

Hoofdstraat 134 Driebergen-Rijsenburg



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 20 juli 2021
Project : Realisatie twee woningen Hoofdstraat 134 Driebergen - Rijsenburg
Auteur : Ruben Visser (juridisch adviseur)
Telefoonnummer : 06-48476492
Emailadres : r.visser@visserenvandam.nl
Status : definitief v4

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Locatie en huidige situatie.....	6
2.2	Nieuwe situatie.....	6
2.3	Omschrijving plangebied	9
2.4	Planologische situatie.....	10
3	Ruimtelijk beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	14
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016)	14
3.2.2	Provinciale Omgevingsvisie	15
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 (herijking 2016)	16
3.2.4	Provinciale Interim Omgevingsverordening (10 maart 2021).....	18
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' (2010)	19
3.3.2	Woonvisie 2018-2022 (november 2018).....	19
3.3.3	Nota ruimtelijke kwaliteit	20
4	Omgevingsaspecten.....	22
4.1	Verkeer en parkeren.....	22
4.2	Geluid	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Milieuzonering.....	25
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Ecologie	28
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.7.1	Archeologie	29
4.7.2	Cultuurhistorie.....	29

4.8	Bodemkwaliteit	30
4.9	Asbest (anders dan bodem)	31
4.10	Waterhuishouding.....	31
4.10.1	Beleid en regelgeving	32
4.10.2	Watertoets	34
4.11	Bomeneffectrapportage.....	35
4.12	Duurzaamheid	36
4.13	Besluit milieueffectrapportage.....	36
5	Uitvoerbaarheid.....	37
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
5.2	Verslag artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor).....	37
5.3	Financiële uitvoerbaarheid.....	37

Bijlagen

1. ontwerp woningen versie 4 maart 2021
- 2a. Akoestisch onderzoek Tritium 6 mei 2021, 2006/149/NB-01, versie B
- 2b. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Tritium, 20 mei 2021, 2105/018/DJ-01
3. Quicksan ecologie, Adviesbureau Mertens BV, december 2020, 2019.3516
- 4a. Bodemonderzoek Linge Milieu BV, juli 2018, 18-2088
- 4b. Bodemonderzoek PFAS, Linge Milieu BV, 26 november 2019, 19-2126
- 4c. Asbestinventarisatie bodem, Grondslag, 3 augustus 2020, 32391
- 4d. Beoordeling asbestinventarisatie RUD Utrecht, 9 september 2020, Z-BHZMLD-2020-3263
5. Asbestinventarisatie (gebouwen), Klaver Asbestinventarisaties en advies, 16 januari 2020, KLA-2018-7127-A-1, versie 2.0.
6. Bomen Effect Analyse, Bas Hiep Boomverzorging, 15 december 2020.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de realisatie van twee woningen op het perceel Hoofdstraat 134 te Driebergen-Rijsenburg mogelijk te maken, na sloop van bestaande opstallen, hierna: “het initiatief”.

Het perceel Hoofdstraat 134 is volgens het bestemmingsplan al bestemd voor woningen. In het bestemmingsplan is bepaald dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. Het huidige bouwvlak is georiënteerd op de Kerkstraat. Het bestaande aantal woningen is tevens het maximum. Het voorliggende initiatief gaat uit van twee nieuwe woningen die op de Hoofdstraat worden georiënteerd (zie ook paragraaf 2.2). Hiermee wijkt het initiatief af van wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de locatie van het plangebied en de omgeving beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Locatie en huidige situatie

Het perceel Hoofdstraat 134 te Driebergen-Rijsenburg bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Het plangebied waarop de woningen geprojecteerd zijn, is kadastraal bekend als Driebergen-Rijsenburg, sectie E, nummers 2194 en wordt hierna aangehaald als “het plangebied”. Het plangebied ligt achter het perceel E, nummer 2195, waarop de monumentale groepsbebouwing bij de Sint-Petrus Bandenkerk is gesitueerd. De groepsbebouwing behoort niet tot de reikwijdte van de onderhavige procedure. Op het te ontwikkelen plangebied bevonden zich drie schuren, die eerder bij de monumentale bebouwing behoorden. Deze zijn inmiddels gesloopt om plaats te maken voor twee woningen. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

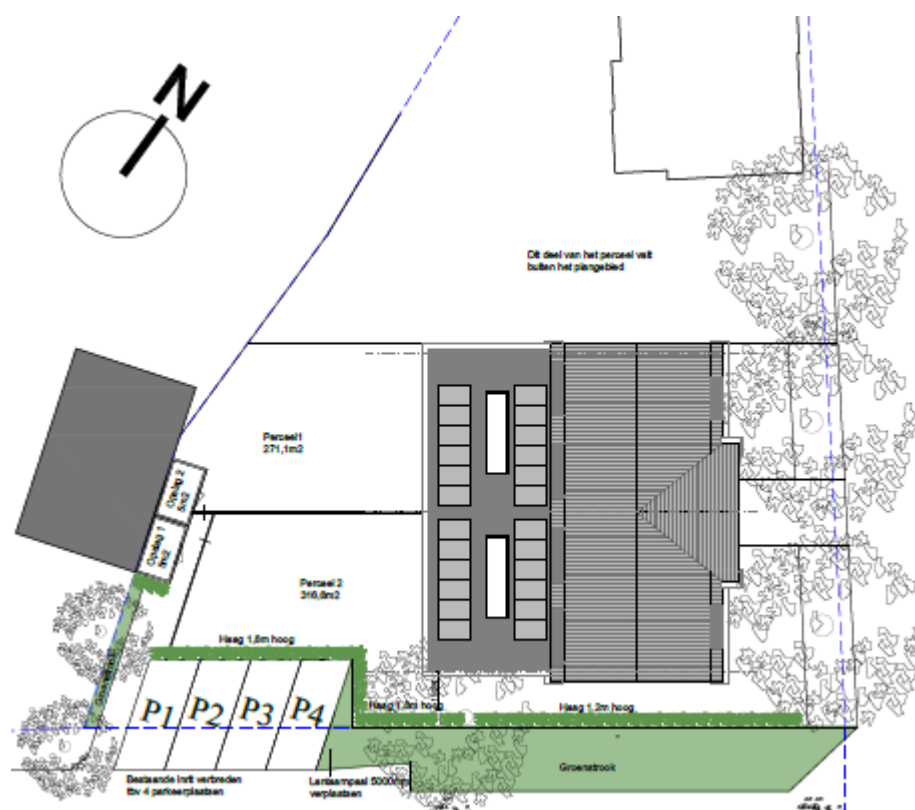


Figuur 2 luchtfoto met plangebied in blauw kader (bron: PDOK)

2.2 Nieuwe situatie

Het plangebied heeft niet langer een functionele binding met het bebouwde perceel 2195. Op het plangebied rust een bouwrecht en is bestemd voor woningen. Van dit bouwrecht is in het verleden geen gebruik gemaakt.

Vanwege stedenbouwkundige redenen is de voorkeur om nieuwbouw op het perceel te oriënteren op de Hoofdstraat en niet op de Kerkstraat, zoals in het bestemmingsplan met het bouwvlak is opgenomen. Dit heeft het voordeel dat het plangebied een voorkant krijgt aan de Hoofdstraat en het straatbeeld verder kan worden afgemaakt. Ook sluit de nieuwbouw daarmee beter aan op de monumentale groepsbebouwing en op het monumentale Kerkplein dat in het beschermde dorpsgezicht van Rijsenburg het hoofdmoment moet blijven. Het draaien van de woningen heeft ook het voordeel dat het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners wordt verbeterd en de privacy van de bewoners van de percelen aan de Kerkstraat beter is geborgd. Bij het draaien van de woningen is speciale aandacht gevestigd op de aanwezige monumentale bebouwing en monumentale Eiken. Voor wat betreft de invloed van de nieuwbouw van de woningen op deze bomen is een boomeffectrapportage uitgevoerd, waarop in paragraaf 4.10 nader wordt ingegaan.



Figuur 3 terreinindeling, bron: IRVA

De toekomstige bebouwing bestaat uit twee aaneengesloten woningen met mansarde kap. Er is gekozen voor een bescheiden bouwvolume per woning. De bouwhoogte is geringer dan hetgeen het bestemmingsplan toestaat. Dat is op deze locatie met de voorgevel aan de Hoofdstraat en in relatie tot de monumentale bebouwing passender. Om toch voldoende leefruimte te creëren worden de woningen voorzien van een uitbouw op de begane grond. In de volgende impressies is het bouwvolume in relatie tot de omgeving in beeld gebracht.



Figuur 4 Impressie straatbeeld, bron IVRA



Figuur 5 aanzicht gevels, bron IVRA

Inrichting plangebied

Het plangebied wordt opnieuw ingericht voor de twee woningen en de hierbij behorende tuinen en parkeergelegenheid. In figuur 3 is de situatie weergegeven. Het parkeren vindt plaats aan de Kerkstraat, omdat de Hoofdstraat een gebiedsontsluitingsweg is. In dat geval zijn extra uitritten van percelen niet wenselijk, omdat die de doorstroming en verkeersveiligheid nadelig kunnen beïnvloeden. Door de parkeerplaatsen aan de Kerkstraat te realiseren is het plangebied ook beter in te delen en blijft er bovendien voldoende ruimte voor de groenstrook aan de Hoofdstraat met de daarin de eiken. Deze groenstrook is van grote waarde in het beschermd dorpsgezicht. Om de parkeerplaatsen te kunnen aanleggen moet een lantaarnpaal worden verplaatst en een stuk gemeentegrond worden ingericht. Hierover heeft initiatiefnemer afspraken gemaakt met de gemeente. Bij de inrichting van de uitrit worden de eisen gehanteerd die de gemeente aan de inrichting van de openbare ruimte stelt.

2.3 Omschrijving plangebied

De kern Driebergen-Rijsenburg is ontstaan vanuit twee dorpen: Driebergen en Rijsenburg. Driebergen is ontstaan op het kruispunt van de huidige Hoofdstraat, Traaij en Engweg. Het oudste gedeelte van Rijsenburg ligt rondom het punt Rijsenburgselaan en Hoofdstraat. Hoewel Rijsenburg mede door de latere nieuwbouwwijken geheel in Driebergen is opgegaan, is de eigen identiteit bewaard gebleven. Het karakteristieke kerkplein, waaraan het te ontwikkelen plangebied is gelegen, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Vanuit deze plekken zijn de dorpen gegroeid en zijn er op vrij willekeurige wijze straten en wegen aan het historische wegenpatroon toegevoegd. De bebouwing bestond gedeeltelijk uit arbeidershuizen en woningen voor de middenklasse, maar ook uit villa's en landhuizen. In noordoostelijke richting van het centrum van Driebergen zijn in het oorspronkelijke bos en overgangsgebied extensievere woonmilieus ontstaan en in zuidwestelijke richting meer intensieve verstedelijking.

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwde kom wordt in hoofdzaak bepaald door het historisch wegenpatroon. De Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg als interlokale verbindingen liggen evenwijdig aan de Heuvelrug. Plaatselijke verbindingen als de Rijsenburgselaan, de Traaij en de Engweg strekken zich uit in een andere richting. Door de aanleg van een reeks buitenplaatsen vanaf de 19e eeuw is de Hoofdstraat de ruggengraat van Driebergen-Rijsenburg geworden en gebleven.

De Hoofdstraat is in zijn ruimtelijke opbouw en met de aanwezige reeks buitenplaatsen daarbinnen, onderdeel van de Stichtse Lustwarande; de oost-westgerichte zone van De Bilt tot aan Rhenen waar langs de oost-westgerichte wegen een hoge dichtheid aan landgoederen en buitenplaatsen te vinden is. Tot de jaren '50 ontstond als gevolg van de hierboven geschetste vrij willekeurige toevoeging van bebouwing een verspreide stedenbouwkundige structuur met twee dorpskernen en een aantal buurtjes. De later geplande woningbouw vond plaats in en aan deze structuur. Grootschalige nieuwbouwwijken werden vanaf de jaren '60 (Wildbaan) en jaren '70 (Hoenderdaal) gerealiseerd.

De geschetste ontwikkelingsgeschiedenis heeft erin geresulteerd dat voor het grootste deel van het woongebied Driebergen-Rijsenburg (ongeveer driekwart) sprake is van een stedenbouwkundig ruimtelijk beeld dat bepaald wordt door individuele woningbouw, hetgeen een zeer gevarieerd straatbeeld geeft: een mix van vrijstaande en dubbele woningen op percelen van zeer diverse groottes, afhankelijk van hun ontwikkelingsgeschiedenis. Het algemene beeld is grotendeels dat van woningen met daartussen royale groene tussenruimtes.

In het oorspronkelijke dorp Rijsenburg zijn vooral aan de noordkant in de 19e eeuw buitenplaatsen en landgoederen gerealiseerd. Ter hoogte van de Rijsenburgselaan en de Diederichselaan is in de nabijheid van de Hoofdstraat rond 1800 het pittoreske en cultuurhistorisch unieke dorpje Rijsenburg gesticht, alsmede de katholieke kerk. De ruggengraat van Rijsenburg wordt gevormd door de Hoofdstraat, die meer dan twee eeuwen aan bouwgeschiedenis laat zien waarbij aan de noordzijde de naoorlogse nieuwbouw op Beukenstein, Kraaijbeek en het park seminarie dominant aanwezig zijn. Het beeld wordt echter vooral bepaald door het archetype van de Stichtse Lustwarande: de vaak wit gepleisterde villa met een statig voorkomen in een eclectische stijl, relatief compact gebouwd en met een geraffineerde inscenering in en van het landschap erom heen.

Aan de zuidzijde is de oorspronkelijke dorpse schaal goed bewaard gebleven, in de meer kleinschalige bebouwing met een ambachtelijke uitstraling.

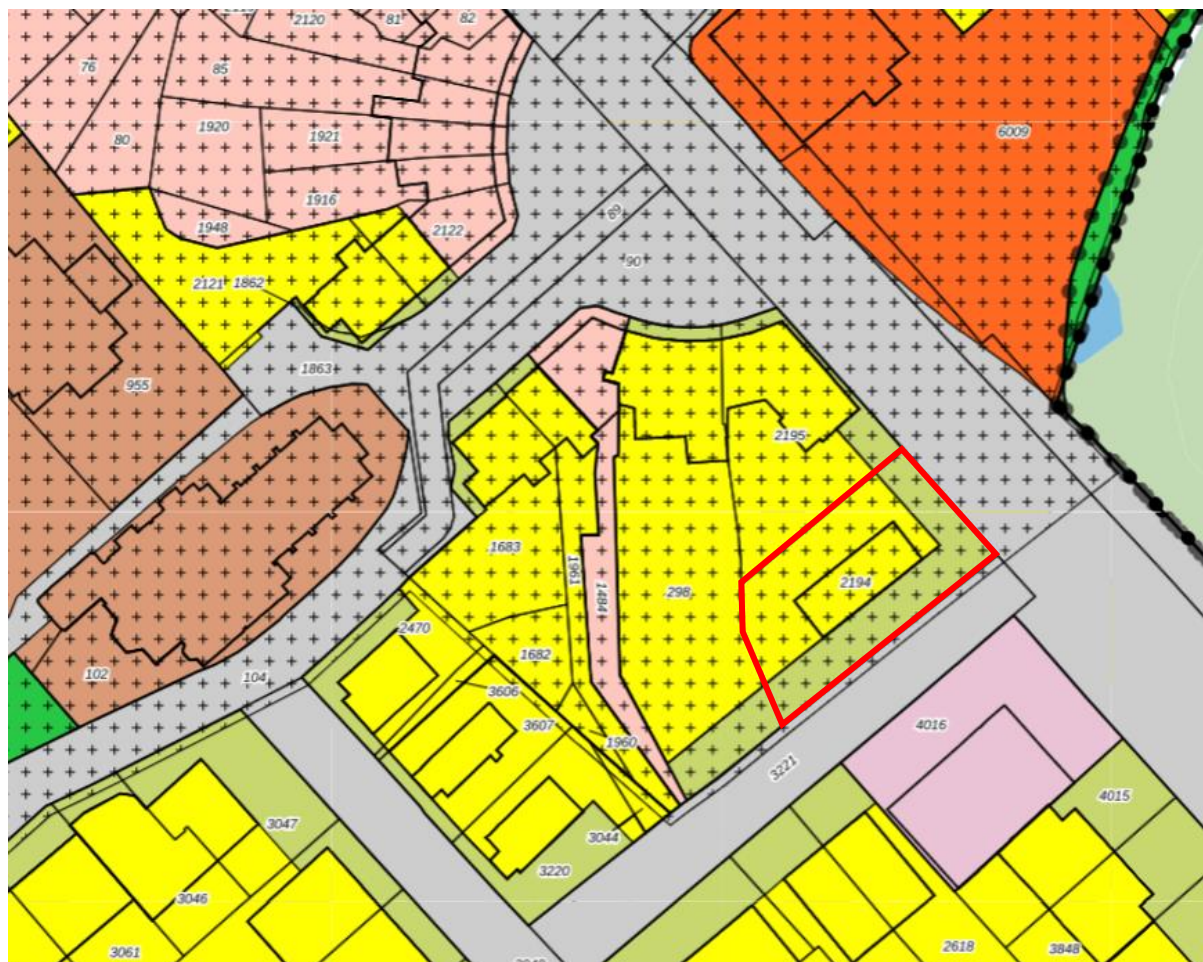
De bebouwing aan het Kerkplein, waartoe het plangebied behoort, is gelijktijdig met de bouw van de Sint-Petrus Bandenkerk gerealiseerd en dateert van circa 1800. De bebouwing op het plangebied was echter van veel jongere bouw en niet van monumentale of cultuurhistorische waarde.



Figuur 6 kaart centrum Rijsenburg in 1850 met plangebied in rode kader (bron: topotijdreis)

2.4 Planologische situatie

De gronden van het plangebied zijn volgens het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' bestemd voor 'Wonen' en via een dubbelbestemming voor 'Zone beschermd stads-en dorpsgezicht'. Op de gronden van het perceel rusten de aanduidingen 'bouwvlak', 'rijksmonument', 'rijwoningen R' en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8m' en maximum goothoogte: 3m'. In het onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, met in het rode kader het plangebied.



Figuur 7 uitsnede verbeelding 'Woongebied Driebergen', bron: ruimtelijkeplannen.nl

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggend initiatief, zorgt voor een woningtoename die aansluit bij de behoefte die er bestaat, zowel regionaal als landelijk. De ontwikkeling vindt aansluiting bij de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de NOVI en het Barro zijn verwoord.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte¹. Uit de Monitor Wonen van de provincie Utrecht blijkt dat er voor de planningsopgave tot 2024 nog onvoldoende woningen gebouwd gaan worden om in de woningbouwbehoefte van 41.000 woningen te kunnen voorzien. Er is dus nog behoefte aan de bouw van nieuwe woningen. Voor de periode is het daarom van belang dat in de regio extra woningen gebouwd gaan worden.

¹ Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016)

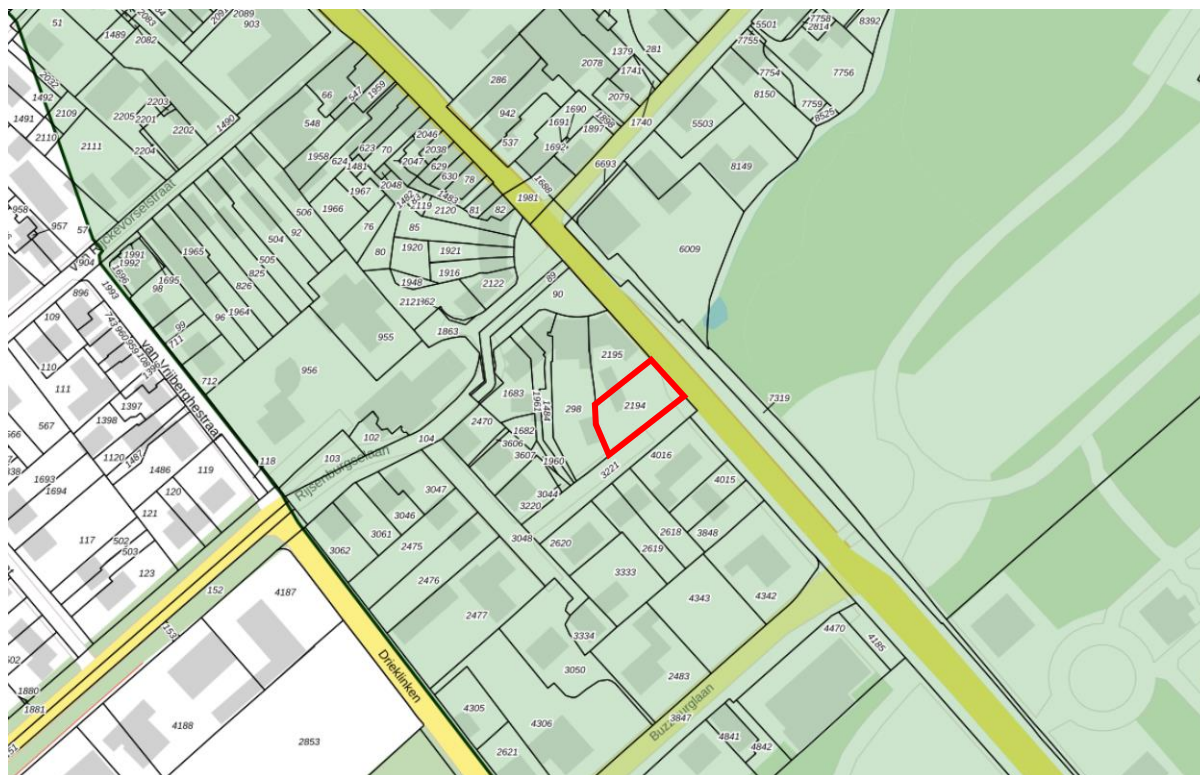
De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. De laatste herziening is van 20 december 2018. De PRS spreekt een hoge ambitie uit voor Utrecht: de provincie wil Utrecht aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht.

De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het provinciale ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers zijn uitgewerkt in gebied- en themagericht beleid. Via thematische kaarten is het beleid voor locaties te raadplegen. Voor het plangebied geldt dat dit gebied aangewezen is als stedelijk gebied, liggend in de historische buitenplaatszone. Het provinciale beleid is gericht op het veiligstellen van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in onze provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, in de verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

Voor het initiatief geldt dat de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingepast met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden en er dus geen strijd is met de PRS.



Figuur 8 uitsnede verbeelding ruimtelijke structuurvisie provincie Utrecht

3.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Per 1 april 2021 is de provinciale Omgevingsvisie in werking getreden. Met de nieuwe omgevingsvisie maakt de provincie Utrecht zich klaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022. De Omgevingsvisie gaat in op zeven thema's waaronder alle ambities vallen die de provincie heeft voor de fysieke leefomgeving van Utrecht. Op basis van deze ambities wordt het beleid voor de fysieke leefomgeving uitgewerkt naar doelen en regels, die in de omgevingsverordening zijn opgenomen.

Voor het initiatief zijn de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame Energie' en 'Vitale steden en dorpen' van belang. De thema's beschrijven het beleid waarmee de provincie wil bereiken dat ondanks de toename van het aantal woningen en intensiever ruimtegebruik er een gezonde leef- en werkomgeving in stand blijft. Dit doet de provincie onder meer door in te zetten op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur en op versterking van stad-land verbindingen. Daarnaast wil de provincie streven naar een CO₂-neutrale provincie in 2050. Hiervoor moet op een veilige en verantwoorde manier duurzame energie worden ingewonnen en in het verbruik worden bespaard.

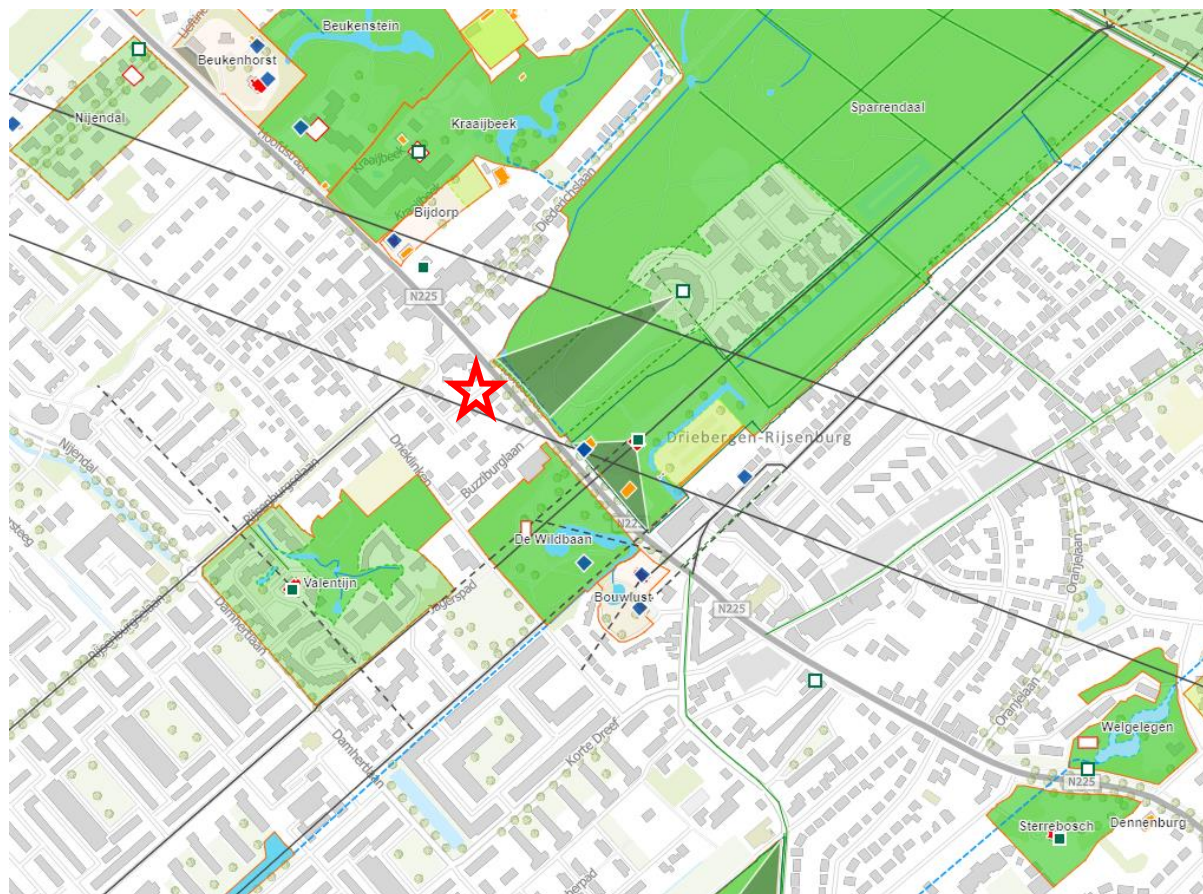
Het initiatief dat uitgaat van de bouw van duurzame woningen binnen het bestaande stedelijke gebied past binnen de beleidsdoelen die de provincie in de Omgevingsverordening stelt.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 (herijking 2016)

De provincie hanteert ter uitvoering van haar beleid diverse uitvoeringsprogramma's voor stimulering van beleidsdoelen en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor doorwerking van beleid naar gemeentelijke bestemmingsplannen. De PRV is tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Artikel 1.7 Cultureel Erfgoed

In artikel 1.7 is het provinciale ruimtelijke beleid voor de bescherming van cultureel erfgoed neergelegd. Dit artikel bepaalt dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie. Een ruimtelijk besluit mag geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie. Binnen de zones waarbij historische buitenplaatsen zijn aangewezen kan verstedelijking worden toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' moet een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.



Figuur 9 Uitsnede themakaart historische buitenplaatsen (de planlocatie is indicatief met een rode ster aangeduid).

Stichtse Lustwarande

De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug, tussen Utrecht en Amerongen. De ruim honderd buitenplaatsen hebben zich voornamelijk in een drietal zones in de gradiënt van laag naar hoog geformeerd:

- Voornamelijk in de natte kleizone aangelegde zeventiende- en achttiende-eeuwse grote, formele buitenplaatsen, veelal als verbouwing/vernieuwing van middeleeuwse ridderhofsteden en bestaande uithoven. Voor de parkaanleg is gebruik gemaakt van oudere verkavelingen, waarbij lange zichtlijnen soms tot ver over de hogere stuwwal werden doorgetrokken.
- Tussen de Arnhemse Bovenweg en de N237-N225 op de rand van het zand gelegen negentiende-eeuwse buitenplaatsen in landschappelijke stijl. Aan de zuidzijde van de N237-N225 lagen de overplaatsen. Op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind negentiende eeuw gevolgd door productiebossen.
- Vroeg twintigste-eeuwse buitenplaatsen hoger op de Heuvelrug langs de N227.

De Stichtse Lustwarande kent een afwisseling van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken, bossen) delen. Kenmerkend zijn de ontworpen zichtrelaties (zichtlijnen of panorama's) vanaf de weg op de hoofdhuizen en vanuit de hoofdhuizen op het omliggende park, de overplaats en het landschap. Structurerende onderdelen van deze zichtrelaties zijn bosschages, uitzichtpunten en gewelfde gazons, evenals voor de landschapsparken kenmerkende slingerende lanen, waterpartijen en tuinelementen (bruggen, theekoepels, follies). Formele buitenplaatsen hebben hun toegang als

centrale zichtlaan haaks op het huis. De buitenplaatsen zelf zijn meestal enigszins verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette, blokvormige gebouwen, georiënteerd op de weg maar op enige afstand daarvan. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt, zowel qua maatvoering als qua ligging. De parkaanleg is meestal dwars op de zuidflank van de Heuvelrug georiënteerd, met een kenmerkende opeenvolging van park, parkbos en productiebos.

Het plangebied ligt net buiten de historische buitenplaats Sparrendaal en is daarom van indirecte invloed. Vanuit het Park Seminarie bestaat een zichtlijn, die op figuur 8 is aangegeven. Hoewel de bebouwing wordt opgericht binnen het zichtveld vanaf het Park Seminarie doorbreekt de bebouwing het zichtveld vanaf de hoofdstraat niet. Het initiatief heeft daarom geen nadelige invloed op de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats.

Artikel 4.1 stedelijk gebied

Het plangebied ligt in een zone die aangemerkt is als stedelijk gebied. Binnen deze zone mogen volgens de PRV stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In de toelichting op een ruimtelijk besluit voor een stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving zijn opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In het initiatief is sprake van de nieuwbouw van twee duurzame gasloze woningen met schone energiewinning door zonnepanelen op de uitbouw van de woningen.

Conclusie toets PRV

Het initiatief voldoet aan de provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.4 Provinciale Interim Omgevingsverordening (10 maart 2021)

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld, die op 1 april 2021 in werking zijn getreden. Op grond van artikel 10.2d, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening blijft op een aanvraag die is ingediend voor de inwerkingtreding van de verordening het oude recht van toepassing. Daar is het initiatief aan getoetst (zie paragraaf 3.2.4). Volledigheidshalve is het initiatief ook aan de Interim Omgevingsverordening getoetst. Voor het initiatief is de instructieregel voor verstedelijking van belang. Zolang nieuwe woningbouw binnen het stedelijk gebied wordt gerealiseerd is dat toegestaan mits de woningbouw passend is binnen de regionale woningbouwafspraken en niet leidt tot bodemdaling. De twee woningen passen binnen de regionale woningbouwopgave en vanwege de geringe omvang van het initiatief zijn geen ingrepen noodzakelijk die leiden tot bodemdaling. Het initiatief voldoet ook aan de overige instructieregels voor het plangebied, die vooral voortzetting zijn van het beleid dat al is ingezet met de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.2.3).

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' (2010)

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De gemeente wil met deze visie de 'kwaliteit van de leefomgeving' en de 'groene positie in de regio' van de gemeente behouden en versterken. Deze ambitie zijn in de structuurvisie themagericht en gebiedsgericht uitgewerkt. De thematische uitwerking is gedaan aan de hand van de volgende zes thema's:

- Natuur over de heuvels;
- Op de schouders van ons erfgoed;
- Duurzaam bereikbaar;
- Leefbare dorpen;
- Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug.

Hieronder wordt nader aandacht besteed aan de thema's op de schouder van ons erfgoed en leefbare dorpen, nu deze thema's binnen het plangebied een rol spelen.

Schouders van ons Erfgoed

De gemeente zet in op behoud en versterking van de Stichtse Lustwarande omdat dit samen met de kastelen in het Langbroekerweteringgebied een van de belangrijkste historische landgoederenensembles van Nederland zijn. Met de beschermde dorpsgezichten van de dorpen in de Stichtse Lustwarande moet daarom voorzichtig worden omgegaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast.

Leefbare dorpen

Het gemeentelijke beleid is gericht op instandhouding en versterking van de leefbaarheid, sociale samenhang en identiteit van alle zeven dorpen. Dit betekent het op peil houden van het voorzieningenniveau en het behouden van kwaliteit van de leefomgeving, maar ook het zorgen van voldoende woningbouw.

Zoals aangegeven in paragrafen 2.2 en 3.2.3 worden met dit initiatief op een zorgvuldige wijze twee nieuwe woningen in de bestaande dorpsstructuur gerealiseerd.

3.3.2 Woonvisie 2018-2022 (november 2018)

In de Woonvisie stuurt de gemeente op de realisatie van kwalitatieve en doelgroepgerichte woningbouw. Kort samengevat geeft de gemeente in de woonvisie aan waar mogelijk extra mogelijkheden voor woningbouw wordt gecreëerd, door:

- transformatie ten behoeve van woningbouw te faciliteren;
- splitsing van zowel kavels als woningen te faciliteren;
- te (laten) bouwen in de hoogte met een maximum van 6 bouwlagen (= 5 hoog);
- mee te werken aan het verplaatsen van bedrijven uit woonwijken;
- te verkennen of de autoparkeernormen naar beneden bijgesteld kunnen worden ten behoeve van meer woningen.

Waar mogelijk betekent in deze context dat er oog dient te zijn voor het behoud van het groene en dorpse karakter van de gemeente en er een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing plaatsvindt.

Het initiatief dat uitgaat van benutting van bestaande bebouwingsmogelijkheden voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Voor de gewenste beeldkwaliteit van de woningen geldt de Nota ruimtelijke kwaliteit Utrechtse Heuvelrug 2017 als welstandskader. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Dorpsbebouwing Rijsenburg'. Het deelgebied vertegenwoordigt in hoge mate de rijke cultuurhistorie van de Stichtse Lustwarande in de gemeente. Er is veel van de oorspronkelijke bebouwing en land - schapsaanleg verloren gegaan, maar er kan ook veel worden terug - gewonnen door bij bouwactiviteiten de oorspronkelijke vakmatige uitgangspunten te onderzoeken en te respecteren.

Algemeen en situering

Bij het ontwerp van het initiatief zijn de gebiedscriteria van deelgebied Dorpsbebouwing Rijsenburg in acht genomen. De nieuwe bebouwing wordt haaks op de Hoofdstraat geplaatst hetgeen kenmerkend is in de ruimtelijke structuur van Driebergen Dorp. Door het gebouw aan de hoofdstraat te oriënteren, in plaats van op de Kerkstraat, ontstaat er een natuurlijk beeld van de lintbebouwing die over gaat in het centrum. Het bestaande gat wordt door dit nieuwe volume opgevuld en zorgt voor een natuurlijke overgang. De bebouwing wordt in de rooilijn gerealiseerd.

Massa en vorm

Het ontwerp sluit het qua schaal, functie, en uiterlijk goed aan bij omliggende bebouwing binnen het deelgebied. De woningen zijn relatief klein van formaat en sluiten daarmee goed aan bij de naastgelegen monumentale bebouwing en de bebouwing in het centrum.

Eerder stonden er drie bouwwerken op het terrein die niet echt aansloten bij het hoofdgebouw. Er was dus eigenlijk geen sprake van een oorspronkelijke plaatsing of parcellering. Door de nieuwe bouwmassa op de hoofdstraat te richten en op die wijze te verkavelen ontstaat er een natuurlijk beeld. De nieuwe bijbehorende bouwwerken liggen achter het nieuwe hoofdgebouw. Door een inspruing te maken tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw ontstaat er een duidelijk verschil tussen beide. De uitbouw is hiermee duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de herkenbare hoofdvorm.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

De nieuwe woningen krijgen een typerend jaren 30 lijnenspel. Dit betekent veel breedte in boeidelen, grote overstekken en relatief brede kozijnen. Om een duidelijke hiërarchie aan te brengen wordt de kap aan de voorzijde boven de entreedeeuren opgetrokken met een topgevel. Dit sluit ook goed aan bij het naastgelegen monumentale pand waar het plangebied oorspronkelijk toe behoorde.

De jaren 30 architectuur past ook qua traditioneel materiaal- en kleurgebruik goed in de omgeving en is goed aangepast op deze architectonische stroming en binnen het cultuurhistorische karakter van de buitenplaatszone Stichtse Lustwaranda, alsmede het beschermd stadsgezicht.

Het donkerrode metselwerk is typerend voor de jaren 30 architectuur. Verder wordt er gebruik gemaakt van oorspronkelijke materialen en kleuren zoals bentheimer oud wit en monumentengroen. Deze architectuur is op meerdere plaatsen in het dorp terug te vinden. Het ontwerp versterkt daarmee de bestaande structuur. Het initiatief voldoet daarmee ook aan de aanvullende criteria voor de Hoofdstraat.

Het initiatief is besproken met de commissie MooiSticht en op 5 maart 2021 is op het initiatief een principeakkoord gegeven.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. In het onderhavige geval worden twee woningen gerealiseerd. Het initiatief heeft geringe gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking. De twee woningen genereren volgens de publicatie 381 van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) en op basis van ligging in het centrum, in een stedelijk gebied, een 13,4 voertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied is bereikbaar via de autoluwe Kerkstraat. Deze straat kan de beperkte verkeersbewegingen aan. Het verkeer zal uiteindelijk worden uiteindelijk afgewenteld op de Hoofdstraat, waar de verkeersbewegingen in het normale verkeersbeeld zullen opgaan. Ook deze weg heeft ruimschoots capaciteit om de beperkte toename aan verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Volgens het bestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' moet op het eigen terrein in voldoende mate in parkeergelegenheid worden voorzien. In het bestemmingsplan wordt voor het berekenen van de parkeerbehoefte verwezen naar het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan 2010.

Het GVVP 2010 is op 2 februari 2010 door de raad vastgesteld. Volgens het GVVP 2010 moet bij nieuwbouw de CROW-normen worden gehanteerd. Hierbij wordt de minimale parkeernorm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Op het moment dat het CROW deze normen actualiseert, worden voor het GVVP deze nieuwe normen van kracht. Het parkeren moet binnen het te ontwikkelen gebied worden gerealiseerd. Bij het parkeren op eigen terrein moet de reductiefactor worden toegepast. Deze factor corrigeert het feitelijk andere gebruik van parkeervoorzieningen op eigen terrein, zoals een garage. Ook wordt bij deze factor ervan uitgegaan dat bij achter elkaar parkeren in voorkomende gevallen toch op straat wordt geparkeerd.

In december 2018 publiceerde het CROW met haar publicatie 381 de meest recente parkeerkencijfers voor het oplossen van parkeerbehoefte. Uitgaande van ligging in het centrum, in een weinig stedelijk gebied, moeten voor de twee woningen minimaal 2,6 en maximaal 4,2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen liggen naast elkaar, zodat hierop geen reductiefactor van toepassing is. Deze parkeerplaatsen zullen in de praktijk ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden. Hierdoor wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien (zie ook figuur 3).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van de wegen Park Seminari, Buzziburglaan, Drieklinken, Rijsenburgselaan en het gedeelte van de Hoofdstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van 30 km/uur weg Kerkstraat en het gedeelte van de Hoofdstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Om die reden is akoestisch onderzoek verricht door Tritium Advies BV te Nuenen.

In haar rapportage van 6 mei 2021 met kenmerk 2006/149/NB-01, versie B, concludeert Tritium dat voor het gedeelte van de Hoofdstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde met maximaal 15 dB overschrijdt. Echter aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn kan voor deze overschrijding geen hogere waarde worden verleend. Voor de gezonde wegen Rijsenburgselaan, Drieklinken, Buzziburglaan en Park Seminarie geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor het gedeelte van de Hoofdstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie eveneens niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure

hogere waarde, was voor de woningen een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Dat onderzoek is door Tritium Advies uitgevoerd (Tritium, 20 mei 2021, 2105/018/DJ-01) op basis van het ontwerp van de woningen voor het initiatief. Uit dit aanvullende onderzoek volgt dat door toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen in het initiatief een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De hogere waarde Wgh kan daarom worden verleend.

Conclusie

Voor de woningen dient een hogere waarde Wgh te worden verleend.

4.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

In het beleid voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met gevaarlijk stoffen.

Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij een kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10-6 contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Het groepsrisico is niet ruimtelijk (met contouren) weer te geven.

Ruimtelijke besluiten worden met betrekking tot inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen getoetst aan de besluiten externe veiligheid;

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Planspecifiek

Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicorelevante activiteiten binnen inrichtingen. Omdat in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, is dit aspect

niet aan de orde. Ten slotte kan worden opgemerkt dat het plangebied niet in de contour van een weg is gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De gevolgen voor het plaatsgebonden- of groepsrisico hoeven daarom niet te worden bepaald.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval worden twee woningen toegevoegd binnen een gemengd gebied in de zin van de VNG. In de beoordeling zijn de bedrijven op de kortste afstand betrokken, waarvan het plan als eerste beperkingen zou kunnen hebben. Op grond van deze beoordeling is het Wapen van Rijsenburg in beeld gekomen. Dit horecabedrijf heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming waarbinnen lichte en middelzware horeca is toegestaan. Volgens het handelsregister is het Wapen van Rijsenburg een bedrijf met SBI-code: 56101 – Restaurants.



Figuur 10 afstandsbeoordeling nieuwbouw - Het Wapen van Rijsenburg

De VNG-publicatie geeft voor restaurants een minimale hindercontour van 10 meter. De afstand tussen het Wapen van Rijsenburg en het plangebied bedraagt minimaal 45 meter. Hiermee is er voldoende afstand tussen het bedrijf en de nieuwe gevoelige functies.

Ten zuiden van het perceel is een perceel met de bestemming 'Kantoren'. Hier lijkt sprake te zijn van regulier woongebruik. Uit het handelsregister blijkt dat op het perceel geen bedrijven zijn ingeschreven. Indien sprake is van een kantoor dan kan worden opgemerkt dat kantoren geen relevante hindercontour hebben in het kader van Bedrijven en Milieuzonering.

Conclusie

De realisatie van de twee woningen vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Ingeval van de realisatie van een beperkt aantal woningen zoals in het onderhavige initiatief is duidelijk de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 4.1 is beoordeeld treedt er nauwelijks een wijziging op in de verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de bestaande luchtkwaliteit.

Om de realisatie van de woningen planologisch mogelijk te maken moet voorts worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is daarbij van belang, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Evenzo wordt hierbij meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor PM₁ en PM_{0,1} zijn geen wettelijke grenswaarden of WHO-advieswaarden beschikbaar. Aan de wettelijke grenswaarden en WHO advieswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is getoetst.

In peiljaar 2018 was ter plaatse van het perceel met gemeten waarden van 18 - 20 µg/m³ NO₂, 20-21 µg/m³ PM₁₀ en 12,5-13,0 µg/m³ PM_{2,5} sprake van een matig tot voldoende woon- en leefklimaat en worden geen van de vastgestelde grenswaarden overschreden. Als wordt gekeken naar de geprognoseerde waarden per peiljaar 2030 zal op het perceel in dat peiljaar sprake zijn van een voldoende goed en gezond woon- en leefklimaat.

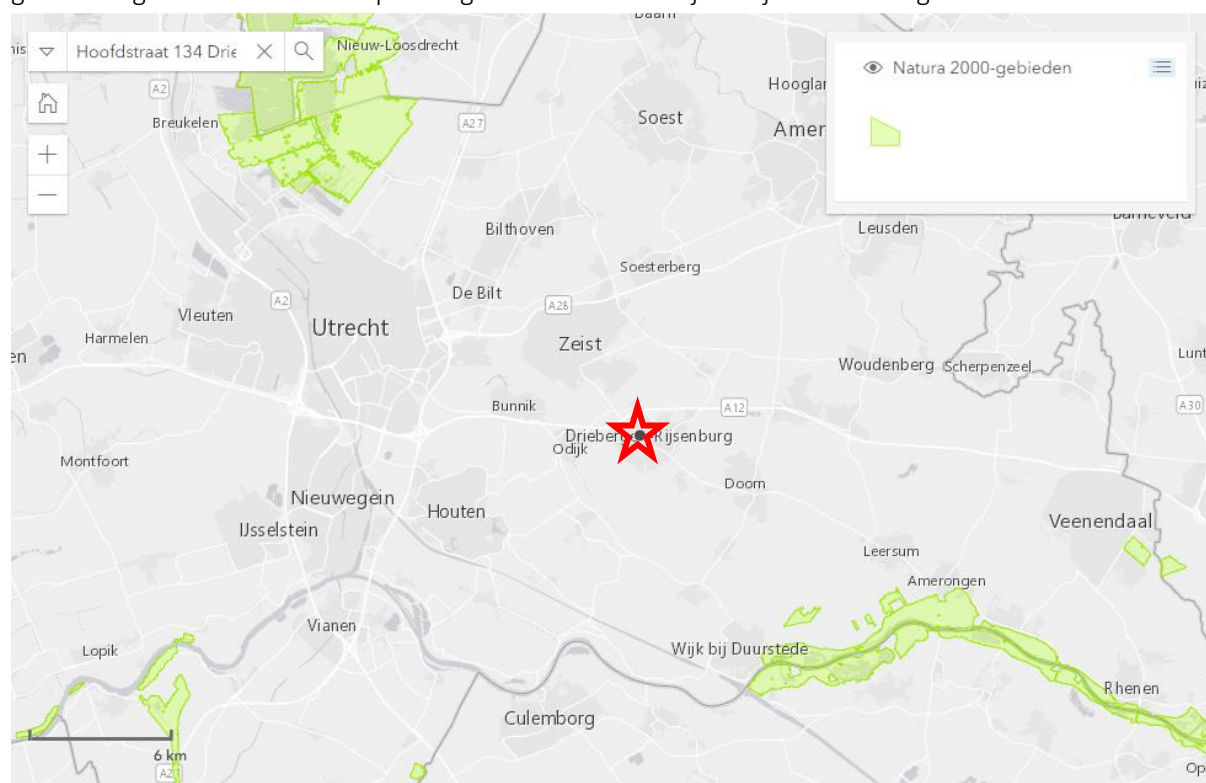
Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten en natuurgebieden is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten of de invloeden van die activiteiten op beschermde gebieden op grond van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 9 kilometer van de Natura2000 gebieden Kolland & OverlangBroek en Rijntakken en op ongeveer 15,5 kilometer van de Oostelijke Vechtplassen. Gelet op de geringe ontwikkeling en de afstanden tot de Natura2000 is een stikstofberekening buiten beschouwing gelaten. Significante effecten op deze gebieden kan redelijkerwijs worden uitgesloten.



Figuur 11 Uitsnede kaart Natura2000 gebieden www.natura2000.nl

Soortenbescherming

Om de gevolgen van het initiatief in beeld te brengen is onderzoek gedaan door Adviesbureau Mertens BV uit Renkum (december 2019, rapportnummer 2019.3516).

Mertens concludeert aan de hand van haar veldbezoek van 10 december 2019 dat effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten; de plannen aan de Hoofdstraat 134 te Driebergen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om opgaand groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Utrecht. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de de per 1 januari 2016 in werking getreden Erfgoedwet.

Voor bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Hierop staan:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

De projectlocatie ligt in het gebied met een hoge archeologische verwachting. Het projectgebied is bouwrijp gemaakt. De nieuwbouw wordt op staal gefundeerd, waarna het maaiveld op niveau wordt gebracht. Het plan zorgt daarmee niet voor bodemverstoring onder van de onderliggende grondlagen, zodat het plan vrijgesteld is van archeologisch onderzoek. Na vergunningverlening blijft de archeologische bescherming op het perceel actief. Bij toekomstige verstoringen dient mogelijk alsnog archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.7.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft hoge cultuurhistorische waarde. Het centrum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor de inrichting van het plangebied en architectonische keuzen die ten grondslag liggen aan het bouwplan heeft afstemming plaatsgevonden met de Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het initiatief sluit goed aan bij de historische karakteristiek in het gebied en tast de cultuurhistorische waarden in het gebied niet aan.

4.8 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op verzoek van initiatiefnemer heeft Linge Milieu BV uit Geldermalsen op 29 september 2018 bodem- en asbestonderzoek verricht in het plangebied (rapport kenmerk 18-2088). Linge Milieu concludeert als volgt:

In de huidige situatie zijn de actuele risico's van de verontreiniging met metalen beperkt. Bij een bestemmingswijziging of graafwerk in de verontreinigde grond kan dat veranderen en kan de verontreiniging een belemmering vormen. Graafwerk in de grond tot 1.0 m-mv moet beschouwd worden als bodemsanering, waar een melding voor nodig is. Sanering kan uitgevoerd worden op basis van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Bevoegd gezag daarbij is RUD Utrecht, namens de provincie Utrecht.

Bij sanering voor ontwikkeling van de locatie gelden volgens het rapport de volgende, algemene richtlijnen:

- Ter plaatse van delen van het terrein die in de nieuwe situatie een bestemming als tuin krijgen moet tenminste een meter schone grond aanwezig zijn.
- Ter plaatse van de delen van het terrein die in de toekomst bebouwd en/of duurzaam verhard worden is ontgraving van de verontreinigde grond in principe niet nodig. Daar kan de gesloten verharding als saneringsmaatregel worden beschouwd. Er moet bij deze strategie wel rekening gehouden worden met het feit dat er voor fundering en cunet voor vloeren ook kuubs verontreinigde bovengrond vrij zullen komen en dat er maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat de aannemer van het werk niet blootgesteld wordt aan verontreiniging.

Beschikking UT031600466, d.d. 28 juli 2020

Voor de bodemsanering is een beschikking verkregen van het bevoegd gezag, nadat aanvullend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Dit asbestonderzoek met titel "Hoofdstraat 134 Driebergen-Rijsenburg UT031600466" d.d. 31 augustus 2020 is uitgevoerd door Grondwerk en conform NEN 5707. Bij brief van 9 september 2020 is dit onderzoek door de RUD akkoord bevonden. Het plangebied is volgens de RUD na sanering geschikt voor de functie Wonen met tuin.

Sanering

Na verkregen goedkeuring is de bodem van het plangebied tot 1 meter diep vervangen door schone leeflaag grond geschikt voor wonen met tuin.

PFAS

Door Linge Milieu BV is 8 november 2019 aanvullend onderzoek naar PFAS in de bodem verricht. De gehalten aan PFAS-componenten voldoen in zowel de boven- als ondergrond aan de criteria voor wonen-grond.

Conclusie

De bodemkwaliteit van de locatie is na het aanbrengen van een schone leeflaag geschikt voor wonen met tuin.

4.9 Asbest (anders dan bodem)

Voor de sloop van de (bij)gebouwen binnen het plangebied is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Klaver Asbestinventarisaties en advies uit Bilthoven. In rapportage KLA-2018-7127-A van 4 oktober 2018 en de revisie daarop KLA-2018-7127-A-1 van 16 januari 2020 concludeert de adviseur dat de bebouwing binnen het plangebied kan worden gesloopt zonder sanerende of isolerende maatregelen te treffen. Inmiddels is het plangebied vrijgemaakt van gebouwen en bouwwerken en is de bodem gesaneerd.

4.10 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf. Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar het concrete plan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid;
2. de taken van de waterbeherende instantie;
3. het overleg met de waterbeherende instantie;
4. het huidige watersysteem;
5. het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur. In de volgende subparagraaf wordt eerst de toepasselijke regelgeving beschreven. Naast de Europese en nationale wetgeving worden ook de toepasselijke (beleids)regels van de bevoegde lagere organen genoemd.

4.10.1 Beleid en regelgeving

4.10.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening).

De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning. Personen die een ligplaats hebben of aanvragen moeten tevens een watervergunning aanvragen bij het bevoegd gezag.

4.10.1.2 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 is het Rijksplan voor het waterbeleid. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

4.10.1.3 Watervisie 2021 - Uitvoeringsprogramma 2016 - 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen.

Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die worden ingezet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk gemaakt hoe wordt bijgedragen aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

4.10.1.4 Waterbeleid De Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar waterbeleid op middellange termijn vastgelegd in het Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021. In het waterbeheersplan zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is noodzakelijk om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater en genieten van water. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterbeheerplan is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden over een verordening: de Keur 2019. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Het hoogheemraadschap wil regels die eenvoudig zijn, kosten besparen en vooral meer ruimte bieden. Daarom heeft Hoogheemraadschap een volledig nieuwe Keur opgesteld. Een 'ja, mits-Keur' waarin het Hoogheemraadschap er vanuit gaat dat mensen die plannen maken voor op of aan het water, daar verantwoordelijk mee om gaan.

Dit nieuwe principe betekent overigens niet dat alles is toegestaan. Het blijft nodig om regels te stellen voor het beschermen van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (waaronder stuwen en gemalen). Dit om schade aan dijken en oevers te voorkomen. Maar ook zijn er regels ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater.

4.10.1.5 Convenant en leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug

Hemelwater is schoon en hoort niet in het riool thuis. Nu wordt het hemelwater en afvalwater vaak nog samen via het rioolstelsel naar de zuivering afgevoerd. Bij hevige regen stroomt het riool over en kan er wateroverlast op straat of een overstort naar het oppervlaktewater plaatsvinden. Vuil water komt dan terecht in watergangen en dat is nadelig voor de waterkwaliteit. Door het regenwater af te koppelen van het riool en terug te brengen in de bodem, wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater

beschermde en blijft de grondwatervoorraad op peil. Voorwaarde is dat dit afstromend hemelwater van huizen en wegen niet verontreinigd is.

Provincie, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei & Veluwe, gemeenten en drinkwaterbedrijf Vitens maken zich samen sterk voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en om die reden sloten de partijen het 'Convenant afkoppelen Utrechtse Heuvelrug'. Onlangs is hierop gebaseerde 'Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug' uit 2010 geactualiseerd en zijn de afspraken tussen de partners hernieuwd. Ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug is hierbij partner.

Voor het initiatief geldt dat de hemelwaterafvoer is afgekoppeld van het vuilwaterriool en het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de zanderige bodem van het perceel.

4.10.2 Watertoets

Hieronder wordt een watertoets uitgevoerd teneinde de waterbelangen die gelden voor de planlocatie goed te beschouwen.

4.10.2.1 Waterkering

De planlocatie is niet binnen (de invloedsfeer van) een waterkering gelegen. Negatieve effecten op de waterkering zijn daarom niet aanwezig.

4.10.2.2 Oppervlaktewater

De bebouwing in het plangebied heeft geen gevolgen voor het aanwezige oppervlaktewater in de omgeving. Het initiatief heeft daarom verder geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater.

4.10.2.3 Oppervlakteverharding / infiltratie hemelwater

Uitbreiding van verhard oppervlak moet, vanuit hydrologische optiek gezien, waterbalansneutraal plaatsvinden. Als hiervoor berging of vertraging van de afvoer plaatsvindt, bijvoorbeeld door het realiseren van een wadi (greppel) of een ondergrondse infiltratievoorziening, dient met een maatwerkberekening te worden aangetoond dat de voorgestelde voorziening voldoet. Als er bij een ontwikkeling binnen de bebouwde kom minder dan 500 m² nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd is er geen compensatie van verhard oppervlakte nodig.

Het plangebied was voor een deel al verhard. Bij sloop en nieuwbouw binnen het plangebied zal de verharding in geringe mate toenemen. De toename is per saldo echter minder dan 500 m² zodat watercompensatie niet is vereist (nb. Het perceel is 656 m² groot).

4.10.2.4 Klimaatadaptie

Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval steeds vaker voorkomen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het plangebied.

4.10.2.5 Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. In het plan worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Om dit te voorkomen wordt bij de aanleg van de parkeergelegenheid rekening gehouden met het eerst filteren van het afvloeiende water. Het hemelwater kan vervolgens als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Het hoogheemraadschap adviseert voorts om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink bij de bouw van de woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Deze adviezen zijn in het ontwerp van de woningen meegenomen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Bomeneffectrapportage

Langs de Hoofdstraat staan eiken die een hoge waarde vertegenwoordigen. Deze bomen zijn dan ook beschermd via de Bomenverordening. Door het bouwplan bestaat een risico voor beschadiging van de groeiplaats van de eiken nabij het plangebied. Conform de richtlijnen van de Bomenstichting en CROW is daarom door Bas Hiep Boomverzorging een bomeneffectanalyse uitgevoerd (d.d. 15 december 2020, Boom Effect Analyse Hoofdstraat 134 Driebergen). In de rapportage zijn twee oude eiken en twee esdoorns beoordeeld. De twee esdoorns zijn in goede conditie en hebben een lange toekomstverwachting. De twee zomereiken hebben een onvoldoende conditie. Er bevindt zich veel dood hout in de kroon en er is sprake van een slechte knopbezetting.

Uit de rapportage volgt dat gezien de hoge gevaarstelling van de eiken (bomen staan naast voetpad, fietspad en drukke doorgaande weg) het verstandig is het dode hout in de bomen te verwijderen. De onderste tak van de grote eik (boom c) boven het plangebied kan iets worden ingenomen. Bij het snoeien van de eiken kunnen de bomen meteen worden gecontroleerd op (mechanische)gebreken in de kroon. De twee esdoorns kunnen enkele meters worden opgekroond. Het verwijderen van dikke takken zal voorkomen moeten worden. Het snoeien zal moeten worden uitgevoerd door een vakbekwaam boomspecialist.

Voor wat betreft het aanwezige wortelgestel concludeert Bas Hiep Boomverzorging dat de proefsleuven laten zien dat er richting het plangebied weinig beworteling aanwezig is. Dit kan de rede zijn van de aftakeling en de vorming van veel dood hout in de kroon. De beworteling van de eiken bevindt zich vooral in de strook tussen de bomen tot aan de proefsleuven die op circa 4 meter vanaf de boom gegraven zijn. De Kroon en de hoogte van de onderste takken zal geen belemmering vormen voor de bouw van de woningen. De esdoorns hebben een goede conditie. De proefsleuf laat zien dat de beworteling aan de zijde van het bouwperceel tot circa 1,65 m uit de stam loopt.

De twee esdoorns hebben voldoende doorwortelbare ruimte aan de andere zijde van de kroon in het plantsoen. De stammen van de bomen zijn met dunnen takken laag vertakt. Deze takken kunnen eventueel verwijderd worden.

Tijdens de bouw zijn er maatregelen nodig om de bomen afdoende te beschermen zodat de levensverwachting ook gehaald kan worden. In de Bomeneffectanalyse zijn hiervoor diverse maatregelen omschreven. Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat deze maatregelen bij de bouw van de woningen worden nageleefd.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug voert een actief klimaatbeleid. Zo wil de gemeente in 2035 klimaatneutraal zijn. Daarbij hoort dat de gemeente nieuwbouw graag energie neutraal wil realiseren. De woningen in het initiatief zijn energie neutrale gasloze woningen ondanks dat op deze locatie ook met gas gewerkt had kunnen worden vanwege de bestaande gasaansluiting. De woningen voldoen daarmee aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorliggende ontwikkeling betreft de kleinschalige ontwikkeling. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er geen grote verandering plaats in het ruimtebeslag op het perceel en voorts toont deze ruimtelijke onderbouwing aan dat er geen ruimtelijke effecten aan de orde zijn. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke omvang niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief is besproken met omwonenden. Buren aan de zuidzijde van het perceel, aan de Kerkstraat, zagen liever geen woningen, mogelijk doordat zij vreesden voor een inbreuk op hun privacy. Door het bouwvlak te draaien en de woningen te oriënteren op de Hoofdstraat is aan deze bezwaren tegemoet gekomen. De woningen staan nu ook iets verder van de woningen aan de Kerkstraat af. De bewoners van de bestaande woningen aan de Hoofdstraat 134 en het Kerkplein hebben aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

5.2 Verslag artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor)

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg aan de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden toegezonden. Beide geven aan geen bezwaren tegen het initiatief te hebben.

5.3 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden is in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project. Bij deze ontwikkeling is sprake van een aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.12 Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor de gemeente kostenverhaal moet regelen. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt ook geregeld dat de initiatiefnemer het risico van planschade draagt en eventuele schade vergoedt.