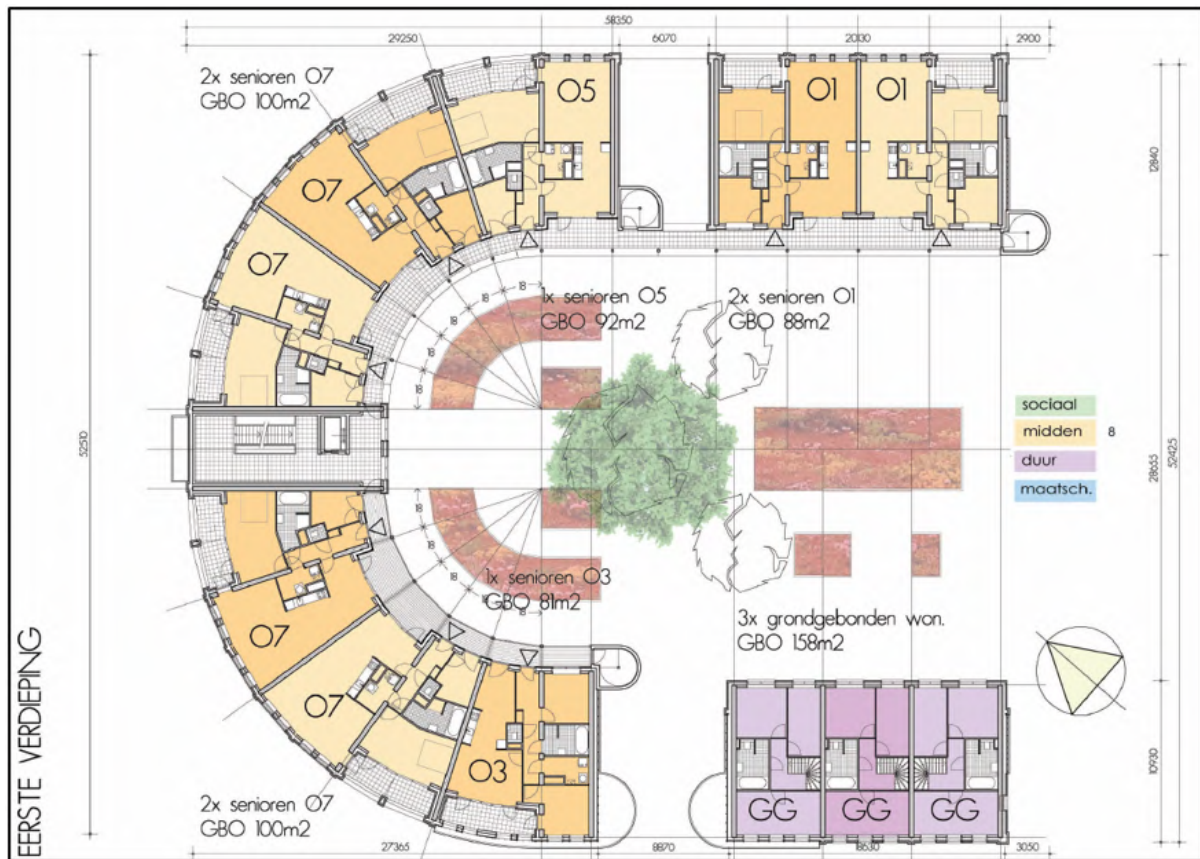
voorzieningen. In de onderstaande tabel is het ontwikkelprogramma weergegeven.

Functie	Aantal (oppervlakte per woning)
Grondgebonden woningen (duur)	3 woningen (circa 160 m ²)
Startersappartementen (sociale huur)	10 woningen (circa 60 m ²)
Seniorenappartementen (midden)	19 woningen (circa 80-100 m ²)
Maatschappelijke voorziening	300 m ² BVO

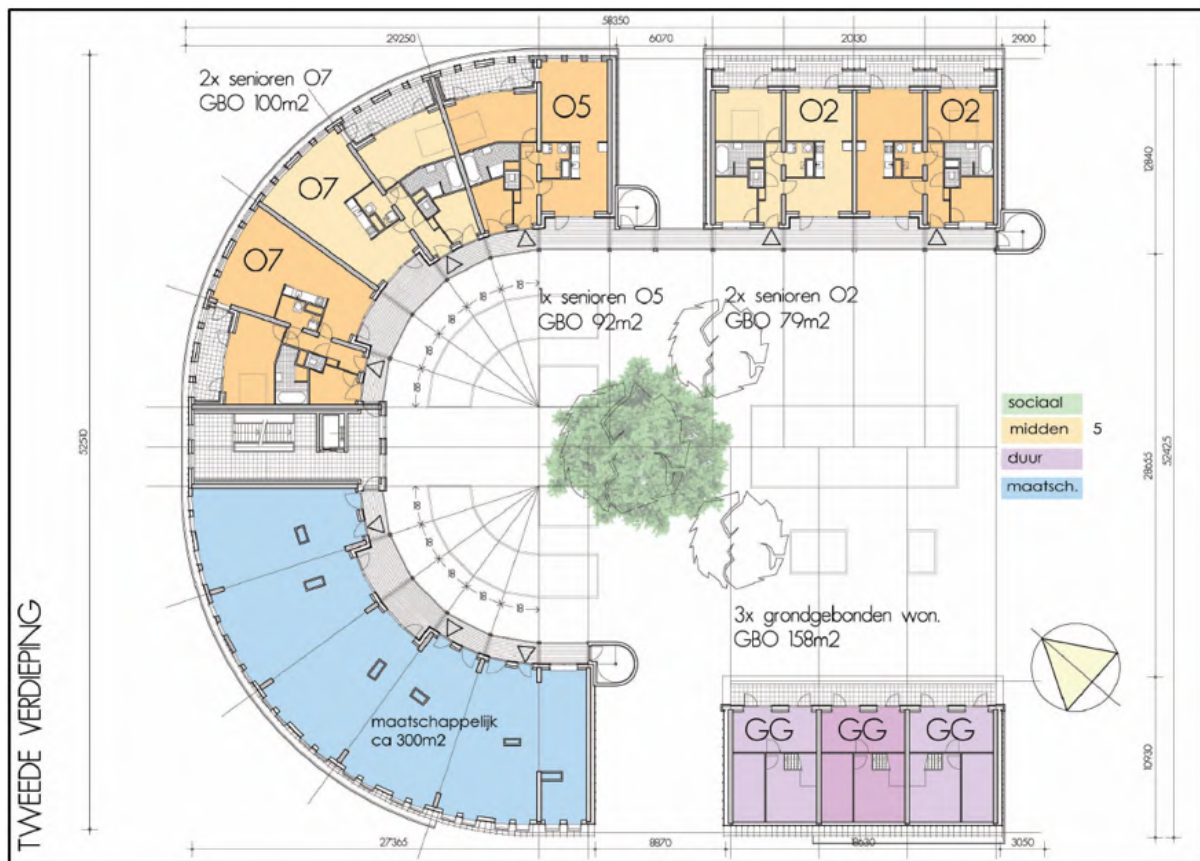
In navolgende afbeeldingen is het programma per bouwlaag weergegeven.



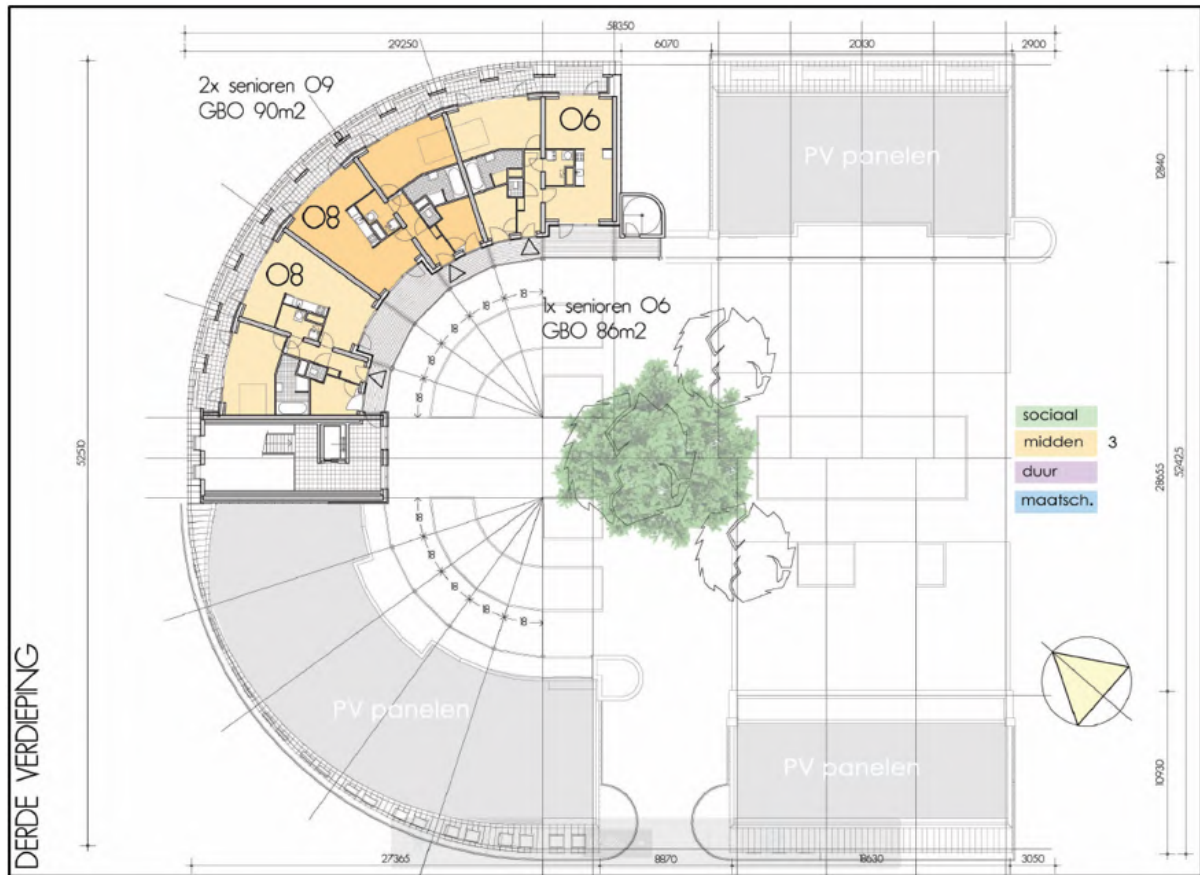
Begane grond toekomstige situatie (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).



Eerste verdieping toekomstige situatie (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).



Tweede verdieping toekomstige situatie (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).



Derde verdieping toekomstige situatie (bron: PAA, principeplan voormalige kerklocatie Lange Dreef).

Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een terreinontwerp gemaakt¹. Het centrale punt in de openbare ruimte van het ontwerp is de monumentale boom. Deze boom is het oriëntatiepunt van de zichtas in de lijn van het centrale wandelpad van de Groene Tuinen. De ronde vorm van de bebouwing omsluit het binnenterrein, waar deze boom in staat. Aan de buitenkant van dit ronde gedeelte van het gebouw worden ook bomen geplant. Bovendien worden aan drie zijden van het gebouw bomen parallel aan de straat geplant en wordt ten zuidwesten van het gebouw tevens een boomgaard aangelegd.



Openbare ruimte toekomstige situatie (bron: Hager Huigens, terreinontwerp hofje Lange Dreef te Driebergen).

Inmiddels de inrichting van de openbare ruimte iets aangepast. In het noorden van het besluitgebied is één van de langspaarkeerplaatsen verwijderd, om plaats te maken voor een inrit naar perceel Engweg 24a/b, zoals is weergegeven op de onderstaande afbeelding. De inrit wordt voorzien van een toegangshek.



Invoeging inrit Engweg 24a/b (bron: Pattynama Ahaus, inrichting hofje Lange Dreef te Driebergen).

Beplanting en biodiversiteit

Voor het terrein is een beplantingsplan² opgesteld. De uitgangspunten bij de terreininrichting van de omgeving van het hofje aan de Lange Dreef zijn:

- Zoveel mogelijk diversiteit verkrijgen (bomen, hagen, heesters, gazons, kruidenvegetaties en vaste planten). Los van de vaste planten worden er zoveel mogelijk inheemse soorten toegepast.
- Aansluiten bij de groene, natuurlijke inrichting van het park achter de Rodenbergdreef.
- Opvang van het regenwater (de wadi's)
- Tegengaan van hittestress (veel bomen)
- Een mooie, kleurrijke woonomgeving maken

Er is voor gekozen om een eenheid in beeld te creëren rondom de nieuwbouw. Dat betekent dat om het gebouw gazons lopen waarbij de kruidenvegetaties zich in de wadi's en onder de fruitbomen bevinden. Langs rijwegen en trottoirs is er voor gekozen om dit wel te intensiever te maaien. Dit versterkt de veiligheid (meer zicht op aansluitingen) en als de vegetatie volgroeid is kan deze overhangen zonder dat dit overlast geeft op de trottoirs. In de wadi's zijn ook bomen gepland die het verdragen om af en toe met hun voeten in het water te staan (wilg, zachte berk, els e.d.). Aan de randen van de wadi's komen enkele solitaire heesters te staan (wilg, krent, gelderse roos, kardinaalsmuts e.d.). Deze zijn een bron van voedsel voor zowel insecten als vogels. Daarnaast vormen ze een

goede dekking en kunnen ze als nestgelegenheid dienen.

In de “binnentuin” wordt de kruidenvegetatie niet doorgezet. Gezien het winterbeeld is dat op deze plek niet het geschikt middel. Wel wordt hier een beplanting aangebracht die goed is voor vlinders, zweefvliegen, bijen e.d. Hierbij denken we aan Sedum, Echinacea, Agastache, Aster, Hyssop e.d.). Naast een verzorgd beeld voor een groot gedeelte van het jaar, sluit een dergelijke beplanting goed aan op de genoemde uitgangspunten. De bomen die hier zijn gepland zijn van de tweede of derde grootte (Malus 'Evereste', Cornus controversa).

De heesters aan de zuidoostkant van de woningen zijn ook inheems en vormen zo een losse haag die aansluit op de takkenrillen. De takkenrillen zijn als verblijfplaats voor kleine zoogdieren zeer geschikt en ook vogels vinden er voedsel. De soorten voor de losse haag bestaan uit sleedoorn, meidoorn, kornoelje e.d. De opbouw van kruiden vegetatie, houtril naar struweel vormt een ideale biotoop voor veel insecten en zoogdieren. Dit kan nog verstrekt worden door een enkel egelverblijf op te nemen in de houtril.

Op de bergingen komt een sedumdak. Dit zorgt voor de buffering van regenwater en is ook goed tegen het beperken van hittestress. Daarnaast is het zicht op de bergingen vanuit de woningen natuurlijk ook veel mooier. Als tuinafscheiding worden rekwerken met klimop aangebracht. Dit om het groene karakter van het hofje te versterken en om te voorkomen dat er allerlei verschillende schuttingen komen te staan.

Aan de noordoostkant van het plangebied komt nog een parkeerstrook. Deze parkeerstrook wordt uitgevoerd in waterpasserende bestrating. In het plantvak achter de parkeerstrook is een lage, stevige heesterbeplanting gedacht (Stephanandra) die niet te hoog wordt. De beplanting die erachter staat kan zich dan blijven ontwikkelen.

De bomen die hier geplant kunnen worden, kunnen bomen van de eerste grootte zijn. Denk aan Quercus robur, Betula pubescens of een Gleditsia).

Daar waar afscherming nodig is (bij het fietsparkeren en bij terrassen) wordt gebruik gemaakt van beukenhagen. Deze passen in de wijk en hebben als voordeel dat, als de hagen meer gaan sluiten, het ook een mooi gesloten winterbeeld oplevert.

Om de seizoenen nog meer te versterken kunnen in de wadi's te verwilderen boeren krokussen worden aangeplant. Deze zijn voor vroeg vliegende bijen van groot belang.

Tot slot wordt door de realisatie van zwaluwkasten, mussenkasten, vleermuiskasten en huiszaluwnesten in de gevels van de gebouwen bijgedragen aan biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Waterberging

Ten behoeve van waterberging zijn vier wadi's voorzien, aan de zijde van de Lange Dreef twee en aan de Rodenbergsedreef ook twee. Tevens krijgen de centraal gelegen bergingen een sedum dakbedding.

Parkeren

In totaal worden 62 parkeerplaatsen gerealiseerd in het besluitgebied. Hiervan liggen 18 parkeerplaatsen haaks op de Langedreef (16 bestaand en 2 nieuw) en 18 parkeerplaatsen haaks op de Rodenbergdreef (16 bestaand en 2 nieuw). Aan de noordoostelijke rand van het besluitgebied worden 26 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Met voorliggend project wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van de bestaande beheersverordening. Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 22 appartementen, 3 grondgebonden woningen en 300 m² ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van artspraktijken (huisarts, fysiotherapie, tandarts, etc.) of klinieken aan de Lange Dreef in Driebergen-Rijsenburg. In een aantal nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke plannen en besluiten wordt beleid beschreven dat van belang kan zijn voor het project. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit deze beleidsdocumenten.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel

mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

In het kader van voorliggend project is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³ uitgevoerd. Navolgend worden de bevindingen uit deze laddertoets uiteengezet.

Stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van maximaal 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en ruimte voor een sociaal-medische voorziening van circa 300 m² binnen de bebouwde kom van Driebergen. Uit jurisprudentie⁴ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁵. De woonfunctie binnen voorliggende ontwikkeling is daarmee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Het besluitgebied heeft in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming. Gelet op de aard en omvang van de beoogde maatschappelijke functie (sociaal-medische ruimte van ca. 300m²) kan worden gesteld dat het maatschappelijke programma niet dusdanig verschilt van de thans geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Voor deze functie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Marktgebied

Gelet op de verhuisbewegingen, doelgroep en aard van de ontwikkeling wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich richt op de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve prognose van de huishoudensontwikkeling binnen de regio U16 en het verzorgingsgebied, het feit dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om in de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente te voorzien, de gemeente een hoge ambitie heeft wat betreft jaarlijkse woningbouwproductie en de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de regio te maken hebben met een hoge druk op de woningmarkt, maakt dat geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling ten behoeve van 29 appartementen en drie grondgebonden woningen voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug door in te zetten op appartementen voor de kleinere huishoudensgroepen. Er is aandacht voor levensloopbestendigheid en betaalbaarheid en er wordt voorzien in de toevoeging van een kleinstedelijk woonmilieu. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het besluitgebied voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Driebergen. De omgeving van de ontwikkellocatie is vrijwel volledig gevormd door woningen en/of functies die aansluiten bij de functie wonen. Dit wijst er op dat de ontwikkellocatie in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale omgevingsvisie bevestigt dat de ontwikkellocatie binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van de ontwikkellocatie en het (beoogde) karakter van de locatie en haar omgeving, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is in de omgeving van de ontwikkellocatie immers ook een transformatie op gang gekomen richting wonen.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorggedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- Kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het besluitgebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hierop ingegaan.

Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem

De provincie streeft naar een klimaatbestendige en waterveilige provincie, waarbij een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem essentieel is. Overheden zijn samen met

drinkwaterbedrijven verantwoordelijk voor de 'zorgplicht drinkwater', wat de openbare drinkwatervoorziening veiligstelt. Ter bescherming van de bestaande drinkwaterwinning heeft de provincie speciale beschermingszones aangewezen.

Het besluitgebied ligt niet in een 'beschermingszone drinkwaterwinning'. Omdat voorliggend project voorziet in het realiseren van bebouwing, waarbij onverharde grond wordt omgezet in verharding, dient bekeken te worden hoe dit project een bijdrage kan leveren aan de provinciale ambitie ten behoeve van het verbeteren van het grond- en oppervlaktewater. Hiertoe is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Buro BOOT. Dit aspect wordt verder toegelicht in paragraaf 4.8.

Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden

De provincie Utrecht heeft de ambitie om zo snel mogelijk, en uiterlijk in 2050, als provincie CO₂ neutraal te zijn. Tevens is de wens om alle benodigde energie binnen de provincie op te wekken uit duurzame bronnen. Hierbij kan gedacht worden aan windenergie, zonne-energie, bio-energie, (diepe) aardwarmte, aquathermie, warmte-koudeopslag, waterkracht en benutten van restwarmte.

Het besluitgebied is door de provincie aangeduid als een gebied met 'ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden'. In gebieden met deze aanduiding acht de provincie de realisatie van windenergie en/of zonnevelden ruimtelijk toelaatbaar, indien sprake is van een goed ontwerp en zorgvuldige locatiekeuze. Dit maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend initiatief.

Vitale steden en dorpen

De komende decennia blijft de provincie Utrecht volgens prognose fors groeien. Om aan de extra vraag naar woon- en werklocaties te voldoen, hanteert de provincie de voorkeur voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. Dit met als doel de steden en dorpen vitaal te houden. Met voorliggend plan worden woningen toegevoegd binnen de stedelijke contouren. Hiermee sluit onderhavig project aan op deze ambitie van de provincie.

Aantrekkelijke landschappen

De provincie wenst dat bij elke ontwikkeling in het landelijk gebied aansluiting gevonden wordt bij de kernkwaliteiten van het landschap. Immers, landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn. Het besluitgebied wordt aangeduid als 'Landschap Rivierengebied'. Dit landschap kenmerkt zich door een schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier en de Langbroekerwetering en de Kromme Rijn als vesting en

vestiging. Het besluitgebied ligt binnen het stedelijk gebied. De landschappelijke kwaliteiten van het landschap Rivierengebied zijn op deze plek niet zichtbaar. Het voorliggende plan is hierop daarom niet van invloed.

Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de ambities uit de provinciale omgevingsvisie met betrekking tot het besluitgebied.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Toetsing

Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante kaarten en regels uit de IOVPU.

Artikel 2.5: Normen wateroverlast binnen de bebouwde kom HDSR

Het besluitgebied wordt op 'Watersysteemkaart 1' aangeduid als 'HDSR binnen de bebouwde kom'. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hanteert normen ten aanzien van bergings- en afvoercapaciteit in de bebouwde kom binnen het beheersgebied. In het besluitgebied wordt voldoende waterbergingscapaciteit gerealiseerd. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

Artikel 2.16 t/m 2.18: Peilbesluit

Het waterschap stelt binnen verplichte peilbesluitgebieden één of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in gebieden waar het waterschap onder normale omstandigheden de wateraanvoer en waterafvoer kan beheersen. In het besluitgebied zijn geen oppervlaktewateren gesitueerd.

Artikel 2.11: Instructieregel wanorde bij waterschaarste Amsterdam-Rijnkanaal en Lek

Op de kaart 'Watersysteem 3' is het besluitgebied aangeduid als zijnde gebied waarvoor regels zijn opgenomen ten behoeve van de verdeling van het beschikbare water bij waterschaarste of dreigende waterschaarste. In het kader van voorliggende ontwikkeling is dit niet relevant.

Artikel 3.4: Vrijstelling kleine bodemenergiesystemen

Op de kaart 'Ondergrond en bodem' heeft het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'Gebied klein open bodemenergiesysteem'. Hiervoor zijn regels opgenomen ten behoeve van het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem. Hier is bij voorliggend project geen sprake van.

Artikel 4.1: Instructieregel bereikbaarheid

Indien nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, dient gewaarborgd te worden dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Hierbij moet onder andere gemotiveerd worden hoeveel extra verplaatsingen de ontwikkeling tot gevolg heeft en of de reistijd significant toeneemt. In paragraaf 4.12 wordt het aspect verkeer uitgebreid beschreven. Uit de berekening volgt dat er per saldo maximaal 334 verkeersbewegingen extra worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Artikel 6.18 t/m 6.23: Regels over activiteiten houtopstanden

Het westelijk deel van het besluitgebied heeft de aanduiding 'houtopstanden' op de kaart 'Natuur 2'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden specifieke eisen ten aanzien van het vellen van bomen en de herplanting van bomen op een andere ondergrond. In het kader van voorliggende ontwikkeling worden geen bomen geveld.

Artikel 7.9: Instructieregel landschap

Het besluitgebied heeft op de kaart 'Cultuurhistorie en landschap 2' de aanduiding 'Landschap Rivierengebied'. Voor dit type landschap zijn kernkwaliteiten uiteengezet in het document 'Kernkwaliteiten Landschap' behorende bij de provinciale omgevingsverordening, ten behoeve van de waarborging van het landschap. Het besluitgebied ligt binnen de kern Driebergen-Rijsenburg en bestaat uit een onbebouwde kavel welke aan alle zijden grenst aan woningen. De landschappelijke kwaliteiten van het landschap Rivierengebied zijn op deze plek niet zichtbaar. Het voorliggende project is hierop daarom niet van invloed. Door de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, wordt het landschap buiten de kern niet belast.

Artikel 8.5: Instructieregel glastuinbouw niet toegestaan

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'glastuinbouw niet toegestaan' is glastuinbouw niet toegestaan. Glastuinbouw maakt geen onderdeel uit van voorliggende ontwikkeling.

Artikel 9.15: Instructieregel verstedelijking

Een woningbouwontwikkeling ter plaatse van gronden met de aanduiding 'stedelijk gebied' op de kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 2' dient te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma "Wonen en werken" en mag niet leiden tot extra bodemdaling. Ten behoeve van onderhavig initiatief is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd, zoals beschreven in paragraaf 3.2.3. Hierin is aangetoond dat voorliggende woningbouwontwikkeling past binnen het programma. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot bodemdaling.

Wonen, werken en recreëren kaart 4

Het besluitgebied wordt aangeduid als 'aandachtsgebied stiltegebied'. Een aandachtsgebied stiltegebied is een zone van 1.500 meter rondom een stiltegebied. Het beleid is erop gericht om de geluidsbelasting veroorzaakt door menselijke activiteiten in de stiltegebieden en aandachtsgebieden onder een bepaalde waarde te houden. In het kader van voorliggende ontwikkeling is hier geen sprake van.

Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

In juli 2023 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de "Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug" vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gemeentelijke visie voor wat betreft de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. De gemeente zet daarbij in op:

1. Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving
 - Robuuste natuur
 - Ruimte voor recreatie en toerisme
 - Waardevolle cultuurhistorie en archeologie
 - Kwaliteit van de leefomgeving
2. Vitale dorpen
 - Prettig wonen voor jong en oud
 - Bedrijvigheid in en rond de dorpen
 - Gezonde en betrokken inwoners

- Vrije tijd en voorzieningen
- Een veilige leefomgeving
- 3. Openbare ruimte en groen in de dorpen
 - Toekomstgericht
 - Een toekomstbestendige economie
 - Klimaatbestendige omgeving
 - Duurzame energie
 - Duurzaam bereikbaar
 - Duurzame voedselproductie

De ambities en keuzes worden verder uitgewerkt per gebied. Voor het gebied in Driebergen-Rijsenburg, waaronder het besluitgebied valt, wordt specifiek het belang van openbare ruimte en groen in de dorpen uiteengezet. Geschreven dat bij ontwikkelingen gezorgd wordt voor een goed toegankelijke en klimaat adaptief ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting.

Toetsing

De Omgevingsvisie zet binnen de ambitie van vitale dorpen in op 'prettig wonen voor jong en oud', waarbij de woningbouwprogrammering aan dient te sluiten op dit streven. Voor onderhavig project geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan deze ambitie; er wordt immers voorzien in woningen voor zowel starters als senioren.

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen, beschrijft de Omgevingsvisie de wens om deze voorzieningen toekomstbestendig te houden. Hierbij wordt gedacht aan een samenvoeging van voorzieningen voor verschillende dorpen of de clusteringen van functies in een multifunctioneel complex. Voorliggend project voldoet aan deze ambitie, aangezien het wonen combineert met een maatschappelijke voorziening. Hiermee worden verschillende functies gecombineerd binnen hetzelfde gebouw.

Wanneer gekeken wordt naar de ambities binnen de Omgevingsvisie ten aanzien van het gebied 'Driebergen', waartoe het besluitgebied behoort, geldt dat aangegeven wordt dat de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen wil zorgen voor een goed toegankelijke en klimaat adaptief ingerichte openbare ruimte. Het ontwerp van voorliggend project is daar een goed voorbeeld van, door in het inrichtingsplan de openbare ruimte een groene invulling te geven die nadrukkelijk gericht is op 'ontmoeten'. Zo sluit dit project aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 2018-2022

In opdracht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een woonvisie opgesteld voor de periode van 2018 tot 2022. De primaire visie is: Onze inwoners wonen in een veilige en prettige omgeving. In een duurzame woning die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag. Om dit te realiseren worden de nog steeds relevante thema's uit de voormalige woonvisie *Woonbeleid in een nieuwe realiteit: Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020* als uitgangspunt gebruikt. Deze luiden als volgt:

- Woningmarkt in beweging:

Op de woningmarkt is nog steeds krapte, zowel voor huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de woningmarkt in beweging te krijgen is nieuwbouw en doorstroming in de bestaande voorraad nodig. Ook moet het aanbod beter worden afgestemd op de vraag. Zo zal de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens leiden tot meer vraag naar kleinere woningen.

- Levensloopbestendig wonen:

In deze nieuwe woonvisie wordt niet meer gesproken over levensloopbestendig wonen, maar over 'Thuis in de wijk'. Dit thema is breder dan vergrijzing. Het gaat ook over mensen die uitstromen uit zorginstellingen, over nieuwkomers, mensen met een beperking en andere doelgroepen. De gemeente wenst dat al haar inwoners goed kunnen wonen, waarbij gezocht wordt naar nieuwe mogelijkheden en woonvormen.

- Duurzaam wonen:

Duurzaam wonen is een ander speerpunt van het beleid. Er dienen grote stappen in de verduurzaming van de gehele woningvoorraad gemaakt te worden, indien de gemeente haar duurzaamheidsambities wenst te behalen. Daarnaast wordt ingezet op duurzame nieuwbouw en bewustwording.

Bovendien is in de gemeentelijke woonvisie een regeling voor het woningbouwprogramma vastgelegd, waardoor het bouwen in diverse prijsklassen wordt vastgelegd. Het programma is gedifferentieerd voor verschillende schaalgroottes van nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwbouwprojecten van 10-49 woningen, waar voorliggend initiatief van 32 woningen onder valt, geldt de onderverdeling uit onderstaande tabel.

Segment	Prijsniveau	%
Sociaal	Sociale huur tot € 710,-	Minimaal 25%

Middelduur	Huur tot € 900,-, koop tot € 280.000,-	Minimaal 45%
Duur	Huur vanaf € 900,-, koop vanaf € 280.000,-	Maximaal 30%

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen die aansluiten op de uitgangspunten die gemeente in haar woonvisie benoemt.

Woningmarkt in beweging

Door woningen te realiseren voor starters en senioren, wordt enerzijds een kans gecreëerd voor mensen die nieuw zijn op de woningmarkt. Anderzijds zorgt de nieuwbouw van seniorenwoningen voor een doorstroming op de huizenmarkt, doordat ouderen niet langer in een woning blijven die niet langer past bij hun vraag of wens.

Levensloopbestendig wonen

Het toekomstige complex is levensloopbestendig. Het gebouw dat gerealiseerd wordt bestaat voornamelijk uit appartementen specifiek bedoeld voor senioren. Daarnaast zijn de startersappartementen gesitueerd op de begane grond, waardoor ze in de toekomst indien wenselijk eenvoudig aangepast kunnen worden.

Duurzaam wonen

Met voorliggende ontwikkeling worden duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt een verduurzaming van de woningvoorraad in Driebergen-Rijsenburg tot stand gebracht.

Ten aanzien van de differentiatie in het nieuwbouwprogramma voldoet voorliggende ontwikkeling aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. In onderstaande tabel is per segment aangegeven welk percentage van het totaal aantal woningen in deze prijscategorie valt. Voor alle drie de categorieën wordt voldaan aan de gemeentelijke eis.

Segment	Aantal	%
Sociaal	10 woningen	+/- 31,3%
Middelduur	19 woningen	+/- 59,3%
Duur	3 woningen	+/- 9,4%

3.4.3 Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal. Programma 2017-2022

Het document bevat de strategische milieubeleidsdoelen van de gemeente, de gemeentelijke aanpak en het uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Uitgangspunt van het programma is het versterken en verbinden van initiatieven uit de samenleving op het gebied van duurzaamheid en klimaat. De Utrechtse Heuvelrug wil een gemeente zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. Niet alleen nu, maar ook over 50 of 100 jaar. De gemeente wil een leidende positie innemen in duurzame ontwikkelingen en steeds op zoek gaan naar de meest waardevolle duurzaamheidsambitie.

Om dit te bereiken zet de gemeente in op vijf doelen:

1. Klimaatneutrale gemeente in 2035;
2. Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid);
3. Duurzame mobiliteit;
4. Duurzame economie;
5. Duurzame en klimaatneutrale organisatie.

Het programma stelt onder andere doelen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij gebiedsontwikkelingen, ruimtelijke en infrastructurele projecten wil de gemeente samen met initiatiefnemers, gebruikers van het gebied en andere betrokkenen werken aan een duurzaam gebied. Dit betekent het streven naar een integrale afweging van milieukwaliteiten, klimaat en andere gebiedskwaliteiten zoals cultuurhistorie, natuur en toegankelijkheid bij nieuwe ontwikkelingen.

Tot de invoering van de Omgevingswet hanteert de gemeente milieukwaliteitsprofielen per gebiedstype, welke de gemeentelijke milieuambities weergeven. Het betreffen ambities op het gebied van bodem, energie/Dubo, externe veiligheid, geluid, lucht en water. Zij vormen de basis van de milieu inzet bij ontwikkelingen.

Het gebiedstype dat voor onderhavig plan van toepassing is: 'wonen - buiten centrum'. Er wordt aangeraden om tijdig na te denken over de mogelijkheden voor duurzame maatregelen.

Toetsing

De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Bovendien is aardgasvrij bouwen (wet VET) de norm. In de wet voortgang energietransitie is bepaald dat per 1 juli 2018 de nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet.

Met de nieuw te bouwen woningen ontstaat bovendien een uitgelezen kans tot verduurzaming. Er zijn verschillende manieren waarop deze verduurzaming bereikt kan worden. Voorbeelden zijn:

- Zongericht bouwen;
- Een (bodem)warmtepomp;
- PV-panelen;
- Zonnewarmtecollector;
- Een verbeterde naad- en kierdichting;
- Extra isolatie;
- Douche-warmteterugwinning (douche-wtw);
- Hotfill aansluiting van Wasmachine en vaatwasser;
- Een energiezuinig ventilatiesysteem.

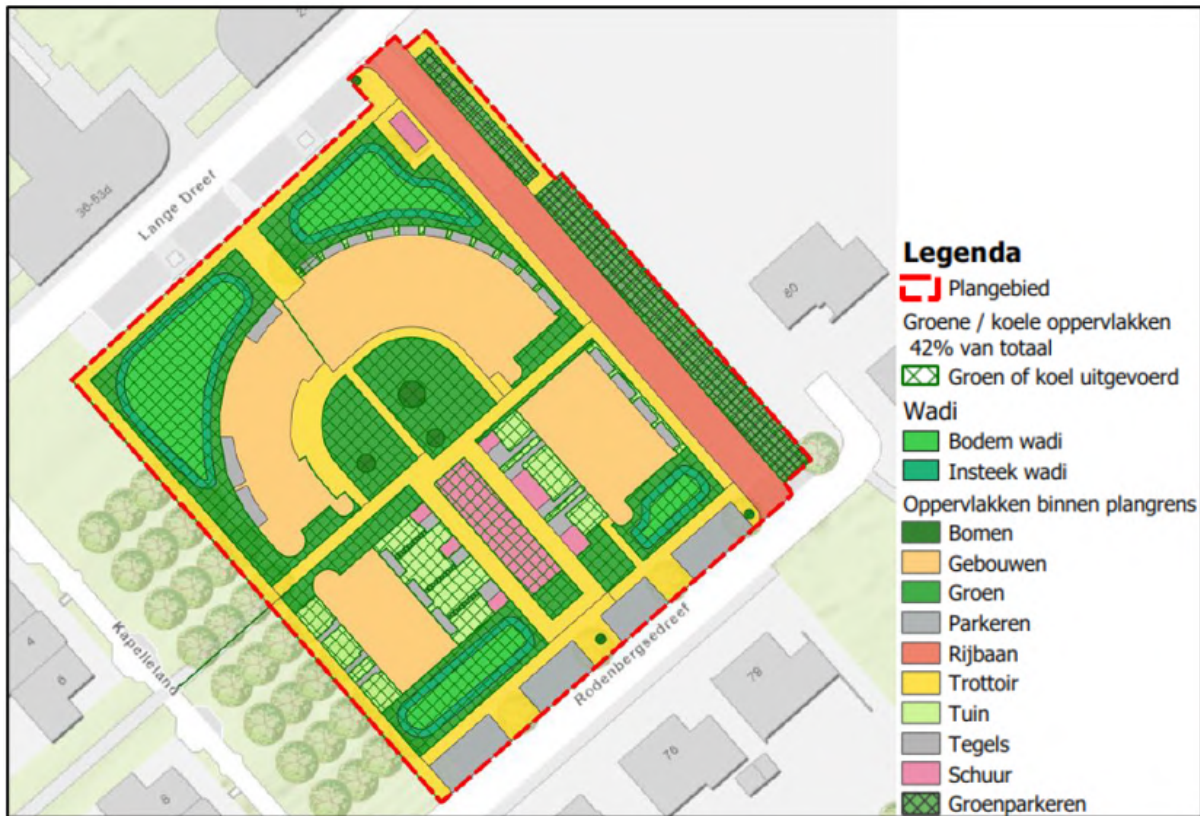
Groenoppervlak en biodiversiteit

Binnen voorliggend project wordt met name ingezet op doel 2: 'kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid)'. Binnen het besluitgebied is veel ruimte voor groen. De nieuwe bebouwing wordt omringd door multifunctionele groene zones. In deze zones is ruimte voor waterberging, lage beplanting en bomen. De beplantingsvakken worden ingericht met gemengde soorten om de biodiversiteit in het gebied te verhogen. Ook een afwisselend assortiment aan bomen levert daar een bijdrage aan. Op het dak van de geschakelde bergingen te midden van het plangebied wordt een waterbergend sedumdak aangebracht. Dit werkt niet alleen als waterberging, maar ook als koel oppervlak en draagt bij aan de biodiversiteit van het plangebied en de omgeving.

De gemeente stelt de volgende eis bij het ontwikkelen van nieuwbouw:

Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht;

In de Klimaattoets, uitgevoerd door Bureau BOOT, is een analyse gemaakt, waarin is berekend dat 41% van het totaal verhard oppervlak binnen het gebied wordt uitgevoerd als groen of verkoelend oppervlak. Hiermee wordt voldaan aan de eis van de gemeente (zie onderstaande afbeelding).



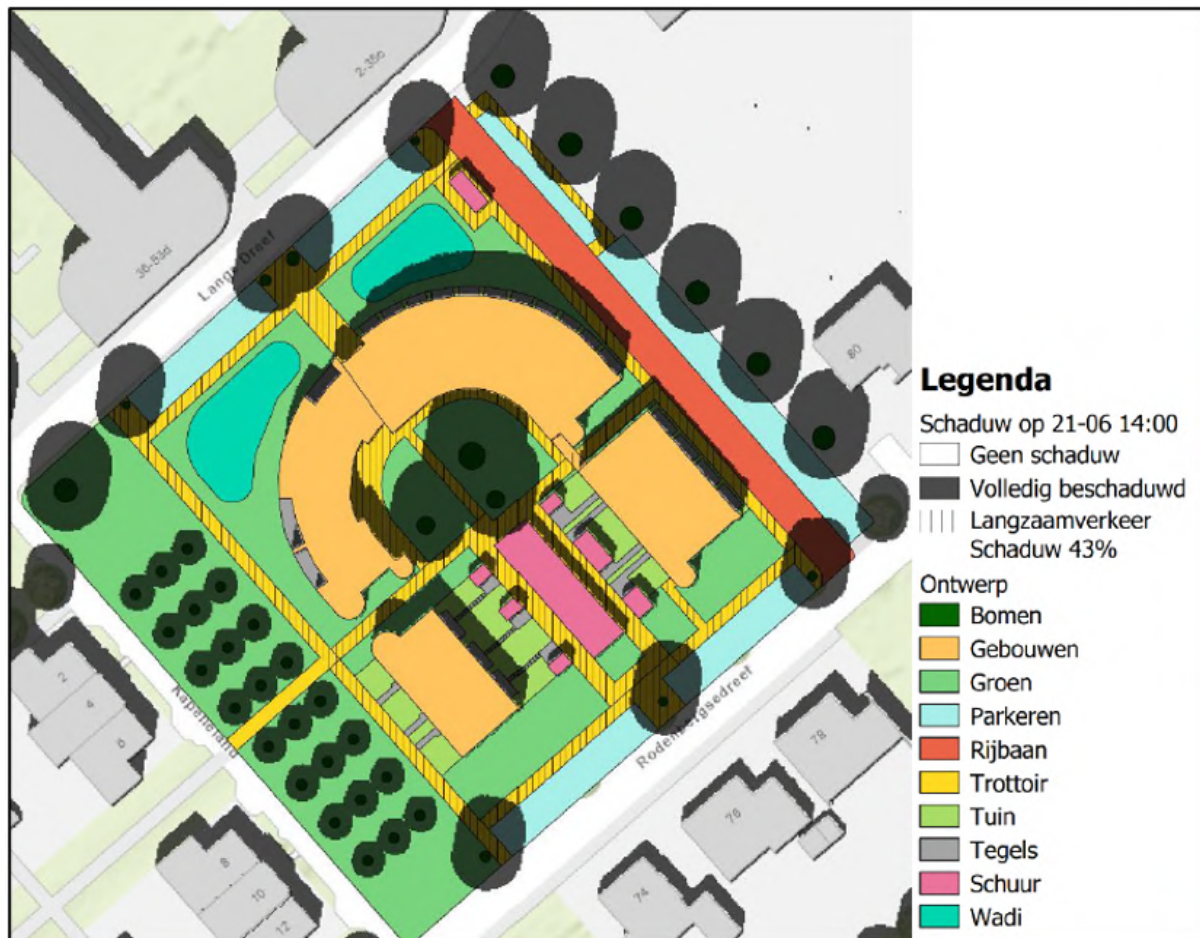
Groene of verkoelen oppervlakken (bron: Bureau BOOT).

Hitte en schaduw

De gemeente stelt als eis bij nieuwe initiatieven:

In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden gerealiseerd op verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.

Daartoe is in de eerdergenoemde klimmaattoets door Bureau BOOT onderzoek gedaan naar de schaduwwerking. Op basis van dit onderzoek is berekend dat binnen het besluitgebied 43% van de langzaamverkeersroutes beschaduwd is op 21 juni om 14:00 (zie onderstaande afbeelding). Binnen het besluitgebied zijn geen verblijfsplekken voorzien. Het buurniveau is buiten beschouwing gelaten omdat de beoogde ontwikkeling op zichzelfstaand is.



Schaduw op langzaam verkeersroutes (bron: Bureau BOOT).

3.4.4 Conclusie

Het gemeentelijk beleidskader vormt een aandachtspunt bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten.

Een project kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het project kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het project een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een project ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁶ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) is er mogelijk sprake van een beperkt negatief milieueffect. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

<i>Aspect</i>	<i>Beoordeling milieueffecten</i>
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek en nader onderzoek naar de ringslang en de alpenwatersalamander, of er geldt een provinciale ontheffing. Met inachtneming van de broedperiode voor vogels en de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming zijn de negatieve effecten voor andere soorten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Verkeer	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking zonder te verwachten afwikkelingsproblemen op de bestaande infrastructuur. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de toename van de verkeersintensiteit ruim onder de 40% zal blijven. Daarmee zal er geen negatief effect optreden op het milieu vanwege geluid.
Lucht	Uit de NIBM-toets blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen significant negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het volgen van een m.e.r.-procedure is niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht

saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁷ uitgevoerd. Doel van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Navolgend worden de conclusies uit het onderzoek uiteengezet.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem van de onderzoekslocatie bestaat overwegend uit matig fijn tot matig grove zandlagen;
- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met (metsel)puin, baksteen, asfalt en glas;
- tijdens de veldwerkzaamheden is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Voormalig kassencomplex:

Uit de analyseresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de top laag (tot 0,3 m-mv) ter plaatse van het voormalig kassencomplex bevat licht verhoogde gehalte aan som aldrin/dieldrin/endrin;
- de hypothese, 'de locatie is 'verdacht' op het aantreffen van bestrijdingsmiddelen' dient daarmee aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet te worden aangepast.

Gehele terrein

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK (10 van VROM);
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten gemeten;
- de grond is zowel zintuiglijk als analytisch niet asbesthoudend;
- de hypothese, 'de locatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen', dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Geconcludeerd wordt dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

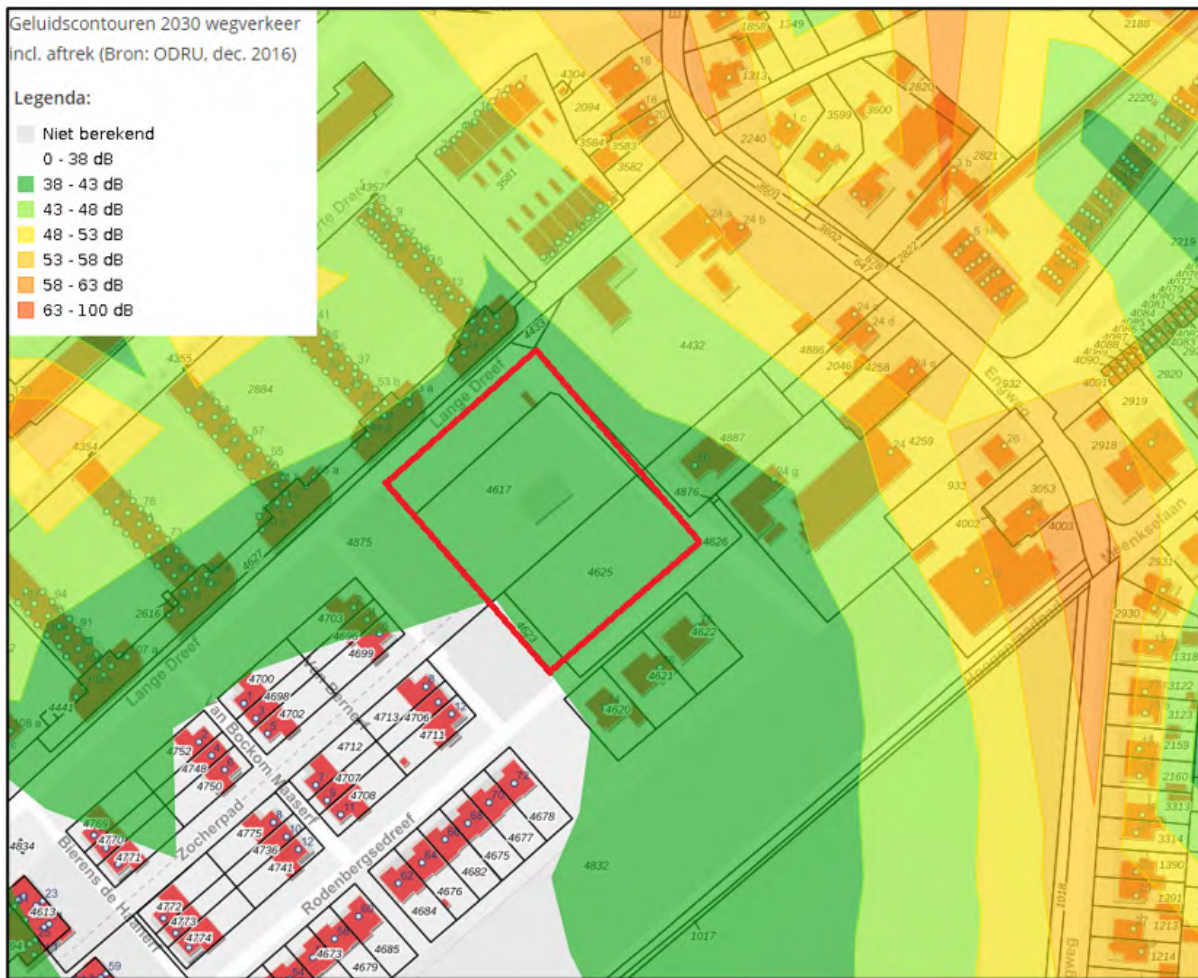
4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In juridisch-planologische procedures moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Raadpleging van de kaarten met geluidscontouren werkverkeer, railverkeer en scheepvaart van het Geoloket heeft uitgewezen dat voor het gehele besluitgebied een lage geluidsbelasting is aangegeven. Het besluitgebied ligt niet binnen een geluidscontour railverkeer of scheepvaart. De geluidsbelasting in het besluitgebied als gevolg van wegverkeer is 39-43 dB, zoals te zien in onderstaande afbeelding. In deze afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'Geluidscontouren 2030 wegverkeer' ter plaatse van het besluitgebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB en is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Geluidscontouren 2030 wegverkeer incl. aftrek, besluitgebied globaal begrensd door rode lijn (bron: ODRU, dec. 2016).

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het besluitgebied ligt in de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. In de nabijheid van het besluitgebied zijn verschillende functies aanwezig. Derhalve is er in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. De omgeving kan daarom als een 'gemengd gebied' getypeerd worden. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure dienen te worden aangehouden, met verlaging van één afstandsstep (met uitzondering van het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in woningen en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van artspraktijken (huisarts, fysiotherapie, tandarts, etc) of klinieken. Woningen zijn hindergevoelige objecten. De geplande maatschappelijke voorzieningen zijn hinderveroorzakend. De functies vallen onder VNG-categorie 'artspraktijken, klinieken en dagverblijven'. Dit zijn functies in milieucategorie 1. De richtafstand voor deze functies in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. De dichtstbijzijnde bestaande omliggende hindergevoelige functies zijn de woningen aan de Lange Dreef en de Kapelleland. Deze liggen op ongeveer 30 meter. Hiermee wordt in alle gevallen voldaan aan de maximale richtastand van de maatschappelijke voorziening. Geacht wordt dat het project geen onevenredige hinder zal veroorzaken en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is.

Gezien de richtafstand van 0 meter zullen de nieuwe woningen in het besluitgebied ook geen hinder ondervinden van de geplande sociaal-medische maatschappelijke voorzieningen. Deze activiteiten vallen op de functiemengingslijst onder categorie A. Dit betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze

aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Ook ter plaatse van de appartementen in hetzelfde gebouw zullen deze functies daarom geen hinder veroorzaken en zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen zijn hindergevoelige objecten. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het vigerend juridisch-planologisch kader diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bestaat uit categorie 2 bedrijven (zoals aangegeven in navolgende tabel). Voor deze functies gelden een richtafstand van tien meter in gemengd gebied.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Jongerenwerk	Engweg 24e	Buurt- en clubhuizen	10 (geluid)	40
Kinderopvang	Engweg 24f	Kinderopvang	10 (geluid)	20
Kerk	Engweg 30	Kerkgebouwen e.d.	10 (geluid)	80

Het tankstation aan de Engweg 10 is gestopt en planologisch gezien niet meer mogelijk.

Uit voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Een nadere beschouwing naar de verschillende aspecten is zodoende niet benodigd.

In relatie tot de andere omliggende functies kan worden gesteld dat deze omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is gedefinieerd in het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Tot de kwetsbare objecten worden onder meer gerekend:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen en woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten (bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen);
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

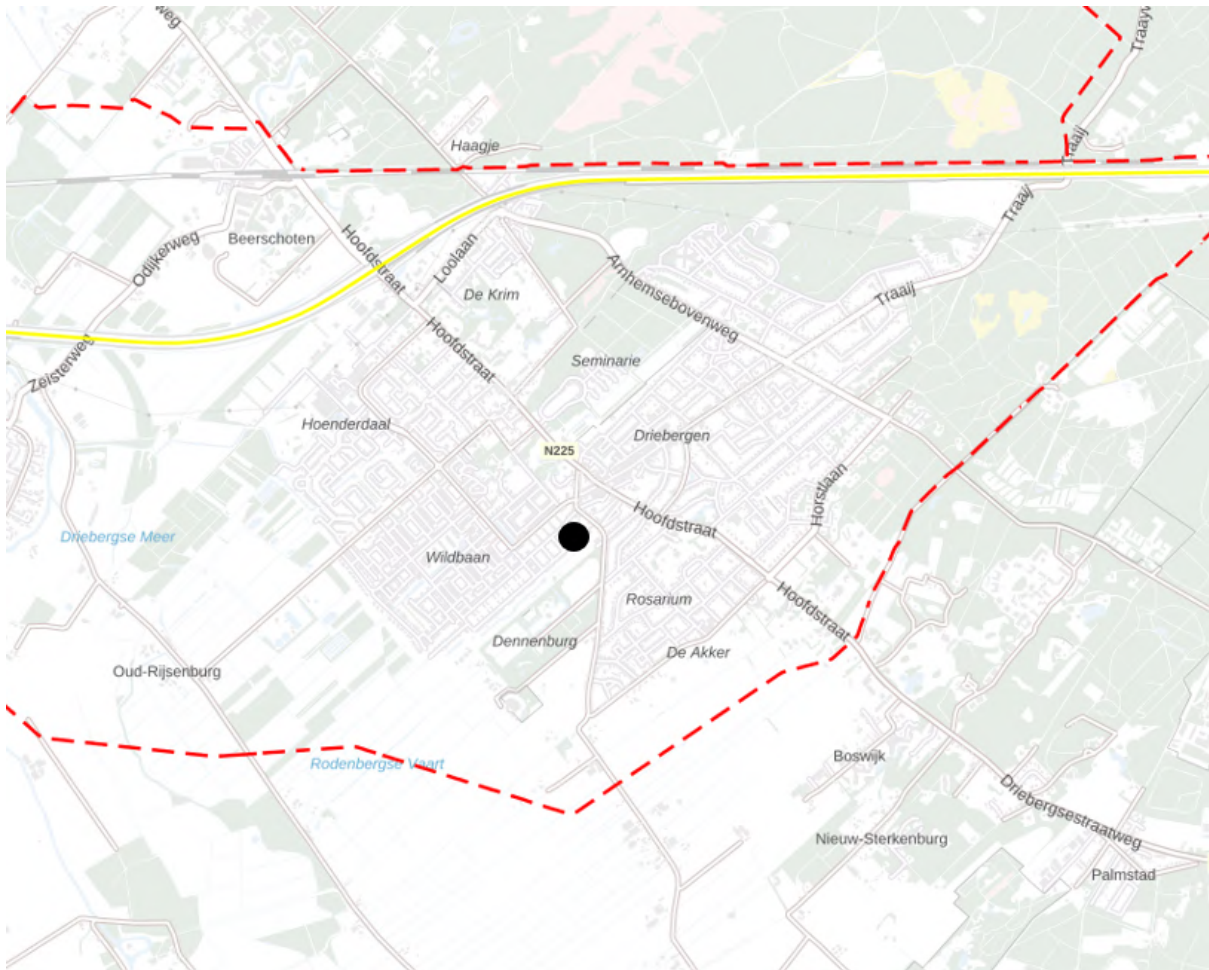
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij de verantwoording moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, echter hier kan gemotiveerd van af worden geweken.

Toetsing

In het kader van de waarborging van de externe veiligheid is het van belang om de risicobronnen rondom het besluitgebied in kaart te brengen. Onderstaande afbeelding voorziet hierin en toont alle in de nabije omgeving van het besluitgebied gelegen risicobronnen.



Uitsnede risicokaart, besluitgebied aangeduid met zwarte stip (bron: risicokaart.nl).

In navolgende risico-inventarisatie is gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het besluitgebied, op maximaal 1.500 meter afstand:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Risicovolle inrichtingen

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat er geen risicovolle inrichtingen binnen 1.500 meter van het besluitgebied gelegen zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er bevindt zich één buisleiding in de omgeving van de ontwikkellocatie. De kenmerken van deze buisleiding worden in onderstaande tabel beschreven.

Transportroute	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico	Afstand tot besluitgebied
A-510	35,98 inch	66,2 bar	430 meter	Ca. 1.100 meter

Aan de hand van de uitwendige diameter en de werkdruk van de buisleiding is het invloedsgebied van de risicobron inzichtelijk gemaakt. De afstand tussen de buisleiding en de ontwikkellocatie is dusdanig groot dat de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied van de buisleiding ligt. Een nadere beschouwing van de buisleiding is dan ook niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg

Binnen 4 km van het besluitgebied bevindt zich een transportroute van gevaarlijke stoffen, namelijk de rijksweg A12 welke op circa 1.300 m van het besluitgebied ligt. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waarbij er geen 10⁻⁶-PR-contour geldt. Onderstaande tabel toont de jaarlijkse hoeveelheid tankauto's per stofcategorie, inclusief bijbehorend invloedsgebied.

Stofcategorie	Tankauto's per jaar (telling 2013)	Invloedsgebied 1% letaliteit (m)
LF1	8.073	45
LF2	21.344	45
LT1	82	730
LT2	239	880
GF2	1430	280

Jaarlijks vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 (afrit 20 (Driebergen) - afrit 21 (Maarn)).

Op basis van de gegevens uit bovenstaande tabel blijkt dat het besluitgebied ook buiten het invloedsgebied van de rijksweg A12 ligt.

Verder bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen binnen 4 km van het besluitgebied. Transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg vormen geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsmasten

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AmvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan

luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AmvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Daarbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 4.12.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	334
	Aandeel vrachtverkeer	10,0 %
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,54
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: Infomil/RIVM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>). De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het besluitgebied voor (onder andere) de jaren 2021 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof en zeer fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het project, zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Engweg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het besluitgebied.

	Concentraties langs Engstraat (ter hoogte van het besluitgebied)		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. Concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. Concentratie	fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. Concentratie
2021	13,9 µg/m ³	17,1 µg/m ³	9,9 µg/m ³
2030	8,7 µg/m ³	14,6 µg/m ³	7,6 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
WHO-advieswaarden	10,0 µg/m ³	15,0 µg/m ³	5,0 µg/m ³

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) vastgelegd. Dit zijn wettelijke grenswaarden waaraan voldaan dient te worden. Daarnaast hanteert de WHO advieswaarden voor acceptabele concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) voor een goed woon- en leefklimaat. In voorgaande tabel zijn zowel de grens- als de advieswaarden opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat zowel voor stikstofdioxide als voor fijnstof en zeer fijnstof wordt voldaan aan de grenswaarden. In 2030 wordt alleen niet voldaan aan de WHO-advieswaarde voor zeer fijnstof. De afstand tussen het meetpunt aan de Engweg en het besluitgebied is echter circa 100 meter. De concentraties ter plaatse van het besluitgebied zullen hierdoor lager zijn. Aangezien daarnaast ruim wordt voldaan aan de grenswaarden, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet

milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

Middels een quick scan natuur⁸ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op nabij gelegen beschermde gebieden. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied "Kolland & Overlangbroek" op 9,1 kilometer afstand van het besluitgebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Daarnaast is mogelijk leefgebied van de ringslang en de alpenwatersalamander aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien leefgebied aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Daartoe heeft SAB een onderzoek stikstofdepositie⁹ voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd.

Aanlegfase

Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van mobiele werktuigen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Overzicht inzet groot materieel

Voertuig	Vermogen in kW	Leeftijd	Bedrijfsduur (uren/jaar)	Brandstofverbruik (liters/jaar)
Shovel	75 - 130	stage IIIB	ca. 8	ca. 100
Graafmachine	75 - 130	stage IIIB	ca. 150	ca. 1.500
Boor-/Heistelling	300 - 560	stage IIIB	ca. 50	ca. 2.000
Mobiele kraan	130 - 300	stage IIIB	ca. 500	ca. 10.000
Betonpomp	130 - 300	stage IIIB	ca. 75	ca. 1.500

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstof-gevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten en geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd is.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Nader onderzoek ringslang en alpenwatersalamander

Naar aanleiding van de quick scan natuur is een nader onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar de aanwezigheid van essentiële elementen van ringslang en alpenwatersalamander. Geconcludeerd wordt dat voor beide soorten geldt dat ze niet aanwezig zijn in het besluitgebied en dat leefgebied van de soorten niet aanwezig is. Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op beide soorten zijn dan ook uitgesloten. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Water en klimaat

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Europese kaderrichtlijn water (2000)

De Kaderrichtlijn Water biedt het instrumentarium om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan, zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;

- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de

Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal I&W binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid - Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 - 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Bodem- en waterprogramma zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie, etc.). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk.
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

- Schoon oppervlaktewater: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
- Schone bodem en grondwater: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
- Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
- Voldoende water en voorkomen wateroverlast: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de

hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;

- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- Energie uit bodem en water: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- *Zuiver afvalwater*: Bij dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol met oog voor circulaire economie en energieneutraliteit.
- *Robuust en gezond watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water.
- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Het programma is, naast deze thema's; in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De aanpak en de visie per deelgebied zijn toegelicht om de opgaven op te kunnen pakken.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid - Lokale Adaptatie Strategie (LAS)

De Lokale Adaptatie Strategie is een beleidsdocument en heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe de gemeente invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptatie Strategie. Voor de concrete inrichting van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en/ of de Dorpsgerichte Inrichting Openbare ruimte of een nog op te stellen handreiking klimaatadaptatie openbare ruimte. De criteria voor nieuwbouw worden nader uitgewerkt een handleiding klimaatadaptief bouwen.

De hemelwateropgave ziet de gemeente als belangrijkste klimaatopgave voor de gemeente. Het doel is om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden op de plaats waar het valt. Hiervoor wordt de navolgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken,
2. Bovengronds infiltreren,
3. Ondergronds infiltreren middels een voorziening,
4. Verwerken in het oppervlaktewater.

Voor nieuwbouw zijn daarnaast de volgende doelstellingen opgenomen:

- We staan bij voorkeur geen nieuwbouw toe in gebieden, waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is.
- Het hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein, tenzij dit redelijkerwijs niet van de eigenaar gevraagd kan worden. Als norm stellen we, dat een bui van 70 mm op eigen terrein of in het plangebied moet worden verwerkt. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen. Bij infiltratie gaat de voorkeur uit naar bovengrondse voorzieningen ten opzichte van ondergrondse. Afwenteling van het hemelwater naar het terrein van derden is niet toegestaan.
- Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen is niet toegestaan.
- De woning moet zodanig worden ontworpen dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm/uur. Het aanleggen van het vloerpeil 30 cm boven het hoogste punt van de weg geeft hiervoor een goed handvat.
- We streven naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen en waarbij groene gevels opgeteld mogen worden. Hierbij vindt altijd een afweging plaats met andere belangen, zoals in ieder geval de financiële haalbaarheid en de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen.
- Op het maaiveld gaan we uit van het groen, tenzij.. principe, waarbij verharding alleen wordt aangelegd waar dit echt noodzakelijk is. We streven ernaar om de verharding en het groen zodanig in te richten, dat het (schone) hemelwater waar mogelijk afstroomt naar het groen en hier optimaal wordt verwerkt. Het horizontale en verticale oppervlak (maaiveld, gevels en daken) wordt in samenhang met de groen-blauwe ecologie van de bredere omgeving ingericht.

- Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.
- In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden gerealiseerd op verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.
- Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- We zien een gezonde bodem met veel organisch materiaal als een essentiële manier om water vast en beschikbaar te houden voor het groen. Zeker in tijden van droogte is het cruciaal voor het in standhouden van het groen.

Toetsing

In de huidige situatie is het besluitgebied volledig onverhard. Met de nieuwe inrichting van het besluitgebied neemt het verhard oppervlak toe. In het kader van onderhavig project is daartoe een klimaattoets¹¹ uitgevoerd.

Waterberging

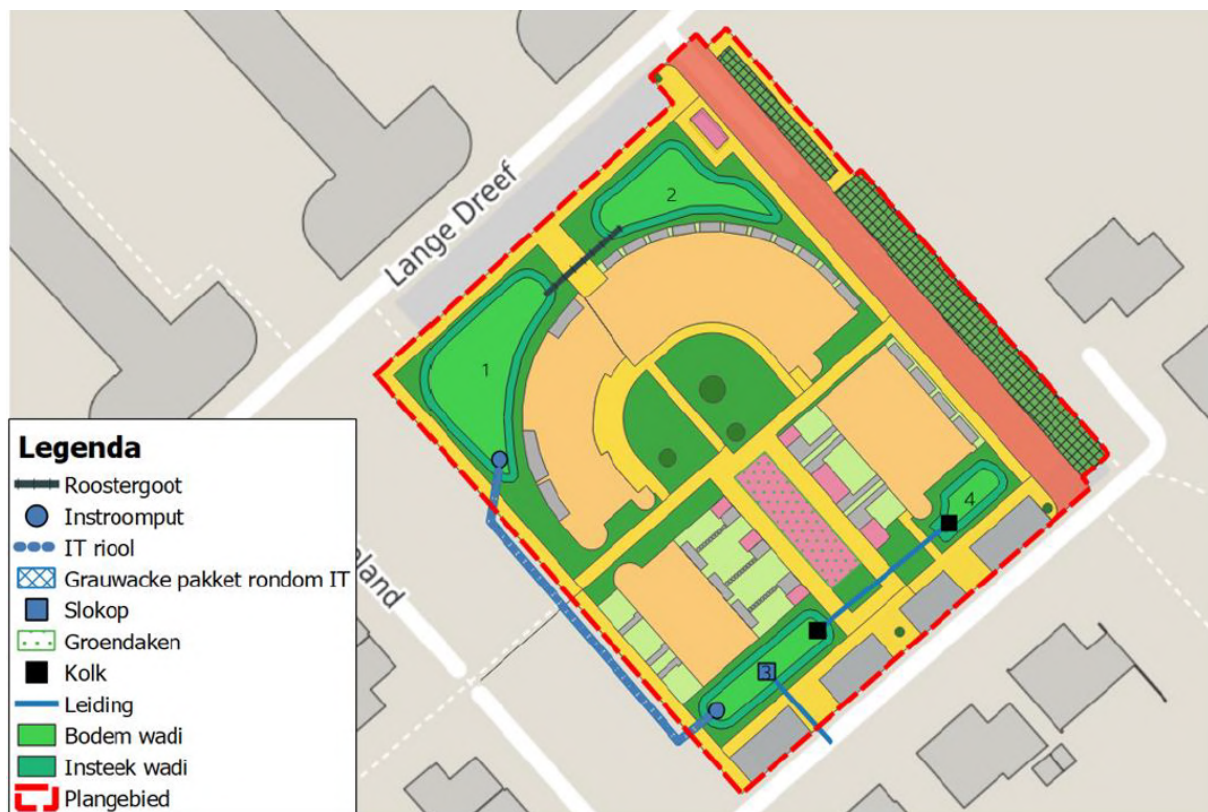
Op basis van de eisen vanuit het Hoogheemraadschap en de gemeente is compensatie over het verhard oppervlak nodig, omdat binnen het plangebied sprake is van een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak. Dit betekent dat vanuit het waterschap geldt dat er bij berging en infiltratie binnen het plangebied er 45 mm hemelwater geborgen moet worden berekend over het totaal toenemende verharde oppervlak. Bij berging in open water moet extra open water gerealiseerd worden met een oppervlak van 15% over het totaal toenemende verharde oppervlak. Vanuit de gemeente Utrechtse Heuvelrug geldt de eis dat een bui van 70 mm op eigen terrein op in het plangebied moet worden verwerkt.

Met een toename van 3.237 m² verhard oppervlak binnen het plangebied dient onderstaande berging gerealiseerd te worden:

- Waterschap HDSR
 - Bij berging en infiltratie binnen plangebied: $3.608 \text{ m}^2 \times 45 \text{ mm} = 162 \text{ m}^3$
 - Bij berging in aan te leggen open water: $3.608 \text{ m}^2 \times 15\% = 541 \text{ m}^2$
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug
 - Bij berging en infiltratie binnen plangebied: $3.608 \text{ m}^2 \times 70 \text{ mm} = 252 \text{ m}^3$

Op basis van de benodigde berging wordt, wanneer voldaan wordt aan de eisen van de gemeente, ook voldaan aan het eisen van het hoogheemraadschap. Dit betekent dat er 252 m³ berging gerealiseerd dient te worden.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke waterbergende voorzieningen zijn voorzien in het besluitgebied. Hemelwater vanaf verharde oppervlakken wordt allereerst ter plaatse van de wadi's opgevangen en vertraagd in de bodem afgevoerd. Deze afvoer verloopt via de bodempassage. De wadi's staan, afhankelijk van de locatie, door middel van een HWA-leiding, een roostergoot en een IT-leiding met elkaar in verbinding, om het als één systeem te laten functioneren. Wanneer, in extreme gevallen, het gehele stelsel volledig gevuld is, wordt (via een slokop) vanuit de wadi aan de Rodenbergsedreef op het gemeentelijke hemelwaterstelsel overgestort. Deze is aangesloten op de retentiezonde aan de overzijde van de Rodenbergsedreef.



Locaties waterbergende voorzieningen (bron: Bureau BOOT).

Wadi's

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien, zijn binnen het besluitgebied in totaal vier wadi's voorzien. Door het hoogteverschil tussen de Lange Dreef en de Rodenbergsedreef worden de wadi's aan de Lange Dreef dieper uitgevoerd, op deze manier komen de wadibodems op gelijk bodemniveau te liggen en wordt de capaciteit van de wadi's optimaal benut. In totaal is in de wadi's een statische berging voorzien van 185 m³.

Infiltratietransport-leiding incl. koffer

Om de wadi's aan de Lange Dreef en de Rodenbergsedreef met elkaar in verbinding te brengen wordt een IT-leiding ($\varnothing 400\text{mm}$) gerealiseerd. De statische berging in de IT-leiding en het pakket bedraagt 31 m^3 .

Groendak op centrale berging/schuur

Centraal in het plan is een centrale berging voorzien met een oppervlakte van 126 m^2 . Een deel van het hemelwater wordt op het groendak vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar het hemelwaterstelsel, het andere deel wordt op de wadi's aangesloten. De bergingscapaciteit van het groendak bedraagt 5 m^3 .

Met de waterbergende voorzieningen binnen het plangebied wordt voldoende waterberging gerealiseerd.

Afwatering

Binnen het besluitgebied wordt geadviseerd het hemelwater af te laten wateren naar de dichtstbijzijnde voorziening. Dit betekent dat de verharde oppervlakken zoveel mogelijk oppervlakkig af zullen wateren naar de waterbergende voorzieningen. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de peilen van het projectgebied hoger liggen dan het maaiveld van het aangrenzende openbaar terrein. Bij het bovengrondse ontwerp dient rekening gehouden te worden met de huidige maaiveldhoogte verschillen. De voorzieningen dienen lager te liggen dan de aanliggende verharding.

Vuilwater

Het vuilwater kan op een tweetal stelsels aangesloten worden: op het gemengde riool in de Lange Dreef of het gescheiden stelsel welke in de Kapelleland en Rodenbergsedreef aanwezig is. Deze laatste optie heeft de voorkeur om de aanvullende ruimte in het bestaande vuilwaterstelsel te realiseren en hiermee overstorten vanuit het gemeente stelsel te voorkomen. Op basis van de hoogteligging van de bestaande riolering dient bepaald te worden of afwatering onder vrijerval mogelijk is.

Grondwater

Het aanlegpeil van de toekomstige bebouwing wordt bepaald op basis van de omliggende verharding. In de huidige situatie is voldoende ontwatering aanwezig, dit wordt in de toekomstige situatie ook gerealiseerd.

Oppervlaktewater

Het project veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem

in de omgeving.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering of watergang.

Groenoppervlak en biodiversiteit

Binnen het plangebied is veel ruimte voor groen. De nieuwe bebouwing wordt omringd door multifunctionele groene zones. In deze zones is ruimte voor waterberging, lage beplanting en bomen. De beplantingsvakken worden ingericht met gemengde soorten om de biodiversiteit in het gebied te verhogen. Ook een afwisselend assortiment aan bomen levert daar een bijdrage aan.

Op het dak van de geschakelde bergingen te midden van het plangebied wordt een waterbergend sedumdak aangebracht. Dit werkt niet alleen als waterberging, maar ook als koel oppervlak en draagt bij aan de biodiversiteit van het plangebied en de omgeving.

De gemeente stelt de volgende eis bij het ontwikkelen van nieuwbouw:

Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht;

Middels een GIS-analyse is getoetst of voldaan wordt aan deze eis, zie figuur 4-4 en bijlage C. Op basis van deze analyse is berekend dat 41% van het totaal verhard oppervlak binnen de plangrens wordt uitgevoerd als groen of verkoelend oppervlak. Hiermee wordt voldaan aan de eis van de gemeente.

Hitte en schaduw

Aan de hand van een model is inzichtelijk gemaakt waar schaduw aanwezig zal zijn binnen het plangebied in de toekomstige eindsituatie. Het schaduwpercentage wordt berekend op 21 juni om 14:00, op dit moment staat de zon het hoogst aan de hemel en is de schaduw het meest minimaal.

Om dit te toetsen is een modellering uitgevoerd in het programma Tygron. In deze software kan op basis van open data de huidige en toekomstige situatie van het plangebied in 3D ingeladen worden, zie figuur 4-5, en kunnen verschillende klimatologische analyses worden uitgevoerd zoals hittestress (en schaduw), wateroverlast en overstromingen.

In de toekomstige situatie zien we een toename van het oppervlak schaduw op maaiveld, zie figuur 4-6. Dit komt hoofdzakelijk door de toename van hoog groen in de vorm van bomen. Daarnaast levert de geplande hoogbouw ook schaduw op aan de noordrand binnen het plangebied.

De gemeente stelt als eis bij nieuwe initiatieven:

In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden

gerealiseerd op verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.

Op basis van de modelresultaten is berekend dat binnen het plangebied 43% van de langzaamverkeersroutes beschaduwd is op 21 juni om 14:00, zie figuur 4-7 en bijlage D. Binnen het plangebied zijn geen verblijfsplekken voorzien. Het buurniveau is buiten beschouwing gelaten omdat de beoogde ontwikkeling opzichzelfstaand is.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water en klimaat geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.9 Archeologie

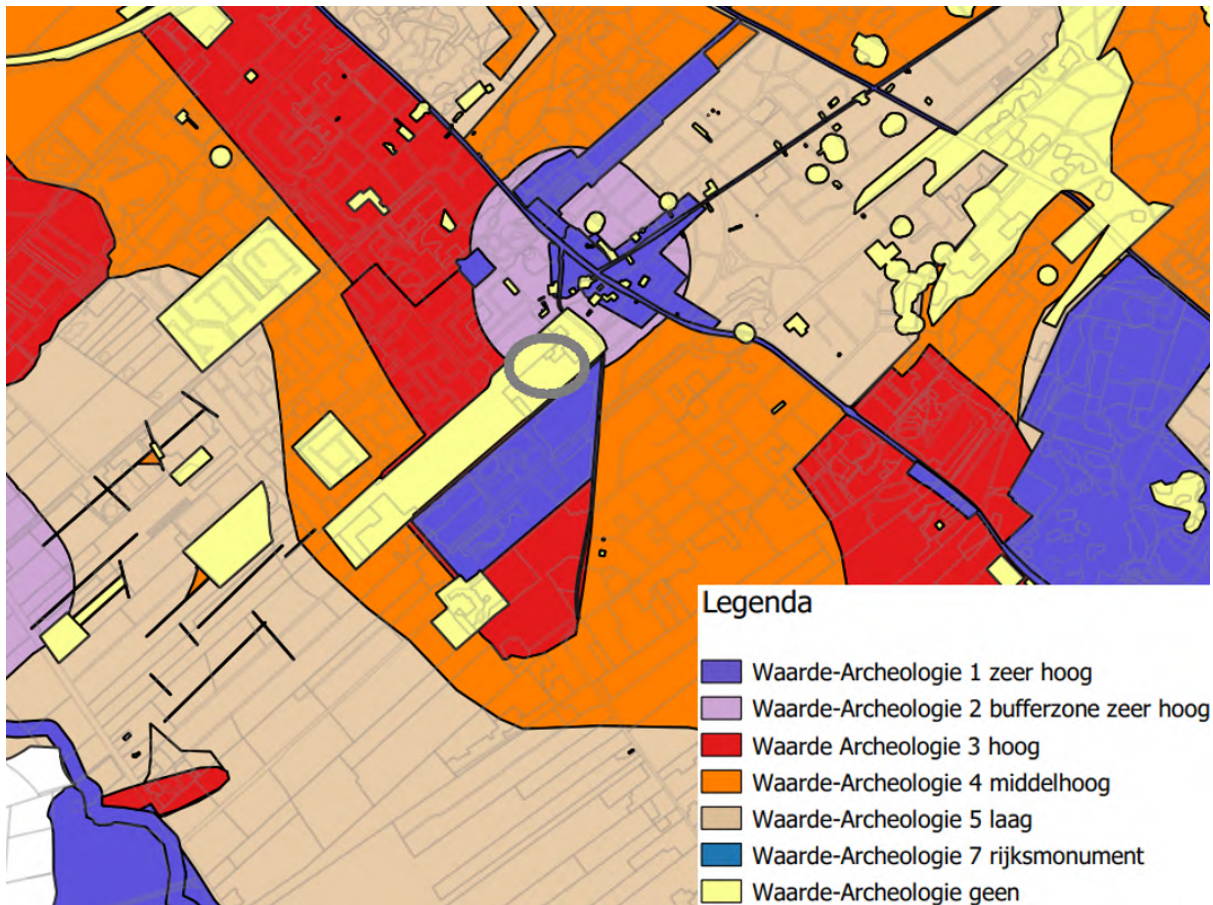
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied heeft in het verleden archeologisch onderzoek¹² plaatsgevonden. In een deel van het terrein werd een vindplaats aangetroffen uit de ijzertijd, welke in 2009 is opgegraven.

Op de "Archeologische beleidskaart 2019 gemeente Utrechtse Heuvelrug" wordt het besluitgebied getypeerd als 'Waarde archeologie: geen'. Navolgend is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart weergegeven. Hierop is het besluitgebied aangeduid door middel van een grijze cirkel en valt het binnen een geel gebied. Dit betekent dat er vanuit de archeologische monumentenzorg geen aanvullende voorwaarden gelden.



Uitsnede "Archeologische beleidskaart 2019" (bron: gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Gelet op het voorgaande mag verwacht worden dat het besluitgebied geen archeologische waarde heeft en verder onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht bevinden zich binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Tevens wijst deze kaart uit dat de ontwikkellocatie geen onderdeel uitmaakt van een stads- en dorpsgezicht en dat er geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn waar in dit project rekening mee dient te worden gehouden.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.11 Duurzaamheid

Algemeen

In oktober 2022 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug het convenant duurzame woningbouw ondertekend. Dit convenant is opgesteld door de provincie Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam om nieuwe woningen op een duurzame en toekomstbestendige manier te bouwen. In het convenant zijn doelstellingen opgenomen op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, circulair- en natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

Toetsing

In het convenant zijn verschillende prestatieniveaus opgenomen voor duurzaamheid voor woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/ nieuwbouw. Nieuwe projecten moeten minimaal voldoen aan niveau brons. Onderstaand is voorliggend plan getoetst aan de uitgangspunten voor niveau brons:

Onderwerp	Eisen brons	Toets voorliggend project
Energie		
BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	<=65 kWh/m ² /jaar (gestapeld)	Het project dient te voldoen aan de wettelijke BENG normen. Aan deze norm wordt daarom voldaan.
BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	>=80%	Het aandeel hernieuwbare energie voor het gehele gebouw is 80,9 %. Dit voldoet aan de norm.
Circulair		

MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in € /m ² BVO/jaar	€ 0,75 per m ² BVO/jaar	Voor het project is een milieuprestatieberekening uitgevoerd. De MPG-score van het project is € 0,75 per m ² BVO, per jaar. Dit voldoet aan de norm.
Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin	=30%	Voor het project is een materialenpaspoort opgesteld. Hieruit volgt dat 41,96% van het totale volume en 46,96% van het totale gewicht uit gerecyclede materialen bestaat. Dit voldoet ruim aan de norm.
Duurzame mobiliteit		
Parkeernorm (plaats/woning) in relatie tot afstand tot OV-knooppunt.	90% van parkeernorm per woning	Het besluitgebied ligt op circa 2,5 km afstand van OV-knooppunt Driebergen-Zeist.
Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	De parkeerplaatsen zijn openbaar. Voor het aankomen van laadpalen wordt hierbij aangesloten bij het gemeentelijk beleid.
Loop- en fietsroutes	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en – indien van toepassing – parkeervoorzieningen op afstand.	Het voorliggende project is te kleinschalig om te voorzien in loop-en fietsroutes. De bewoners maken gebruik van de bestaande infrastructuur in de omgeving.

Deelmobiliteit	Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteitsconcepten aan te bieden	Voorliggende ontwikkeling is te kleinschalig om hiervoor een specifiek deelmobiliteitsconcept voor te ontwikkelen. Wel kunnen nieuwe bewoners gebruik maken van bestaande deelmobiliteitsconcepten in de omgeving.
Klimaatadaptatie		
Wateroverlast	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Voor het plangebied is een klimaattoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn besproken in paragraaf 4.8. Hieruit volgt dat in het plangebied voldoende waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd om aan de normen voor wateroverlast te voldoen.
	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Voor het plangebied is een klimaattoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn besproken in paragraaf 4.8. Hieruit volgt dat in het plangebied voldoende waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd om aan de normen voor wateroverlast te voldoen.

<p>Droogte</p>	<p>Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.</p>	<p>Voor het plangebied is een klimaattoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn besproken in paragraaf 4.8. Hieruit volgt dat in het plangebied waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd (wadi's en groendaken). Daarnaast is in het plangebied veel ruimte voor groen. Hiermee wordt water langer in het besluitgebied vastgehouden en bijgedragen aan het beperken van eventuele schade bij langdurige droogte.</p>
<p>Hitte</p>	<p>Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.</p>	<p>Op basis van de modelresultaten is berekend dat binnen het plangebied 43% van de langzaam verkeersroutes beschaduwde is op 21 juni om 14:00 (zie paragraaf 4.8). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eis van 40% en kan worden gesteld dat de gebouwde omgeving ook tijdens hitte een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving biedt.</p>

Overstromingsrisico	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaat-effectatlas.	Uit de kaarten met betrekking tot de plaatsgebonden overstromingskans blijkt dat in geen van de overstromingsscenario's er een kans is berekend dat het besluitgebied zal overstromen. Dit betekent dat de overstromingskans in het besluitgebied erg klein is. In het voorliggende project is daarom niet specifiek ingezet op het voorkomen van beperken van schade en slachtoffers.
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit		
Hoogwaardige habitats	Hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten (kleinschalig project)	In de gevels worden zwaluwkasten, mussenkasten, vleermuiskasten en huiszwaluwnesten ingebouwd. Op deze manier wordt voorzien in een hoogwaardig habitat voor gebouw bewonende soorten.
Groenblauwe structuren	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30 % biodivers en hoogwaardig groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee)	Voor de aanleg van het groen in het plangebied is een beplantingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2). Hierin is ingezet op de realisatie van biodivers en hoogwaardig groen.
Gezonde leefomgeving		
Toxiciteit in materialen verminderen	90% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'.	Bij de toepassing van materialen wordt voldaan aan deze norm.

Temperatuuroverstijging in de woning tegengaan	1,2 TO juli	De temperatuuroverstijging bedraagt maximaal 1,19 TO juli aan de noord-oostzijde. Dit voldoet aan de gestelde norm.
--	-------------	---

Het voorliggende project voldoet aan de uitgangspunten voor prestatieniveau brons. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken uit het convenant duurzame woningbouw.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet een inschatting gemaakt worden van de verwachte verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Vervolgens moet aangetoond worden op welke manier de ontwikkeling een goede kwaliteit, wat betreft verkeer en parkeren, kan waarborgen.

Toetsing

Verkeer

Om de verkeersgeneratie van het project inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Het voorgenomen project betreft de realisatie van 32 woningen en een maatschappelijke voorziening (300 m²).

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van stedelijkheid bepaald te worden. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is gecategoriseerd als 'weinig stedelijk' en het besluitgebied valt onder 'rest bebouwde kom'.

Aangezien de exacte invulling van de maatschappelijke functie in de vorm van een artspraktijk of kliniek nog niet bekend is, wordt uitgegaan van een 'worst-case scenario'. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de functie met de hoogste verkeersgeneratie die binnen deze bestemming mogelijk is, namelijk een tandartsenpraktijk. In onderstaande tabel is de verwachte verkeersgeneratie weergegeven voor de toekomstige situatie.

Type	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
Huur, appartement, sociale huur	10	3,7	4,5	woning	37	45
Koop, appartement, midden	19	5,6	6,4	woning	106,4	121,6
Koop, huis, tussen/hoek	3	7	7,8	woning	21	23,4
Tandartsenpraktijk	4	29,5	35,9	behandelkamer	118	143,6
TOTAAL						333,6

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er per saldo maximaal 334 verkeersbewegingen extra worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Auto parkeren

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van parkeerbeleidsnota GUH van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hierbij is uitgegaan van de minimale parkeernormen. De parkeerbehoefte die onderhavig initiatief genereert is uitgewerkt in onderstaande tabel.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Huur, appartement, sociale huur	10	1,0	10,0
Koop, appartement, midden	19	1,5	28,5
Koop, huis, tussen/hoek	3	1,6	4,8
TOTAAL			44

De daadwerkelijk invulling van de maatschappelijk functie is nog niet bekend. Voor de berekening wordt worst-case uitgegaan van de zwaarste parkeernorm van 2,3 per

behandelkamer (voor een tandartspraktijk). In de toekomstige situatie worden maximaal 4 behandelkamers mogelijk gemaakt. Dit levert een parkeerbehoefte op van 9,2 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel).

	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Tandartsenpraktijk	4	2,3	9,2
TOTAAL			9,2

In de parkeerbeleidsnota zijn voor verschillende functies aanwezigheidspercentages opgenomen, zodat rekening kan worden gehouden met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. In onderstaande tabel is berekend hoeveel parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag zullen worden gebruikt ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de maatschappelijke functie (sociaal medisch). Geconcludeerd kan worden dat de totale parkeervraag nooit hoger is dan 44 parkeerplaatsen (werkdag nacht). Voor de sociaal medische functie hoeven er daarom geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd.

	Werkdag Ochtend	Werkdag Avond	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen								
Aanwezigheids-percentage (%)	50	50	90	100	80	60	80	70
Parkeerplaatsen	22	22	39,6	44	35,2	26,4	35,2	30,8
sociaal medisch: arts/maatschappelijk/ therapeut								
Aanwezigheids-percentage (%)	100	75	10	0	10	10	10	10
Parkeerplaatsen	9,2	6,9	0,92	0	0,92	0,92	0,92	0,92
Totaal (parkeerplaatsen)	31,2	28,9	40,52	44	36,12	27,32	36,12	31,72

In het besluitgebied worden 30 parkeerplaatsen aangelegd. Theoretisch worden 14 parkeerplaatsen te weinig gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van het omliggende

woningbouwproject Lange Dreef zijn er echter 32 parkeerplaatsen meer aangelegd dan benodigd. Hier mag door afspraken uit het verleden gebruik van worden gemaakt. Hierdoor is de parkeerbalans sluitend.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.13 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

In en nabij het besluitgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Het besluitgebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten zoals woningen en scholen.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt in het besluitgebied of in de directe nabijheid daarvan geen zendmasten aanwezig zijn die een overschrijding veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Woningbouwvereniging Heuvelrug Wonen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug realiseren voor gezamenlijke rekening en risico een bouwprogramma op de uitbreidingslocatie Lange Dreef en hebben daartoe een Samenwerkingsovereenkomst gesloten en de Lange Dreef CV opgericht, waarin beide partijen ieder voor de helft deelnemen. De gemeente voert de grondexploitatie, de opstalexploitatie en het woonrijp maken, gezamenlijk met Heuvelrug Wonen. Partijen streven ernaar gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst tot een tenminste sluitend financieel resultaat voor de CV te komen bij voltooiing van de ontwikkeling van het plangebied. Het onderhavige plangebied (de voormalige kerklocatie) is het sluitstuk van de totale ontwikkeling Lange Dreef.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Vanaf 2018 heeft er een intensief participatieproces plaatsgehad over de ontwikkeling van de voormalige kerklocatie Lange Dreef. Het voorliggend project is het resultaat van het participatieproces, waarbij de gemeentelijke woonvisie en stedenbouwkundige uitgangspunten als kaders golden. Het participatieproces kende eigenlijk twee ronden. De uitkomst van de eerste ronde was een plan met 20 woningen en ruimte voor een tandartspraktijk. Een motie van de gemeenteraad heeft geleid tot een herstart van het proces eind 2019, waarbij in die tweede participatieronde een extra uitgangspunt is meegenomen. Tevens dienden in het project 30 tot 40 woningen te worden opgenomen.

Voor die tweede ronde is door Lange Dreef CV een onafhankelijke communicatieadviseur voor de begeleiding aangetrokken. Het merendeel van de deelnemers uit het eerdere participatietraject heeft opnieuw meegedaan, aangevuld met woningzoekenden. Na diverse, deels digitale, bijeenkomsten is alle input stapsgewijs verwerkt in schetsplannen en in het eindplan. Daarbij zijn de meegegeven kaders gerespecteerd.

Op dinsdag 9 februari 2021 heeft de laatste participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Vervolgens is verder gewerkt aan het plan en zijn er diverse afstemmingsmomenten met de stedenbouwkundige en met verschillende disciplines binnen de gemeente hebben geweest. Het plan is ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Tijdens dit overleg, waarin een principe-advies is gevraagd, zijn opmerkingen geplaatst op de samenhang in het plan en de centrale as. Naar aanleiding daarvan heeft de architect nieuwe schetsoplossingen getekend en de plattegronden aangepast. Om het plan sluitend te krijgen, met behoud van de uitkomst van het participatieproces, de woonvisie en het bouwbesluit, zijn verschillende aanpassingen gedaan. Het participatieproces is nader toegelicht in het participatieverslag, dat is toegevoegd als bijlage 11.

5.2.2 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt

beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Bij de Omgevingstafel zijn reacties van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden opgehaald. Vanuit de provincie is aangegeven dat er geen strijdigheden zijn met provinciale belangen, omdat het plan in stedelijk gebied ligt. Het waterschap HDSR is akkoord met het plan. De uitgebrachte reacties van beide instanties kunnen we beschouwen als vooroverlegreactie.

Omdat voorafgaand aan dit plan uitvoerig participatie heeft plaatsgevonden, kan inspraak over het conceptplan vervallen.

5.2.3 Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Eindnoten

1. Hager Huigens BV (2023) Terreinontwerp Hofje Lange Dreef te Driebergen. Werknummer: H36-23, 24 oktober 2023.
2. Hager Huigens BV (2023) Beplantingsplan Hofje Lange Dreef te Driebergen. Werknummer: H36-23, 14 november 2023.
3. SAB (2022) "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Driebergen, Lange Dreef". Projectnummer: 220349, 21 december 2022.
4. Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).
5. Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).
6. SAB (2024) "Vormvrije m.e.r.-beoordeling Driebergen-Rijssenburg, Lange Dreef". Projectnummer: 220349, 29 april 2024.
7. De Klinker (2023) "Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN7540 en NEN 5707 Lange Dreef (ong) Driebergen-Rijssenburg". Rapportnummer: K2320005, 8 maart 2023.
8. SAB (2022) "Quick scan natuur Driebergen-Rijsenburg, Lange Dreef". Projectnummer: 220349, 3 oktober 2022.
9. SAB (2023) Onderzoek stikstofdepositie Driebergen - Rijsenburg, Lange Dreef, 21 november 2023.
10. SAB (2023) Nader onderzoek Wet natuurbescherming Driebergen-Rijsenburg, Lange Dreef. Projectnummer: 220349.01. 21 september 2023.
11. BOOT (2023) Klimaattoets Lange Dreef te Driebergen. Projectnummer: P22-1011, 6 maart 2023.
12. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie (2009) "Een nederzetting uit de Midden en Late IJzertijd in Driebergen-Lange Dreef, gemeente Utrechtse Heuvelrug". Zuidnederlandse Archeologische Rapporten 45.

