

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Bestemmingsplan
Lange Dreef 2012

Toelichting, regels en verbeelding

Mei 2012

Kenmerk 1581-12-T05
Projectnummer 1581-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Huidige situatie	4
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
2.2.	Ontstaansgeschiedenis	4
3.	Juridische- en beleidskaders.....	7
3.1.	Inleiding.....	7
3.2.	Rijksbeleid.....	7
3.2.1.	Nota Ruimte.....	7
3.2.2.	Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (ontwerp)	8
3.2.3.	Nota wonen.....	8
3.2.4.	Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)	8
3.2.5.	Natuurbeleid	9
3.2.6.	Nationaal Waterplan	10
3.3.	Provinciaal beleid.....	10
3.3.1.	Streekplan 2005-2015 en Provinciale ruimtelijke verordening.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1.	Structuurvisie 2030.....	12
3.4.2.	Milieubeleidsplan 2009-2012.....	12
3.4.3.	Vigerend bestemmingsplan	12
3.4.4.	Welstandsnota	13
3.4.5.	Beeldkwaliteitplan De Lange Dreef	13
3.4.6.	Woonvisie	13
3.4.7.	Waterplan Heuvelrug.....	14
4.	Toekomstige situatie	16
4.1.	Inleiding.....	16
4.2.	Project Lange Dreef	17
4.2.1.	De bebouwingsstructuur en de woningtypologie.....	18
4.2.2.	Ontsluiting en inrichting openbaar gebied	19
4.2.3.	Parkeervoorzieningen.....	21
4.2.4.	Speelruimte voor kinderen.....	22
4.2.5.	Waterhuishouding.....	23
4.3.	Afwijkingen van het bestemmingsplan Lange Dreef 2005	23
4.4.	Project Kopappartementen	30
4.5.	Natuurzone	32
5.	Nader Onderzoek	35
5.1.	Algemeen.....	35
5.2.	Bodem.....	35

5.3.	Verkeer en parkeren	35
5.4.	Geluid.....	36
5.5.	Luchtkwaliteit	36
5.6.	Externe veiligheid.....	37
5.7.	Natuur	38
5.8.	Archeologie	39
6.	Watertoets.....	40
6.1.	Algemeen.....	40
6.2.	De waterbeheerder van het gebied	40
6.3.	De waterhuishouding in het plangebied	40
6.4.	Overleg waterbeheerder	42
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	43
7.1.	Project Lange Dreef	43
7.1.1.	Algemene uitgangspunten berekeningen.....	43
7.1.2.	Kosten.....	43
7.1.3.	Opbrengsten.....	44
7.1.4.	Resultaat.....	44
7.1.5.	Conclusie.....	44
8.	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008.....	45
8.1.	Algemeen.....	45
9.	Juridische planbeschrijving	46
9.1.	Algemeen.....	46
9.2.	Verbeelding.....	46
9.3.	Regels.....	46
10.	Bijlagen	48

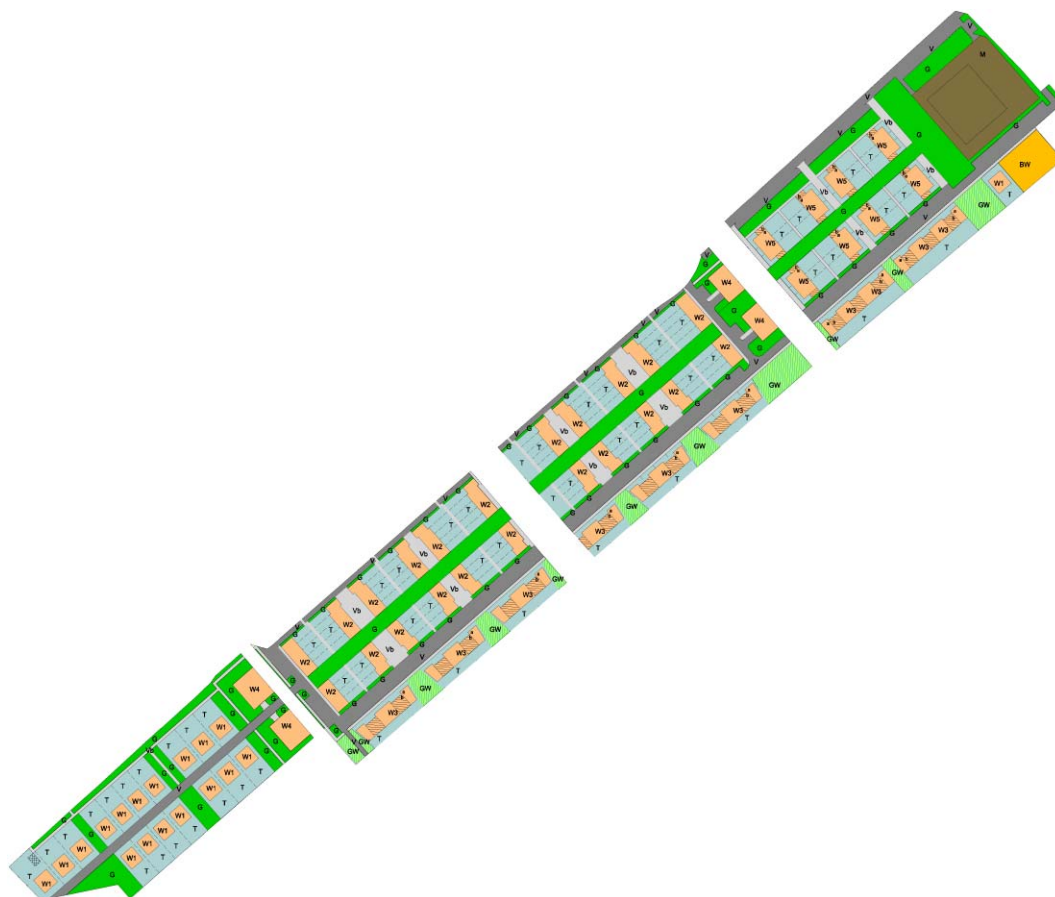
1. Inleiding

De locatie Lange Dreef ligt in de zuidwesthoek van Driebergen, tussen de huidige bebouwingsgrens langs de Lange Dreef en het landgoed Dennenburg. Nadat de locatie in 2003 was aangewezen als reservelocatie voor woningbouw, is vervolgens in 2004 besloten een globale ruimtelijke verkenning te verrichten voor het ontwikkelen van een woningbouwlocatie. Mede naar aanleiding van de vaststelling van het streekplan Utrecht 2005-2015 op 13 december 2004, waarin voor de locatie de mogelijkheid wordt geboden om maximaal 250 woningen te realiseren, is op basis van de uitkomsten van de verkenning toentertijd besloten een bestemmingsplan voor te bereiden om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

In het daarop volgende jaar is een bestemmingsplan ontwikkeld. Het vigerende bestemmingsplan Lange Dreef is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2005, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 mei 2006. Op 11 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van opzet en biedt de juridisch-planologische voorwaarden om de woningbouwlocatie via een uitwerkingsplicht te ontwikkelen.

Alvorens een uitwerkingsplan vast te stellen, is op 20 december 2007 het beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan zijn aspecten beschreven die van invloed zijn op het 'uiterlijk' van het totale plan. Op 17 november 2009 is er een uitwerkingsplan vastgesteld, dat op 19 maart 2010 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd en op 18 mei 2011 onherroepelijk is geworden.

Afbeelding 1: Uitwerkingsplan UW1 "Lange Dreef".



Gedurende het opstellen van het beeldkwaliteitplan zijn enkele nieuwe inzichten ontstaan, die niet passen binnen het globale bestemmingsplan. Aangezien deze nieuwe inzichten als een verbetering worden beschouwd, is besloten die onderdelen mogelijk te maken via een vrijstellingbesluit ex artikel 19, lid 1 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dat vrijstellingbesluit is echter door de rechtbank Utrecht vernietigd, omdat deze geen betrekking had op een concreet project als bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO en derhalve geen bevoegdheid bestond om vrijstelling te verlenen. Dit bestemmingsplan maakt deze afwijkingen van het bestemmingsplan uit 2005 alsnog mogelijk.

Verder heeft dit bestemmingsplan betrekking op het vervangen van de vier geplande woonwagens in de noordoosthoek van het plangebied door twee vrijstaande woningen. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de uitbreiding van de parkeerkelders bij de appartementen.

Leeswijzer

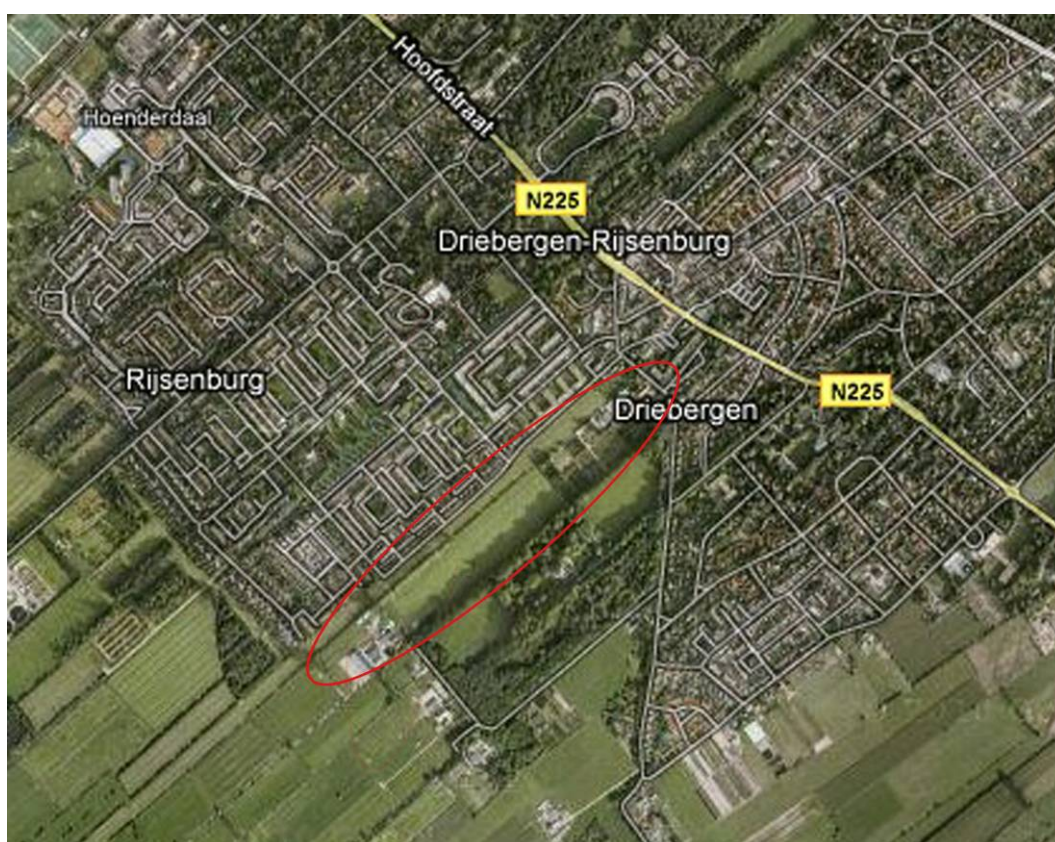
De huidige situatie van het plangebied wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Daarna komen de beleidskaders van de verschillende overheidsniveaus aan bod in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 en 5 worden achtereenvolgens de toekomstige situatie en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek beschreven. De verplichte "Waterparagraaf" is in hoofdstuk 6 opgenomen. Hoofdstuk 7 doet verslag van de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 beschrijft het wettelijk vooroverleg. In hoofdstuk 9 is de juridische planopzet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 een opsomming gegeven van alle onderzoeken die als bijlagen bij de plantoelichting zijn gevoegd.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Lange Dreef ligt in de zuidwesthoek van Driebergen-Rijsenburg, tussen de huidige bebouwing aan de Lange Dreef en het landgoed Dennenburg. Deze strook is in eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Afbeelding 2: Ligging van het plangebied van het bestemmingsplan Lange Dreef 2012.



2.2. Ontstaansgeschiedenis

Geologie en bodem

Het plangebied is gelegen net buiten de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang tussen de hoger gelegen zandgronden behorende bij de stuwwal in het noordoosten en de lager gelegen, natte kleigronden in het zuidwesten.

Uit de geologische overzichtskaarten van Nederland blijkt dat binnen het plangebied afzettingen van de Formatie van Boxtel (voorheen de Formatie van Twente), bestaande uit dekzanden, aan het oppervlak voorkomen. De afzettingen van de "Formatie van Twente" zijn gelegen op afzettingen van de Formatie van Drente.

Historische ontwikkeling

De naam Driebergen komt waarschijnlijk van Thribergen, een benaming die halverwege de 12e eeuw al vermeld wordt. De exacte betekenis van deze naam is echter niet bekend. Op het kruispunt van de huidige wegen Hoofdstraat, Traaij en Engweg is het dorp ontstaan en later verder uitgegroeid. Na de aanleg van de Langbroekerwetering in de eerste helft van de 12e eeuw werd begonnen met de ontginningen in het Driebergerbroek, waarna in het gebied rondom de wetering verschillende ridderhofsteden werden gesticht. Rijsenburg dankt haar naam aan de voormalige ridderhofstad Rijsenburgh, een kasteel gelegen aan de Langbroekerdijk.

Driebergen-Rijsenburg ligt aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. De kern van het dorp ligt op oude enkeerdgronden, de nieuwbouwwijken zijn gebouwd op de overgang van de oorspronkelijke natte komgronden in het gebied van de Langbroekerwetering.

Het plangebied bestaat op dit moment voor het grootste deel uit grasland, dat voornamelijk gebruikt wordt voor agrarische doeleinden. Ten oosten van het plangebied ligt het landgoed Denenburg, welke vermoedelijk halverwege de 15e eeuw is gebouwd door Jacob, heer van Abcoude. Het landgoed is in de loop van de tijd in bezit geweest van verschillende eigenaren, onder andere van de bisschop van Utrecht, Karel V en Philips II.

De bodem van het plangebied bestaat in het noordelijke gedeelte uit hoge zwarte enkeerdgronden uit leemarm en zwak lemig zand met een zogenaamde grondwatertrap VI. Dit houdt voor de gronden in het noordelijke deel in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld bevindt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden maaiveld bedraagt.

Hoge zwarte enkeerdgronden hebben zich ontwikkeld als gevolg van een eeuwenlange bemesting met (pot)stalmest, huisafval, bosstrooisel, heideplaggen en dikwijls ook vrij veel zand, aangezien de zandgronden zeer onvruchtbaar zijn. Hierdoor werden de bouw- en graslanden geleidelijk opgehoogd, zodat er een dikke humushoudende bovengrond ontstond, die een dikte kon bereiken tot meer dan 50 cm. Deze enkeerdgronden worden ook wel aangeduid met de term essen, esdek of kampen. Doordat zich in de loop van de tijd een deklaag heeft ontwikkeld, bieden esdekken een goede conservering voor archeologische waarden die zich daaronder bevinden. Bovendien zijn esdekken vaak aangelegd op plaatsen die in de daaraan voorgaande periode(n) als een gunstige locatie voor vestiging werden gezien.

In het zuidelijke deel bestaat de bodem uit beekeerdgronden uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een grondwatertrap III. Dit betekent dat hier de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm beneden maaiveld bedraagt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich tussen de 80 en 120 cm beneden maaiveld bevindt. De beekeerdgronden worden tot de zogenaamde natte eerdgronden gerekend. Deze zijn ontstaan in de lagere, nattere delen van het landschap, waar plantaardig materiaal van nature moeilijker afbreekt en de uitspoeling van humus gering is. Als gevolg hiervan is een natuurlijke humushoudende bovenlaag ontstaan.

Bebouwing en functies

Het plangebied heeft voornamelijk een agrarische functie (weidegrond) en is vrijwel onbebouwd. Aan de noordelijke en oostelijke randen zijn verschillende bebouwingsvormen aanwezig. Ten noorden van de Lange Dreef bevindt zich de rationele verkaveling van de nieuwere woonwijken van Driebergen-Rijsenburg. Ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd (Engweg 38a). De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het landgoed Dennenburg.

3. Juridische- en beleidskaders

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt bekeken in hoeverre het plan past binnen het beleid van de verschillende overheden. In de navolgende paragrafen wordt hier in het kort op ingegaan, voor zover van belang voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

3.2.2. Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.2.3. Nota wonen

De Nota Wonen is de visie van het kabinet op het wonen in de 21e eeuw en is in november 2000 aangeboden aan de Tweede Kamer. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. De kernthema's van de Nota zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Rekening houdend met de kansen en beperkingen van de locatie, is een ruimtelijk kader vastgesteld. Met name het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities (sociale huurwoningen) en ruimte scheppen voor "groene" woonwensen heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld.

3.2.4. Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet

het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Deze nota gaat uit van doelstellingen voor 2030 - 'gezond en veilig leven in een aantrekkelijke omgeving te midden van vitale natuur, zonder biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten' - en beschrijft welke maatregelen nodig zijn om deze te bereiken. Het oplossen van zeven hardnekkige milieuproblemen (verlies biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen voor gezondheid en externe veiligheid, aantasting leefomgeving en mogelijk onbeheersbare risico's) staat centraal.

Duurzaamheid is één van de uitgangspunten van de planvorming geweest. Voor de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling is het 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' uitgangspunt.

3.2.5. Natuurbeleid

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS moet in 2018 klaar zijn en bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).
- Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven.

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Driebergen en is, voor wat betreft de woonbebouwing, binnen de rode cotour gesitueerd. Tussen de bouwlocatie en landgoed Dennenburg, dat wel tot de EHS behoort, is een natuurzone voorzien. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de begrenzing van de EHS wordt gerespecteerd.

3.2.6. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

In dit verband verdient de Europese Kaderrichtlijn Water nog vermelding. Deze is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese Raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

"Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land, oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden."

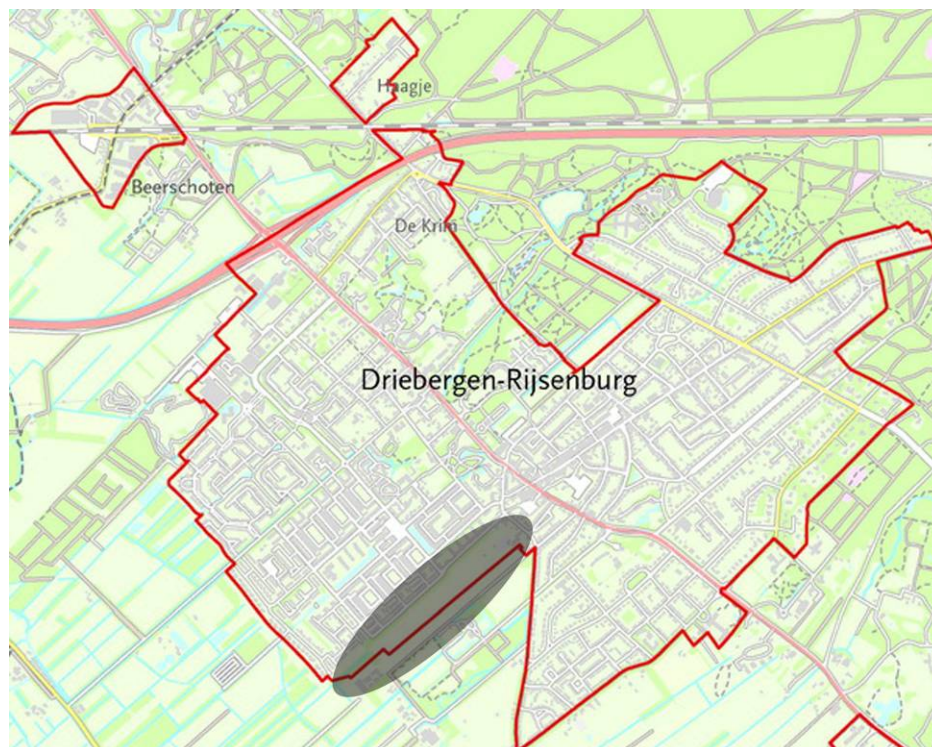
De richtlijn biedt dus kaders voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Streekplan 2005-2015 en Provinciale ruimtelijke verordening

In het streekplan 2005-2015, thans Structuurvisie, geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie op de middellange termijn (tot 2015). De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Driebergen voor zover het de woningbouwlocatie betreft (zie afbeelding 3). Het gedeelte van het plangebied dat buiten deze contour ligt, wordt ingericht tot natuurgebied.

Afbeelding 3: Plangebied en de rode contour.



Aandacht voor de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid is bij de (her)ontwikkeling van locaties essentieel. Het is gewenst dat gemeenten in samenwerking met marktpartijen uitvoerbare bouwplannen realiseren.

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie de lagenbenadering. De onderste laag (bodem, water, cultuurhistorie) is leidend, deze onderste laag vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De tweede laag, de infrastructuur ofwel de bereikbaarheid, is mede bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. De derde laag, de gebruikslaag, wordt afgestemd op de andere twee lagen.

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. Het voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening brengt hier geen verandering in.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de lagenbenadering en de woningbouw vindt plaats binnen de rode contour.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2030

De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid. Op de visiekaart voor Driebergen-Rijsenburg is de locatie Lange Dreef aangegeven als mogelijke ontwikkelingslocatie.

3.4.2. Milieubeleidsplan 2009-2012

De gemeenteraad heeft in september 2009 het Milieubeleidsplan 2009-2012 vastgesteld. In het milieubeleidsplan staat wat de gemeente in de periode 2009-2012 op milieugebied wil bereiken en hoe ze dat gaat doen. Het uiteindelijke doel van dit plan is het realiseren van een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving in de gemeente. Het Milieubeleidsplan draagt hieraan bij door:

- het begrip duurzaamheid te vertalen naar de situatie van de gemeente en daarmee de milieutaakuitvoering voor de lange termijn (2020) richting te geven;
- expliciet te maken hoe de milieutaakuitvoering verbonden is met andere beleidsterreinen;
- ambities te benoemen; daar waar relevant gebiedsgericht prioriteiten te stellen;
- de rol van de gemeente expliciet te maken en samenwerking met derden in kaart te brengen;
- concrete doelen te stellen, acties te benoemen en de hiervoor benodigde middelen te reserveren;
- de voortgang van het uitvoeringsproces te waarborgen door monitoring en evaluatie.

3.4.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het deel van het plangebied ten zuiden van de Lange Dreef vigeert het bestemmingsplan Lange Dreef, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2005, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten op 30 mei 2006. Op 11 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemmingen Groen en Uit te werken Woongebied. Voor de uit te werken woonbestemming is op 17 november 2009 een uitwerkingsplan vastgesteld, dat op 19 maart 2010 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd en op 18 mei 2011 onherroepelijk is geworden.

De in dit plan opgenomen woningen, verkeersontsluitingen en voetpaden zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

3.4.4. Welstandsnota

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten. Per kern zijn gebiedscriteria geformuleerd.

De nota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingslocaties. Dergelijke welstandscriteria kunnen immers niet worden vastgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De Nota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift tot het stellen van aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria. Gevolggevend aan het procedurevoorschrift is een Beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied Lange Dreef waarin gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen.

3.4.5. Beeldkwaliteitplan De Lange Dreef

Als aanvulling op de welstandsnota is het Beeldkwaliteitplan De Lange Dreef opgesteld. Rekening houdend met de omgeving (aansluitend stedelijk gebied, landgoed Dennenburg en de open landschapsstructuur) zijn woonvelden in een groen raamwerk geplaatst. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In het Beeldkwaliteitplan zijn voorts voor de diverse woonvormen voorschriften/richtlijnen opgenomen betreffende de kavelinrichting en de architectuur

Het Beeldkwaliteitplan is uitgangspunt geweest voor de toekomstige ontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan is beschreven. De ruimtelijk relevante aspecten hebben hun weerslag gevonden in de regels en de verbeelding. Het Beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting.

3.4.6. Woonvisie

De gemeente Utrechtse Heuvelrug telt zeven kernen: Amerongen, Overberg, Doorn, Driebergen, Leersum, Maarn en Maarsbergen. Elk van deze kernen heeft een eigen identiteit waarmee bij de uitwerking van het woonbeleid rekening gehouden wordt. Ondanks de verschillen tussen deze kernen, ligt er een aantal algemene opgaven op het terrein van 'het wonen' die voor alle kernen gelijk zijn, samengevat zijn dit:

- Inspelen op de vergrijzing. De bevolkingsopbouw telt verhoudingsgewijs veel ouderen (65-plus). Het aandeel 65-plussers in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is 20%, landelijk 14%.
- Alle inkomens bedienen. Het inkomensniveau van de bevolking in de gemeente is gemiddeld hoog te noemen, datzelfde geldt voor de woningen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod waardoor ook mensen met lagere inkomens kunnen worden bediend.
- Woningtekort oplossen. De vraag naar woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is groter dan het aanbod. Er is een woningtekort en deze groeit in de toekomst. Om het tekort en de groeiende woningbehoefte op te vangen, moeten er in de periode tot 2017 circa 1.350 woningen worden gerealiseerd. De realisatie van extra woningen heeft de volgende positieve effecten op de samenstelling (en dus vitaliteit!) van de bevolking:

- relatief meer mensen tussen 15 en 35 jaar;
- minder snelle afname van de leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar (en hun kinderen);
- beperkte extra groei van het aantal senioren (als aandeel van de totale bevolking).
- Gericht woningen toevoegen. Bij de toevoeging van nieuwe woningen is het zaak om goed in te spelen op de vraag. Uit de analyses is duidelijk geworden dat aan de volgende soorten woningen extra behoefte is:
 - Seniorenwoningen: zowel huur- als koopwoningen. Het gaat dan om appartementen en reguliere ('grondgebonden') woningen die geschikt zijn voor ouderen met eventuele lichamelijke beperkingen en/of zorgbehoefte.
 - Appartementen in de huur- en koopsector. Deze vraag komt van senioren en starters. Onder 'starters' verstaan we hier mensen die inwonen bij hun ouders of op kamers zitten en op zoek zijn naar een eerste zelfstandige woning (huur of koop).
 - Betaalbare koopwoningen (tot € 300.000,=) en koopwoningen in het topsegment (vanaf € 500.000,=).

De woningen die in onderhavig plan mogelijk worden gemaakt zullen zowel de huur- als de koopsector omvatten en diverse prijsklassen betreffen. Hierdoor zal het project een bijdrage leveren aan het op gang brengen van dynamiek van de woningmarkt (doorstroming). Bovendien draagt het plan bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad en derhalve aan de oplossing van het woningtekort. Als uitgangspunt geldt bovendien dat een aanzienlijk deel van de sociale woningbouw (minimaal 25%) huurwoningen dienen te zijn, waardoor ook de lagere inkomens een kans krijgen op de woningmarkt.

3.4.7. Waterplan Heuvelrug

Het waterplan Utrechtse Heuvelrug is tot stand gekomen na intensieve samenwerking met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei & Eem en Vitens (waterpartners). De uitvoering van het plan vindt door de waterpartners plaats.

Het waterplan is vastgesteld door de gemeenteraden van Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Leersum en Amerongen en het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De directie van Hydron Midden-Nederland heeft het waterplan formeel akkoord verklaard. Hiermee heeft het waterplan de status van vastgesteld beleid. Dat wil zeggen dat de participanten (gemeente, HDSR en Hydron) zich conformeren aan de inhoud. Het waterplan is deels volgend en deels richtinggevend voor het beleid van de participanten.

Het Waterplan beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente voor de komende vijftien jaar. Het plan bestaat uit een gezamenlijke visie en concentreert zich op het stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom).

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water.

Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Ook het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een Waterbeheerplan vastgesteld. Dat plan schetst de lange termijn ontwikkelingen en de visie voor een duurzaam watersysteem. In het plan zijn de beleidsdoelstellingen en uitvoeringsmaatregelen voor de periode 2010-2015 weergegeven. In het Waterbeheerplan wordt de aandacht gevestigd op de beleidsthema's:

- veiligheid;
- voldoende water;
- schoon water;
- recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Daarnaast bevat het plan een uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water.

4. Toekomstige situatie

4.1. Inleiding

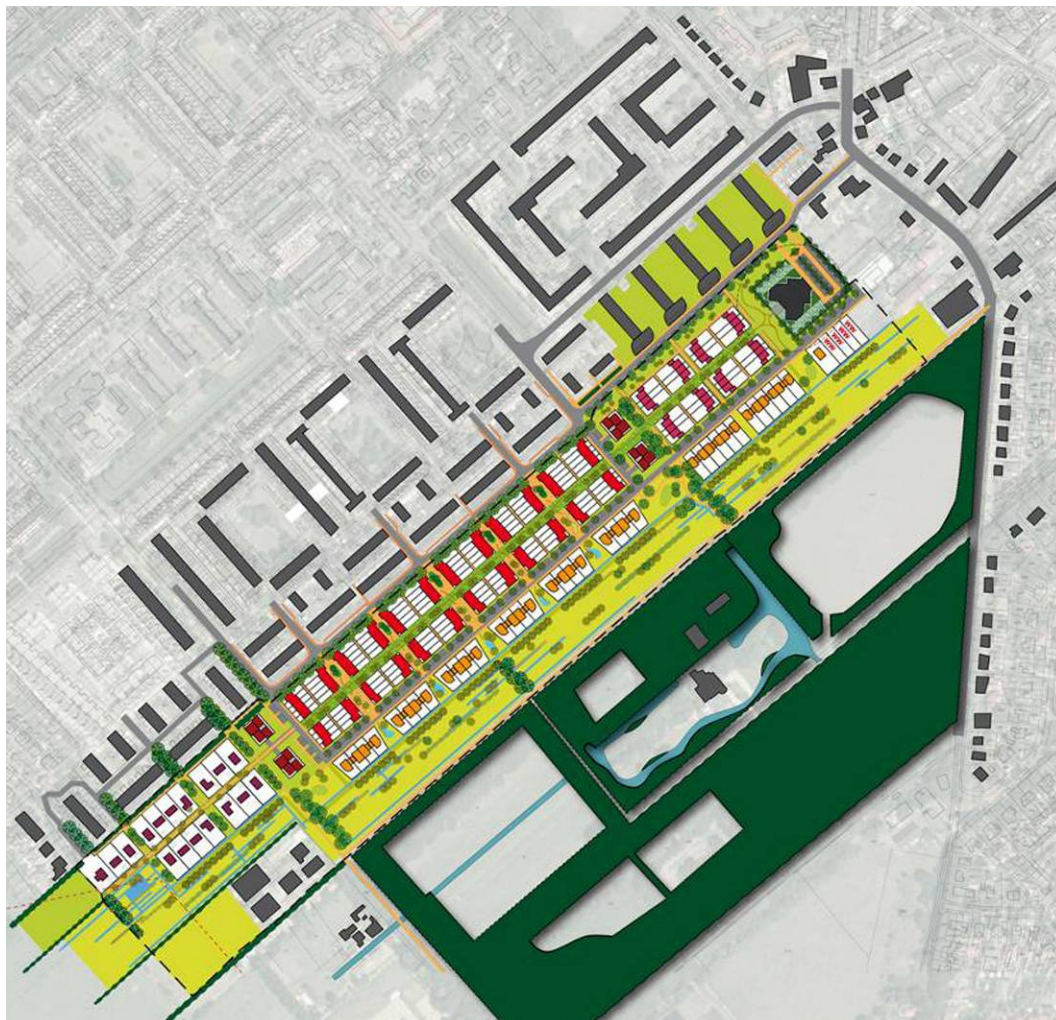
Voor het gebied Lange Dreef is in 2005 de rapportage Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef opgesteld. Deze rapportage is gebaseerd op het in 2004 door de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg opgestelde programma van eisen en bevat een inrichtingsschets met aandachtspunten voor beeldkwaliteit. Op basis van deze rapportage is in 2005 het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is in 2007 vervolgens uitgewerkt in een Beeldkwaliteitplan¹.

Hoewel dit bestemmingsplan alleen enkele afwijkingen van het bestemmingsplan 'Lange Dreef' mogelijk maakt, worden, omwille van het bieden van inzicht in het totale project, in dit hoofdstuk de belangrijkste onderdelen uit het beeldkwaliteitplan beschreven (4.2).

Vervolgens worden de afwijkingen van het bestemmingsplan 'Lange Dreef' beschreven, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (4.3). Daarna wordt ingegaan op de geplande bouw van kopappartementen tegen de bestaande flats tussen de Lange Dreef en de Korte Dreef (4.4). Hoewel de kopappartementen geen onderdeel uitmaken van het project Lange Dreef, bestaat er wel een duidelijke stedenbouwkundige relatie tussen beide projecten. Tot slot wordt aandacht besteed aan de natuurzone tussen de geplande woningbouw en het landgoed (4.5).

¹ Grontmij, Beeldkwaliteitplan De Lange Dreef te Driebergen, 8 oktober 2007.

Afbeelding 4: Beeldkwaliteitplan De Lange Dreef.



4.2. Project Lange Dreef

Het project Lange Dreef biedt de mogelijkheid om circa 250 woningen te realiseren. Achtereenvolgens zullen de volgende onderdelen worden toegelicht:

- De bebouwingsstructuur en de woningtypologie;
- De ontsluiting en inrichting van het openbare gebied;
- De parkeervoorzieningen;
- De in het plan opgenomen speelruimte voor kinderen;
- De waterhuishouding.

4.2.1. De bebouwingsstructuur en de woningtypologie

In het beeldkwaliteitplan is een analyse gemaakt van de bestaande structuren in en rond het plangebied. Wanneer de groen- en verkeersstructuren die daaruit naar voren zijn gekomen over elkaar worden gelegd, blijven de ruimtes over waarin woningbouw kan plaatsvinden: de woonvelden. De verschillen in sfeer, opzet en inrichting van de woonvelden vindt ook zijn weer-slag in de verkaveling en de verdeling van het woningbouwprogramma. De meest vanzelfsprekende verkavelingsrichting is in de lengte- of breedterichting van het plangebied. Aangezien het plangebied van noordoost naar zuidwest gericht is, leveren beide richtingen een zongerichte verkaveling op. De woonvelden zijn onderverdeeld in de velden Coulissen en Kampen 1 en 2.

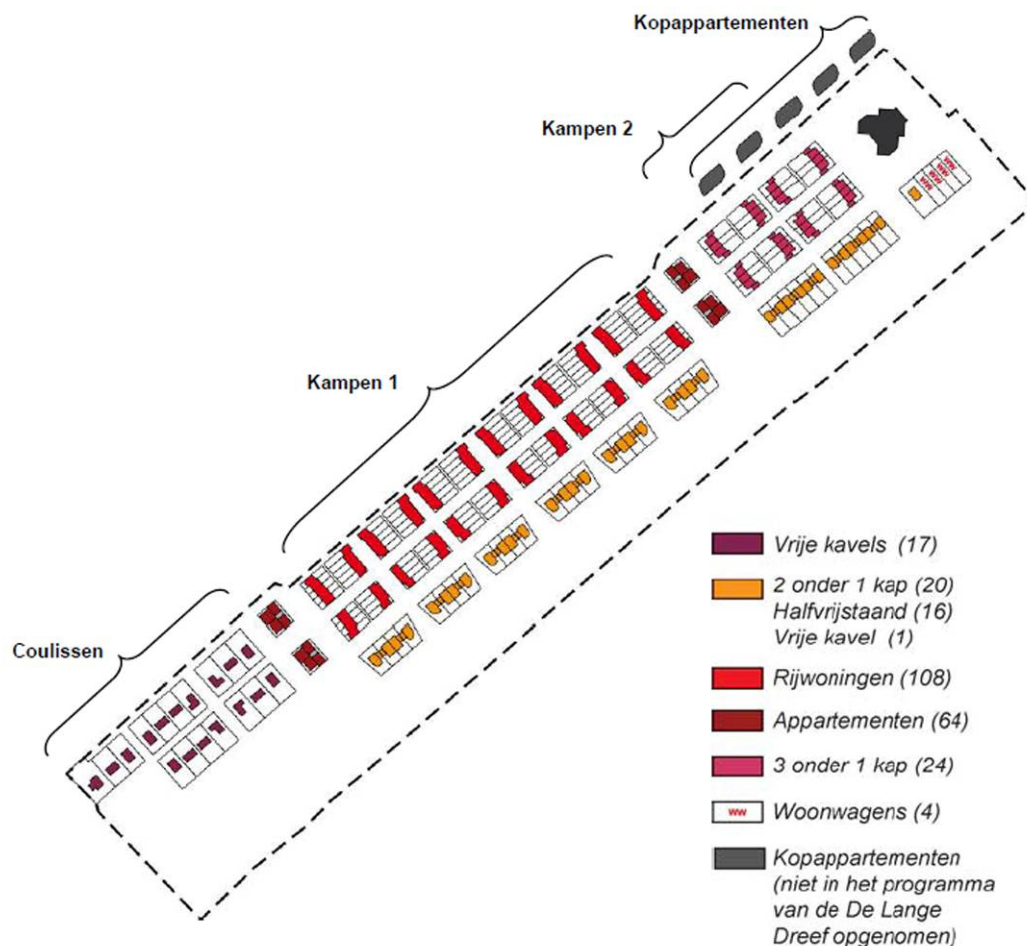
Coulissen

De openheid en de langgerekte verkaveling van het gebied Langbroekerwetering zijn leidend voor de opzet en de inrichting van het meest zuidelijke veld. Opgaande beplanting ligt alleen aan de lange buitenzijden van het veld. De korte zijden zijn open, waardoor een sterke zichtrelatie tussen het plangebied en de omgeving ontstaat. De dichtheid van dit gebied met 17 vrije kavels is zeer geschikt voor een gepaste overgang naar het buitengebied.

Kampen 1 en 2

Kenmerkend voor het oude Kampenlandschap zijn de groene kamers. Het veld is naar binnen toe gericht, maar vindt aansluiting op het bestaand stedelijk gebied door zichtlijnen naar bebouwing in de omgeving. De hofwoningen (108) en de drie-onder-één-kap woningen (24) staan haaks op de lengterichting verkaveld. Hierdoor ontstaat een reeks van ruimten tussen de rijen met zicht op de bufferzone en het landgoed. Door verdraaiing van deze kavels wordt de wijk de Wildbaan als 'voormalige beëindiging' van het stedelijk gebied door de tijd gerespecteerd. De twee-onder-één-kap woningen (20) en de halfvrijstaande woningen (16) staan in een lange rij in de lengterichting verkaveld. Op deze wijze sluiten zij, met de entree op het noorden, de kampenstructuur. Deze woningtypologie, met achtertuinen aan het ecologische gebied, zorgt voor een goede overgang naar het landgoed.

Afbeelding 5: Bebouwingsrichting en deelgebieden.



In de groene overgangszones tussen 'Coulissen' en 'Kampen' zijn 4 appartementenblokken van 4 bouwlagen gepland. Elk blok heeft 4 appartementen per bouwlaag (totaal 64). De appartementen beschikken niet over eigen terrein waardoor de blokken in een parkachtige setting komen te staan. De ambitie is dan ook om de groene 'doorsteken' daadwerkelijk zo groen mogelijk te houden. Het terrein van de kerk, aan de noordzijde van het plangebied, is volledig opgenomen in het gridstructuur van de wijk. De entree van de kerk ligt in het verlengde van de houtwal die als langzaam verkeersroute fungeert.

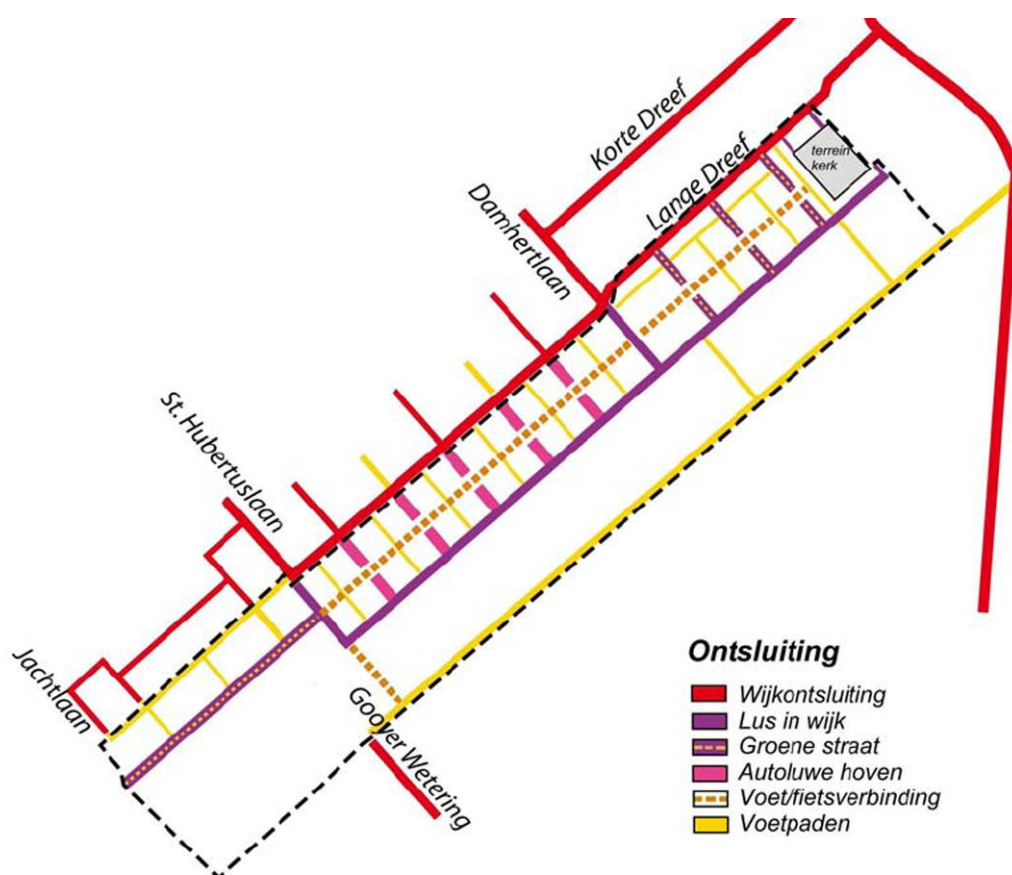
4.2.2. Ontsluiting en inrichting openbaar gebied

De Lange Dreef is de belangrijkste hoofdontsluiting voor de wijk. Voor gemotoriseerd verkeer heeft elk veld een eigen interne ontsluiting die aansluit op de bestaande hoofdwegen. Het veld 'coulissen' is bereikbaar via een centrale as (Groene straat), de Kampen 1 en 2 worden ontsloten door een lus in de wijk (de "Nieuwe Dreef"). In de Kampen 1 en 2 zijn de woningen via res-

pectievelijk de autoluwe hoven en de groene straten bereikbaar voor bijvoorbeeld laden en lossen. Deze verbindingen zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor doorgaand verkeer.

De Lange- en de “Nieuwe Dreef” zijn op twee plaatsen met elkaar verbonden voor gemotoriseerd verkeer. Deze twee verbindingen sluiten aan op de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan, die als toegangswegen van belang zijn. De gehele woonwijk wordt duurzaam veilig ingericht met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Afbeelding 6: Ontsluitingsstructuur.



Lange Dreef

Met de ontwikkeling van de nieuwe kopappartementen ten noorden van de Lange Dreef, zal het noordelijke tracé van de Lange Dreef in zuidwaartse richting verschoven worden. Het huidige profiel is zeer breed opgezet waardoor het verkeer de maximale snelheid makkelijk kan overschrijden. Het profiel zal daarom in maatvoering teruggebracht worden en zal verder als een 30-km gebied ingericht worden.

De "Groene straat"

De vrije kavels (Coulissen) worden centraal ontsloten door een "Groene straat". Deze groene straat ligt in het verlengde van de bestaande houtwal die in het gebied zal fungeren als langzaam verkeersroute. Het profiel krijgt de uitstraling van een wandelpad in een groenstrook en zal breed genoeg zijn voor één auto. Het is niet mogelijk dat twee auto's elkaar passeren. In de grasstroken aan weerszijden zullen gebiedseigen bomen geplaatst worden om de sfeer van de houtwal te benadrukken. De drie-onder-één kap woningen (Kampen 2) worden op dezelfde wijze ontsloten. Deze doorkruisen de houtwal niet, waardoor het noordelijke- en zuidelijke deel niet met elkaar in verbinding staan. Voor de toegang van deze woningen zal eveneens een 'groen profiel' voorgesteld worden.

De hoven

Het blok van de hofwoningen (Kampen 1) wordt in de lengterichting doorsneden door een langzaam verkeersroute. Het noordelijke deel van de hoven is te bereiken via de Lange Dreef en het zuidelijke deel via de "Nieuwe Dreef". Doordat de hoven autoluw zijn kunnen ze op een kindvriendelijke en groene wijze ingericht worden. Dit levert extra woonkwaliteit op voor het gebied. De hoven worden onderling met een voetpad verbonden en doorkruisen het pad langs de houtwal.

De "Nieuwe Dreef"

De "Nieuwe Dreef" is lang en rechthoekig. Dit komt voort uit de orthogonale gridstructuur dat de basis is voor het plan. Het profiel wordt over de gehele lengte aan de noordzijde voorzien van dwarsparkeerplekken. Deze zullen afgewisseld worden met bomen om de aandacht van 'het blik' af te leiden. Aan de zuidzijde van de "Nieuwe Dreef" liggen de woningen met zicht op het ecologische gebied. Voor deze woningen wordt een lessenaarsdak voorgesteld met sedum bedekking zodat het profiel een groen karakter krijgt.

Langzaam verkeersroute / bestaande houtwal

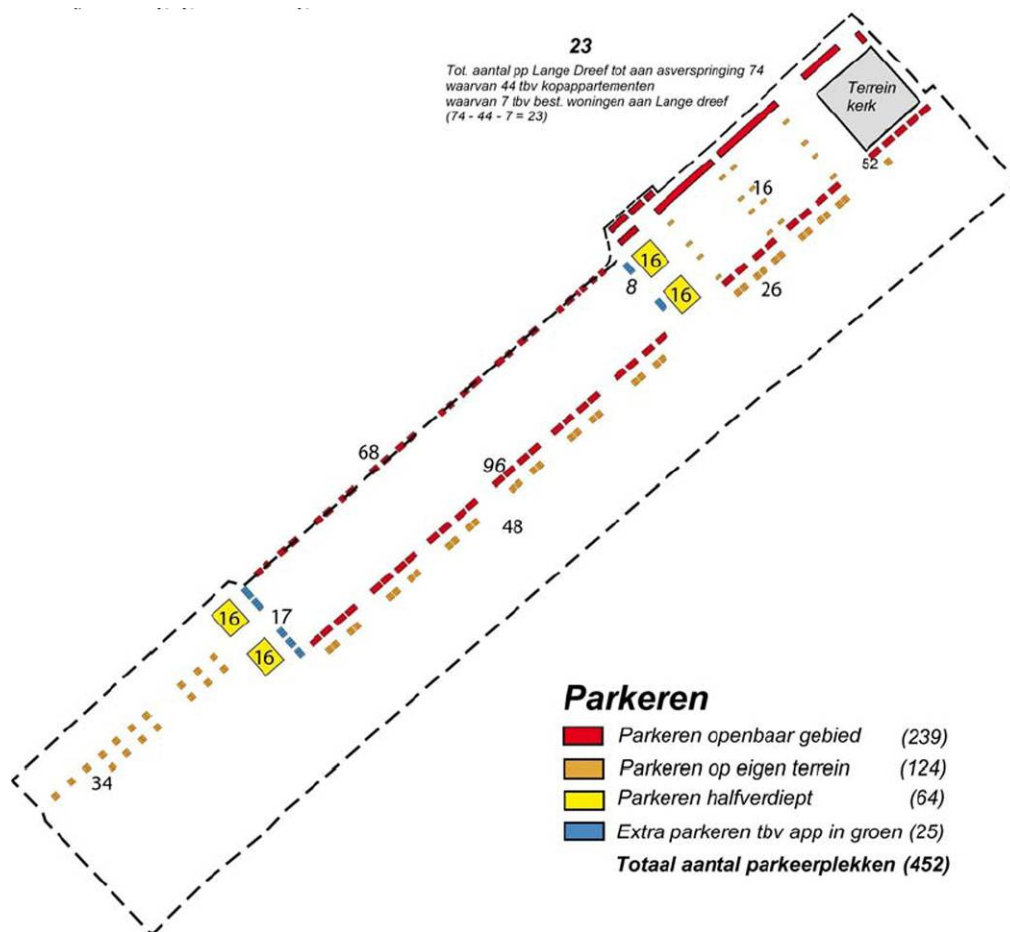
De bestaande houtwal in het gebied is één van de historisch waardevolle elementen die nog duidelijk zichtbaar is. Deze verdient een plek in het plan en wordt als structuurdrager versterkt als langzaam verkeersroute. De zone is circa 10 meter breed en het voet/fietspad zal aan de noordzijde van het plan uitkomen bij de entree van de kerk.

4.2.3. Parkeervoorzieningen

Er is in het gebied gezocht naar goede, consequente en vanzelfsprekende parkeeroplossingen. Voor het openbaar gebied voorziet het plan uitsluitend in dwarsparkeerplekken. Deze zijn gesitueerd over de gehele lengte van zowel de Lange Dreef als de "Nieuwe Dreef" en worden begeleid door een rij bomen. Ook langs de dwarsverbindingen van de Lange Dreef naar de "Nieuwe Dreef" zijn parkeerplekken in het profiel ingepast. Deze zijn grotendeels bedoeld om het extra parkeren van de appartementenblokken op te vangen. Voor alle appartementen is 1 parkeerplek half verdiept gerealiseerd onder het gebouw. De vrije kavels, de twee-onder-één-kap woningen en de halfvrijstaande geschakelde woningen hebben 2 parkeerplekken op eigen terrein. Door de sloop van de garageboxen aan de Lange Dreef en de ontwikkeling van de nieuwe ko-

pappartementen zullen een aantal parkeerplekken in het plangebied gecompenseerd moeten worden. Het te kort aan parkeerplekken voor de kopwoningen zal ingepast worden in het profiel van de Korte Dreef. Het parkeren voor de kerk zal op eigen terrein plaatsvinden.

Afbeelding 7: Parkeren.



4.2.4. Speelruimte voor kinderen

Kinderen en jongeren spelen in principe overal: op stoepen, in rustige straten, in parken en plantsoenen. De officiële speelplekken worden formele speelplekken genoemd. Alle overige ruimte die door kinderen gebruikt kan worden om te spelen wordt informele speelruimte genoemd.

Het plan biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te spelen. Het spreekt voor zich dat de formele plekken veilig te bereiken zijn en dat het er veilig spelen is. Het plan heeft veel groen; de groene zone (houtwal), de groene doorsteken, de groene straten en de openbare plekken die grenzen aan het ecologisch gebied. Veel plekken dus om informeel te kunnen spelen. Daarnaast zullen in de grotere groenzones formele speelplekken gemaakt worden voor kin-

deren van verschillende leeftijdsgroepen. Het is wenselijk dat speeltoestellen worden gebruikt die qua uitstraling passen bij het groene- en ecologische karakter van de wijk. De verdere uitwerking zal in een later stadium plaatsvinden.

4.2.5. Waterhuishouding

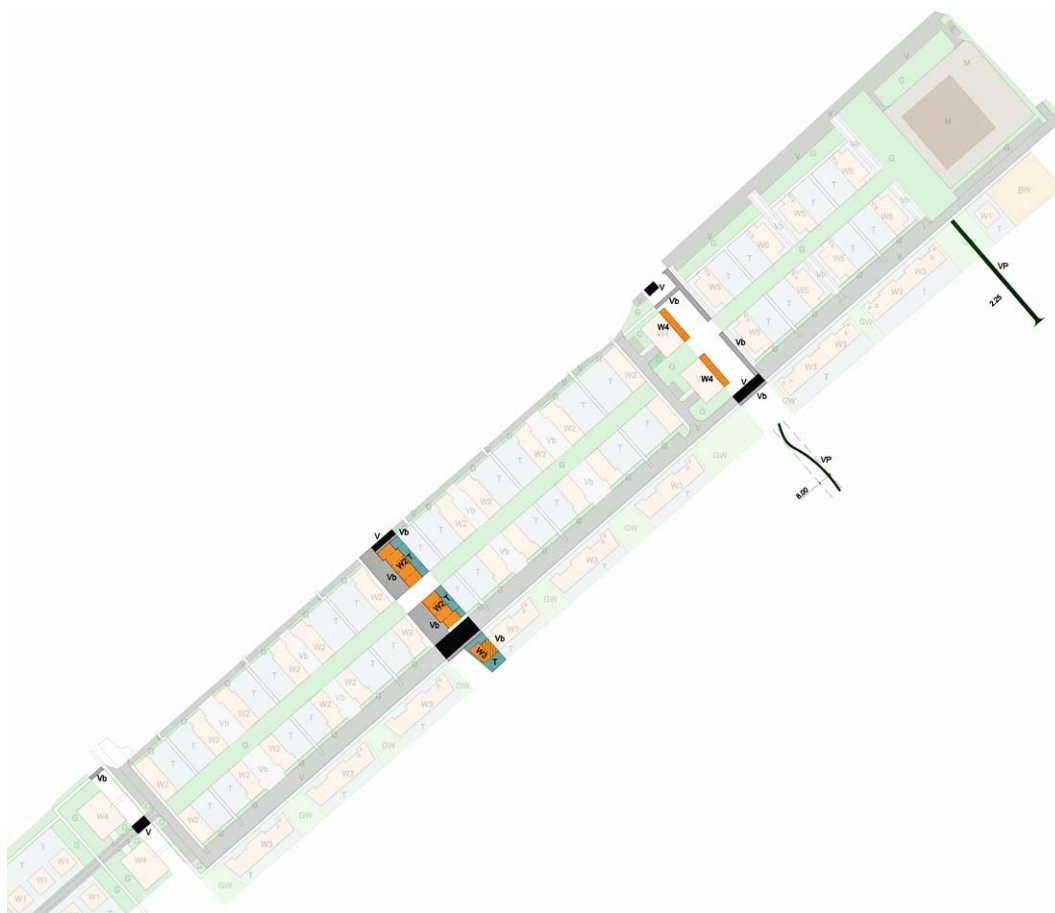
Het afstromend water in het plangebied (daken en verhard oppervlak) zal grotendeels afgekoppeld worden. Het water zal in eerste instantie in zuidoostelijke richting afstromen naar het ecologisch gebied. Het water zal middels wadi's in de open ruimte tussen de blokken langs de ecologische zone, vertraagd afgevoerd worden door middel van een infiltratiesysteem. De watergangen in de bufferzone zullen vervolgens in zuidwestelijke richting afstromen naar het gebied van de Langbroekerwetering. Het noordelijke deel, dat uitsluitend gevoed wordt door regenwater, is matig tot sterk verdroogd. Door de toevoer van grondwater (kwel) is het zuidwestelijke deel doorgaans minder droog. Het creëren van extra water komt het gebied dan ook ten goede. In het zuidelijke deel zal d.m.v. bredere sloten en/of kleine waterbergingen meer wateroppervlak gecreëerd worden dan in het noordelijke deel. In het met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) afgestemde waterhuishoudingsplan is dit concept meer in detail uitgewerkt.

4.3. Afwijkingen van het bestemmingsplan Lange Dreef 2005

De voorgaande paragraaf geeft een integraal beeld van de beoogde planontwikkeling, dat is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan. Omdat de afwijkingen van het bestemmingsplan Lange Dreef uit 2005 door vernietiging van het eerder genoemde vrijstellingbesluit ex artikel 19, lid 1 WRO (oud) nog niet planologisch-juridisch mogelijk gemaakt zijn, heeft dit bestemmingsplan daar betrekking op. Tevens wordt in deze paragraaf ingegaan op het vervangen van de vier geplande woonwagens door twee vrijstaande woningen en de uitbreiding van de parkeerkelders bij de appartementen.

De afwijkingen van het bestemmingsplan uit 2005, die voortkomen uit het beeldkwaliteitplan zijn weergegeven in de hieronder opgenomen afbeelding.

Afbeelding 8: Vrijstellingstekening afwijkingen bestemmingsplan Lange Dreef uit 2005.



Uit deze afbeelding is duidelijk welke afwijkingen het betreft:

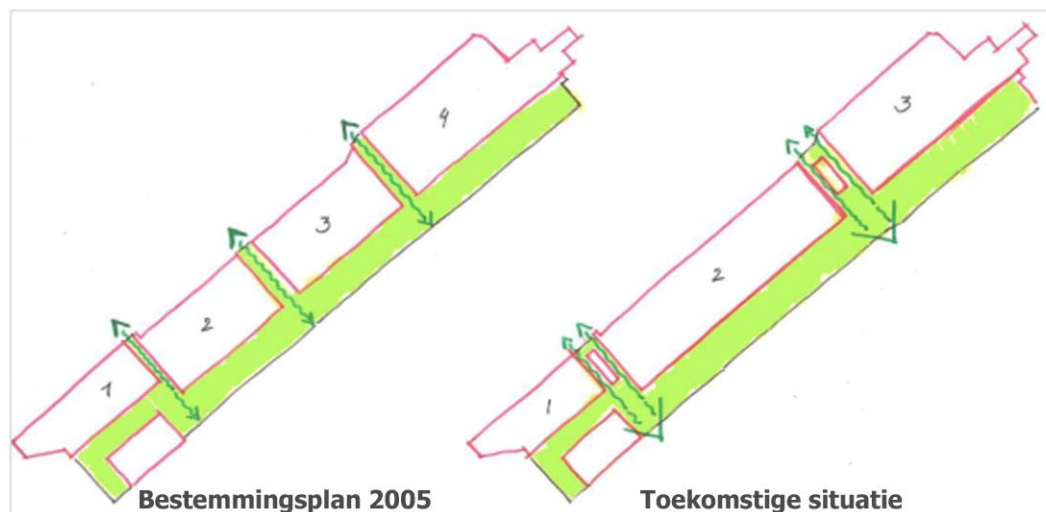
- Bebouwing in groenzones door herverdeling van woonvelden;
- Infrastructuur door groenzones;
- Voetpaden door natuurzone.

Bebouwing in groenzones door herverdeling van woonvelden

De voornaamste afwijking is dat het woongebied nu verdeeld is in drie deelgebieden in plaats van vier (zie onderstaande afbeelding). Dit is gedaan om:

- een betere stedenbouwkundige aansluiting met de bestaande structuur van de Wildbaan te bewerkstelligen;
- het 'open' groen meer te kunnen concentreren (in plaats van drie smalle groene doorsteken 2 bredere doorsteken).

Afbeelding 9: Bebouwing in groenzones door herverdeling van woonvelden.



De middelste groene zone uit het bestemmingsplan 2005 is vervallen. In deze zone zijn 10 woningen gepland, die al wel onderdeel uitmaakten van de hoeveelheid woningen zoals in het bestemmingsplan 2005 opgenomen. Er is dus alleen sprake van een andere ordening van de woningen. Het middelste woongebied wordt een aaneengesloten gebied.

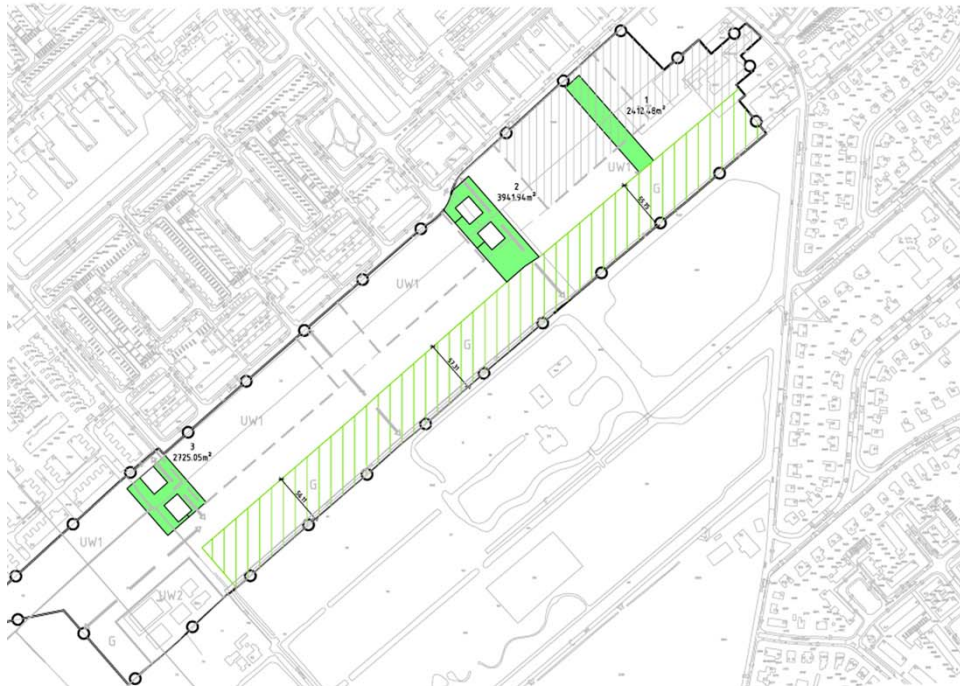
Een klein deel van de twee appartementsgebouwen in het noordoostelijke deel van het plangebied komt in de als groen bestemde ruimte van het bestemmingsplan 2005 te liggen. Het worden compacte appartementenblokken, die geen tuin behoeven. De reeds aanwezige ruimte kan worden benut om de architectonische verschijning tot z'n recht te laten komen. De groene zones tussen de woongebieden blijven voldoende groot om zowel een ecologische als een ruimtelijke verbinding te leggen tussen groene zones in de Wildbaan en het Landgoed Dennenburg. Deze groene zones passen in het bestemmingsplan Lange Dreef uit 2005.

Het oppervlak aan groene zones wordt niet minder. Uit afbeelding 10 blijkt dat de oppervlakte aan groene doorsteken ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005 toeneemt.

Afbeelding 10: Wijziging oppervlakte groene doorsteken.



OPPERVLAKTE GROENE DOORSTEKEN BESTEMMINGSPLAN: 6000 M2



OPPERVLAKTE GROENE DOORSTEKEN UITWERKINGSPLAN: 9080 M2

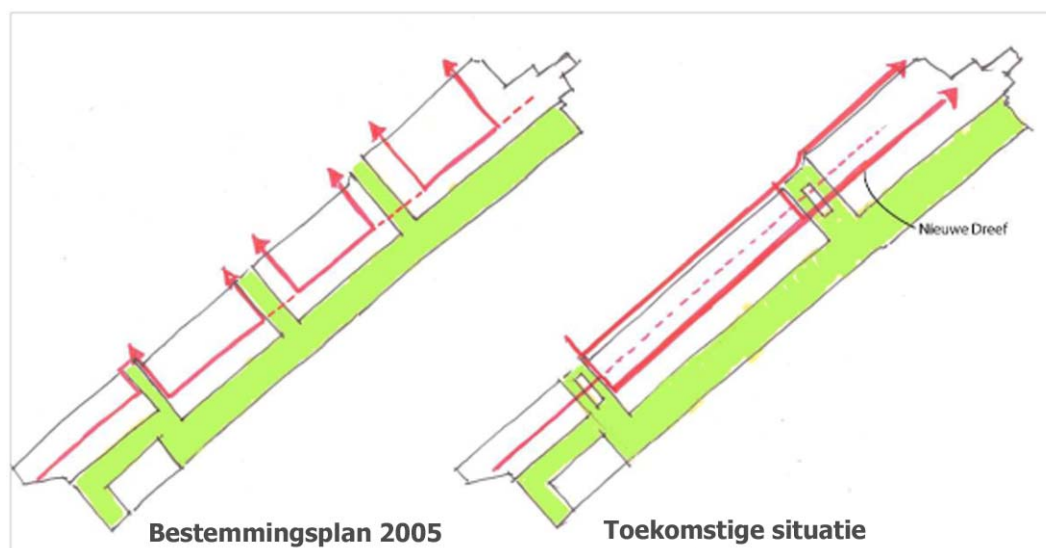


Infrastructuur door groenzones

In het bestemmingsplan uit 2005 worden de vier woonvelden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Lange Dreef. Elk woonveld heeft, middels een 'lus', haar eigen (buurt)ontsluiting (in en uit). Bij de verdere planvorming is de infrastructuur gecombineerd met de gritstructuur van het groene ruimtelijke raamwerk dat de basis voor het plan vormt. Centraal in het plan is een nieuwe ontsluiting gelegd (Nieuwe Dreef) die de woonvelden onderling met elkaar verbindt. Deze ontsluiting loopt parallel aan de Lange Dreef en doorsnijdt daardoor de groene zones. Hierdoor is het ook noodzakelijk in de zuidelijke groene doorsteek een verkeersfunctie mogelijk te maken om de vrijstaande woningen aldaar te ontsluiten.

De langzaamverkeerroute, zoals indicatief aangegeven op de kaart van het bestemmingsplan uit 2005, wordt gekoppeld aan de zone van de cultuurhistorische houtwal. Het behouden en versterken van deze bestaande houtwal heeft bij de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitplan een prominentere rol gekregen en is als structuurdrager medebepalend geweest voor het plan.

Afbeelding 11: Infrastructuur door groenzones.



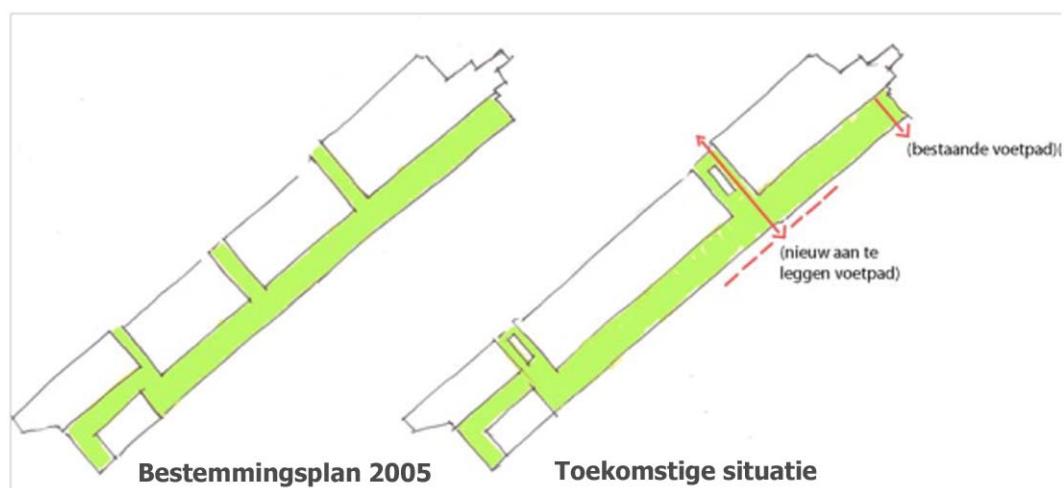
Voetpaden door natuurzone

In het bestemmingsplan 2005 is de natuurzone aangegeven als niet toegankelijk. De wens is echter nadrukkelijk naar voren gekomen om de nieuwe woningbouwlocatie te kunnen verbinden met het Lint Gooyerwetering en het achterliggend gebied. Daarnaast wordt de woon- en leefkwaliteit van de nieuwe wijk en de omgeving verhoogd als men een rondje kan lopen. Hiervoor is een nieuw wandelpad in het ontwerp opgenomen en is een bestaand wandelpad gehandhaafd. Het nieuw geplande wandelpad zal gedeeltelijk verhoogd aangelegd worden, waardoor

men in feite kan spreken van een loopbrug met arMLEuning. Ter aanvulling zal het gebied onder deze brug als plas/draszone ingericht worden zodat dit de toegankelijkheid van het gebied extra bemoeilijkt. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de randen van de natuurzone om de algehele toegankelijkheid te bemoeilijken.

Het bestaande wandelpad hoort bij de kwekerij aan de Engweg. Dit wandelpad is door zijn specifieke karakter een biotoop gebleken van de mosbloem. Om deze reden is het vanuit ecologisch perspectief wenselijk dit pad ongewijzigd te laten.

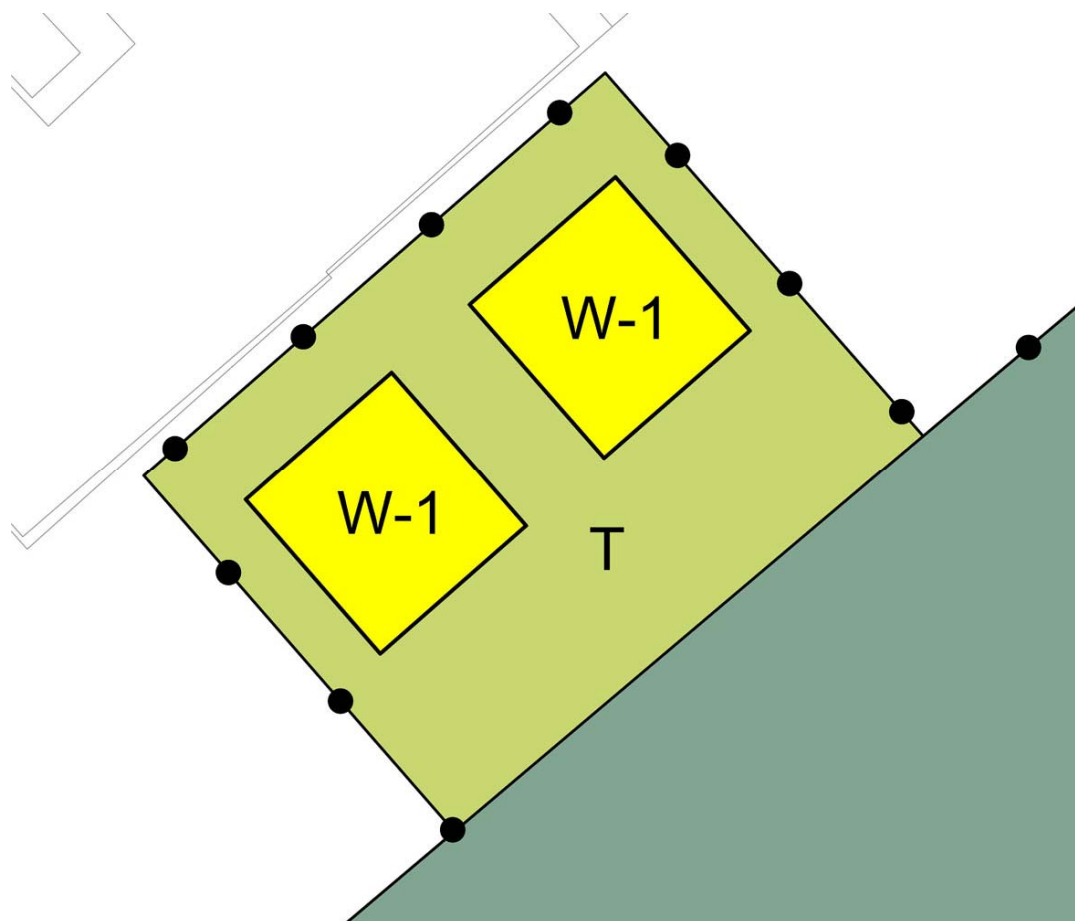
Afbeelding 12: Voetpaden door natuurzone.



Los van het Beeldkwaliteitplan worden binnen het plangebied nog twee wijzigingen mogelijk gemaakt.

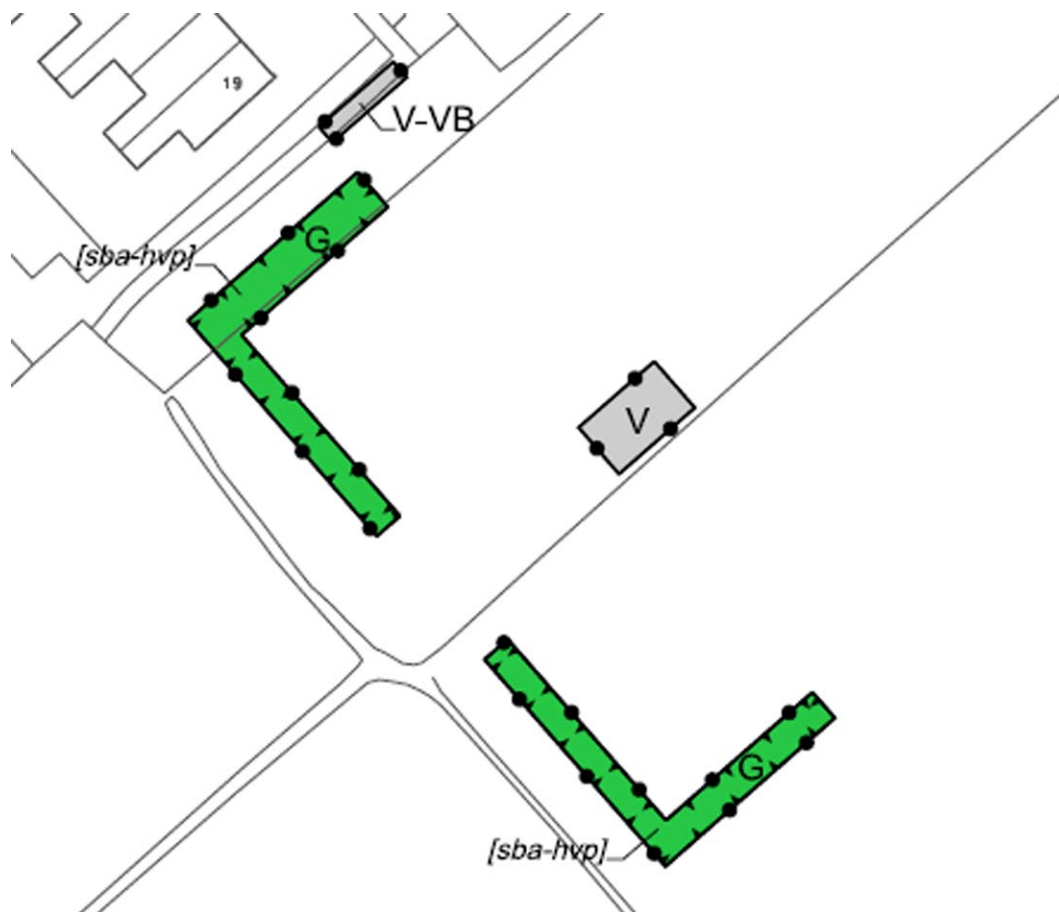
De eerste wijziging is dat de vier geplande woonwagendstandplaatsen aan de Engweg worden vervangen door een woonbestemming. De mogelijkheid bestaat ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren.

Afbeelding 13: Twee vrijstaande woningen ter plaatse van de voorheen geplande woonwagendplaatsen.



Daarnaast worden de halfverdiepte parkeerkelders bij de appartementen uitgebreid. Gebleken is dat de in het uitwerkingsplan opgenomen ruimte te krap is om alle beoogde voorzieningen in deze ruimte te faciliteren. Er is namelijk geen rekening gehouden met ruimte voor een liftschacht, waardoor er geen 16 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen het woonvlak. Daarom wordt de ruimte voor de parkeerkelders uitgebreid door hiervoor in de bestemming 'Groen' een aanduiding op te nemen. Op deze wijze kan voor ieder appartement een parkeerplaats in de parkeerkelder worden gevonden en wordt voldaan aan de doelstelling van levensloopbestendige woningen. Het komt bovendien de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Er hoeven immers geen extra parkeerplaatsen op maaiveldniveau gerealiseerd te worden. Het maaiveld wordt in talud tegen de parkeerkelder opgewerkt, zodat het een groene uitstraling heeft en landschappelijk wordt ingepast. Onderstaand een voorbeeld van de wijze waarop de parkeerkelders bij de zuidelijke appartementen op de verbeelding zijn opgenomen.

Afbeelding 14: Halfverdiepte parkeerkelders onder (zuidelijke) appartementen en in groenzone.



4.4. Project Kopappartementen

Het project Kopappartementen maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Omdat beide projectgebieden aan elkaar grenzen is bij de planvorming wel gestreefd naar stedenbouwkundige afstemming. Om die reden wordt daarom kort ingegaan op dit project.

Woningcorporatie Heuvelrug Wonen heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van kopappartementen aan de bestaande flats aan de Lange Dreef. In de vijf “koppen” worden in drie lagen in totaal 47 appartementen gebouwd. Per laag zijn drie appartementen mogelijk. In twee van de kopgebouwen worden twee bouwlagen samengenomen en omgezet in zeven wooneenheden voor gehandicapten. In totaal ontstaan er dan 33 appartementen in de sociale huursector en 14 zorgappartementen.

Afbeelding 15: Het bouwplan.



De bouwhoogte van de bestaande flats bedraagt 9 meter. De hoogte van de kopappartementen wordt 13 meter (exclusief eventuele liftopbouw, ventilatie, zonnecollectoren, etc.). Met het aantal bouwlagen wordt aangesloten op de bebouwingstypologie van de bestaande wijk, waar op daartoe geëigende plaatsen (w.o. het nabijgelegen winkelcentrum) reeds een bouwhoogte van vier lagen is toegepast.

De bebouwing past niet binnen de bestaande ruimtelijke indeling waardoor de Lange Dreef ter hoogte van de appartementen verlegd moet worden. Het verschuiven van de weg gaat ten koste van een bomenrij en een kleine strook van de bestaande weilanden. Op (een deel van) deze strook worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor is minder sprake van een 'muur' van auto's lange de Lange Dreef, waardoor het gebied meer kwaliteit krijgt. De boomhaag die nu langs de Lange Dreef ligt verschuift met de weg mee. In de plannen voor de woningbouwlocatie Lange Dreef is volledig rekening gehouden met deze wegverlegging.

De bouw van de kopappartementen zorgt voor een betere aansluiting van de Groenhoek met het nieuw te ontwikkelen plangebied Lange Dreef. Tevens zorgen ze voor een duidelijke beëindiging van de koppen van de galerijflats en een verbeterd aanzicht vanaf de Lange Dreef. Op een abstracter schaalniveau van de woningbouwlocatie bekeken vormt de extra bouwlaag die wordt toegevoegd ten opzichte van de bestaande flats een beëindiging van een stedenbouwkundig ruimtelijke eenheid. De noordzijde van het plangebied van de 'Lange Dreef' krijgt over de volledige lengte een eenduidige begrenzing (wandvorm). Dit mede omdat de kopappartementen in de langsrichting gepositioneerd staan. Dit sluit ruimtelijk goed aan bij bestaande lan-

ge blokken, afwisselend drie en vier lagen, verder op aan de Lange Dreef in meer zuidelijke richting.

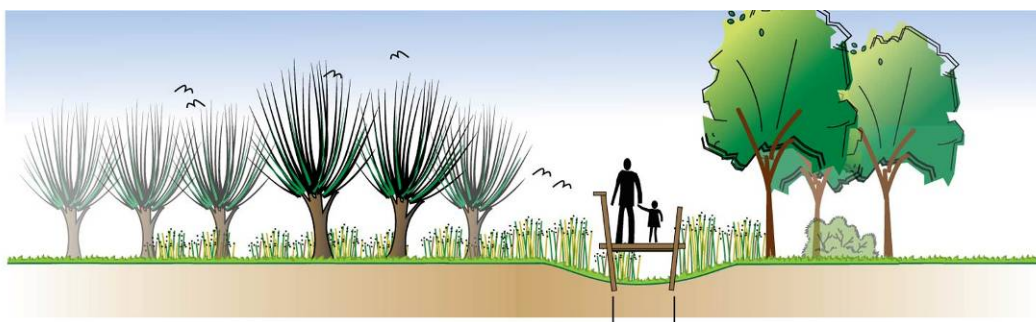
4.5. Natuurzone

Tot slot is in dit bestemmingsplan de bufferzone tussen het nieuwe woongebied en landgoed Dennenburg als natuurzone opgenomen. Vanuit diverse aspecten zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van deze natuurzone. Vanuit het aspect landschap is bijvoorbeeld vooral de lijnbeplanting en gebruik van gebiedseigen beplanting van belang voor de inrichting van het ecologisch gebied. Lijnbeplanting (lanen en houtwallen) zijn kenmerkend voor het kampenlandschap en de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en het coulissenlandschap van de Langbroekerwetering. Bij het toevoegen van beplanting heeft gebiedseigen beplanting de voorkeur. Gebiedseigen beplanting is een belangrijk gebiedskenmerk en bepalend voor de lokale identiteit. Daarnaast ontwikkelt gebiedseigen beplanting zich goed bij de lokale condities.

Vanuit het Beeldkwaliteitplan is de belangrijkste doelstelling de zichtrelatie met het landgoed. Zicht op de gesloten bosrand vormt een belangrijke kwaliteit voor het woongebied. Dit betekent dat de ecologische zone haar openheid grotendeels moet behouden.

Het gebruik van de zone komt ook voort uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Om de zone betekenis te geven voor omwonenden, worden voetpaden mogelijk gemaakt. De toegankelijkheid van de zone wordt verder zoveel mogelijk beperkt, zodat de natuur zich kan ontwikkelen.

Afbeelding 16: Indicatie van paden door de natuurzone.



De natuurwaarden en landschappelijke waarden van het landgoed Dennenburg mogen niet worden aangetast. De bebouwing van de Lange Dreef mag geen nadelige invloed hebben op het kwelgebied ten zuidwesten van het plangebied. Dit betekent dat het vervuilde regenwater van de straten uit het woongebied niet in het kwelgebied mag komen. Dit zou zeer nadelige gevolgen voor de kwelnatuur hebben. Het regenwater dat via de daken wordt afgevoerd mag wel rechtstreeks naar het gebied worden geleid.

De ecologische relaties met de omgeving mogen niet worden verstoord en dienen te worden versterkt. Zonder ecologische relaties met de omgeving heeft de natuurzone immers geen betekenis voor de ecologie. Het gebied dient zoveel mogelijk storingsvrij te zijn van licht en geluid uit de omgeving. Gemotoriseerd verkeer dient zoveel mogelijk uit het gebied te worden geweerd.

Vanuit het aspect beheer is de intensiteit van het toekomstige beheer van belang en de bereikbaarheid. Bij bereikbaarheid gaat om de bereikbaarheid met machines die nodig zijn voor het onderhoud.

Opvang van regenwater, infiltratie, kwel en (piek)afvoer spelen een belangrijke rol bij de inrichting van het plangebied. In de hoger gelegen delen en in de wadi's infiltreert water. In de lager gelegen delen komt kwelwater naar boven. Het mogelijk vervuilde regenwater mag zich niet mengen met het kwelwater. Het regenwater van dakoppervlakten wordt via geulen rechtstreeks afgevoerd naar de watergang in de natuurzone. Het regenwater van verhard terreinoppervlak wordt bovengronds afgevoerd naar de infiltratievoorziening (wadi's). Hier infiltreert het in de bodem. Alleen bij een piekbelasting stromen de wadi's over naar de watergang, die door het gebied loopt. De watergang moet de hoeveelheid water bij piekafvoer na een grote regenbui aankunnen. In het plan moet daarom minimaal 0,6 hectare oppervlaktewater worden gerealiseerd.

De natuurzone wordt in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat nu in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan "Lange Dreef", paden mogelijk worden gemaakt. Daarnaast heeft de zone nu ook een natuurbestemming gekregen in plaats van een groenbestemming met de nadere aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied'.

Afbeelding 17: Natuurinrichtingsplan natuurzone.



5. Nader Onderzoek

5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1 (onder f) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3:2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Het onderzoek heeft al eerder plaatsgevonden in het kader van het bestemmings- en uitwerkingsplan "Lange Dreef" en de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO (oud).

5.2. Bodem

In een verkennend bodemonderzoek² is op enkele locaties in het plangebied verontreiniging in de bovengrond en het grondwater geconstateerd (bijlage 2). Op deze locaties is nader bodemonderzoek³ uitgevoerd om de aard van de verontreiniging in kaart te brengen (bijlagen 3 en 4). Op basis van de uitkomsten van deze bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen activiteit. Een nader onderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen om bij grondverzet rekening te houden met een beperking ten aanzien van het grondverzet. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

5.3. Verkeer en parkeren

Onderzocht is hoe het extra verkeer dat door de nieuwe woonwijk wordt gegenereerd op een goede wijze kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet⁴ (bijlage 5). De conclusie van dit onderzoek is dat er voldoende capaciteit is op de geëigende wegen tussen de nieuwbouwlocatie en de Hoofdstraat (Lange Dreef-Damhertlaan- Engelenburg-Drieklinken-Buzziburglaan, of St. Hubertuslaan-Rijsenburgselaan) om het extra verkeer afkomstig uit de nieuwe woonwijk te accommoderen. Dit is ook het geval in combinatie met realisatie van de kopwoningen aan de Lange Dreef.

Zonder nadere maatregelen zijn alleen de intensiteiten op de Korte Dreef hoger dan conform het gemeentelijk beleid wenselijk is. In de huidige situatie is dit echter ook al het geval. De weg heeft fysiek voldoende capaciteit om de hogere intensiteiten goed en veilig te accommoderen. Onderzoek is voorzien naar maatregelen om de verdeling van de verkeersstroom over Korte Dreef en Engelenburg te veranderen. Engelenburg zit nu ruim onder de beleidsmatig aangege-

² Grontmij, Milieukundig bodemonderzoek Lange Dreef te Driebergen-Rijssenburg, 14 december 2004.

³ Grontmij, Verkennend bodemonderzoek aan de Engweg te Driebergen-Rijssenburg, 28 maart 2008 en Grontmij, Verkennend bodemonderzoek Engweg te Driebergen-Rijssenburg, 15 januari 2009.

⁴ Aanvullend verkeersonderzoek Lange Dreef, Grontmij, 13/99055114/RS, 3 februari 2005.

ven capaciteit; de totale verkeersstroom van de Korte Dreef kan in principe zonder problemen over deze weg worden afgewikkeld.

Voor wat betreft de parkeersituatie wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3.

5.4. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijke kader voor de toegestane geluidsbelasting bij nieuw te realiseren woningen die zijn gelegen binnen de zone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Voor dit plan is alleen het aspect wegverkeer van belang.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het type weg. De geluidszone is niet van toepassing op de wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Omdat bij de planvorming de Lange Dreef ingericht zal worden als 30 km/uur-zone, ligt het plan niet in de geluidszone van een weg, zodat een wettelijke toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk is.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) eist echter een zorgvuldige voorbereiding van ruimtelijke plannen. Hieronder valt ook een zorgvuldige afweging van de woon- en leefomgeving. Geluid maakt deel uit van deze afweging. Ook situaties die niet onder de Wgh vallen, zoals woningen langs wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur of wegen binnen een woonerf, dient de gemeente in het kader van de Wro bij de afweging te betrekken. Daarom is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd (bijlage 6). De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de beleidsregel hogere waarde van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Uit de rapportage blijkt dat ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing in het plangebied de 48 dB wordt overschreden. Ter plaatse van deze overschrijding is onderzocht of kan worden voldaan aan de eisen uit de beleidsregel hogere waarden van de gemeente. Het blijkt dat de woningen beschikken over een geluidsluwe gevel. Ook is het aantal woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde kleiner dan 15% van het totaal aantal woningen. Met deze constatering kan worden geconcludeerd dat hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel hogere waarden.

5.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwali-

⁵ Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Akoestisch onderzoek Lange Dreef, mei 2009.

teit (NSL), die op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project de realisering van circa 250 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als

direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Binnen of nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig, die een belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

5.7. Natuur

Beschermde gebieden

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermde en Staatsnatuurmonumenten (de zogenaamde Natura2000-gebieden). Het voorliggende plangebied valt hier niet onder. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn de essenhakhoutcomplexen Kolland en Overlangbroek. Deze gebieden liggen op een afstand van meer dan 9 kilometer van de locatie. Gezien deze afstand zijn er geen significante gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura2000-gebieden. Een voortoets behoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar het ligt wel in de directe nabijheid van gronden die deel uitmaken van de EHS. Daarom is beoordeeld of dit plan naar verwachting zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Conclusie hiervan is dat er geen significante aantasting op zal treden. Het doortrekken van de natuurzone tot aan het Overganglandschap zal een positief effect hebben op de natuurwaarden. De ecologische rapportage⁶ uit december 2009 is als bijlage bij het plan gevoegd (bijlage 7).

Beschermde soorten

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen plant- en diersoorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Bij een ruimtelijke ingreep moet aannemelijk worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is.

In januari 2005 is een ecologisch onderzoek verricht, dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan "Lange Dreef" uit 2005. Gezien het tijdsverloop, is opnieuw onderzoek verricht in het gebied (bijlage 7). Uit deze rapportage blijkt dat er veel planten- en diersoorten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Van deze planten- en diersoorten is een negental soorten strikt beschermd. Het betreft de volgende soorten: Klein kaasjeskruid, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Watervleermuis, Kerkuil, Steenuil, Ringslang en Poelkikker. De

bebouwing van de Lange Dreef zal (beperkte) nadelige effecten hebben voor de vastgestelde strikt beschermde soorten en kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Middels inrichtingsmaatregelen worden nadelige effecten voorkomen en wordt verwacht dat de ecologische waarde van de zone verbetert ten opzichte van de huidige situatie. De maatregelen maken onderdeel uit van het inrichtingsplan voor de natuurzone⁷ (bijlage 8). Op 4 november 2011 is ontheffing verleend van de Flora- en faunawet.

5.8. Archeologie

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een archeologische bureaustudie⁸ uitgevoerd (bijlage 9). Uit deze studie is gebleken dat het plangebied gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en daarnaast gedeeltelijk een middelhoge verwachting en voor een zeer klein gedeelte een lage verwachting. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische bewoningssporen in grote delen van het plangebied middelhoog tot hoog is. Op basis van deze resultaten was een inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van grondboringen noodzakelijk.

In het vervolgens verrichte inventariserend booronderzoek⁹ (bijlage 10) is één vindplaats aangetroffen. Deze vindplaats ligt tussen de huidige Lange Dreef en de kwekerij Haalboom. Deze vindplaats ligt buiten het plangebied en is dus verder niet van belang.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat in het plangebied geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Hiervoor worden dan ook geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. De geplande ingrepen kunnen hier, voor zover het de conditie archeologie betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

⁶ Ecologisch onderzoek Lange Dreef en Engweg 38a, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, december 2009

⁷ Natuur in de Lange Dreef, Inrichtingsplan natuurzone en uitgangspunten overig groen, Grontmij en Van den Bijtel ecologisch onderzoek, 5 augustus 2009

⁸ Grontmij, Archeologisch onderzoek Lange Dreef te Driebergen, Archeologisch rapport 96, 30 januari 2005.

⁹ Grontmij, Archeologisch onderzoek Lange Dreef te Driebergen, Archeologisch rapport 599, 4 juli 2008.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestaps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

6.2. De waterbeheerder van het gebied

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is waterbeheerder in het plangebied. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in het zuidelijk deel van de provincie Utrecht.

6.3. De waterhuishouding in het plangebied

Voor het plan Lange Dreef is een waterhuishoudingsplan¹⁰ opgesteld (bijlage 11), waarin ook rekening is gehouden met de realisering van de kopappartementen. Voor het waterhuishoudingsplan is uitgegaan van een totaal verhard oppervlak van 4 hectare. Geschat wordt dat van dit totale verhard oppervlak 50% (ofwel 2 hectare) zal bestaan uit dakoppervlak en 50% uit verhard terreinoppervlak (wegen, paden, parkeerplaatsen en bestratingen).

Voor de afvoer van het regenwater van dakoppervlakken (in totaal 2 hectare) wordt uitgegaan van de aanleg van een regenwaterriolering met rechtstreekse afvoer naar de watergangen in de ecologische zone.

Het regenwater van het verharde terreinoppervlak (in totaal 2 hectare) zal bovengronds worden afgevoerd naar infiltratievoorzieningen (infiltratievelden, wadi's) die worden opgenomen in de groenstroken in het plangebied. Deze infiltratievoorzieningen zijn van een zodanige grootte dat ze functioneren op een wijze die vergelijkbaar is met een verbeterd gescheiden rioolstelsel met een berging van 4 mm en een regenpompovercapaciteit van 0,3 mm/uur.

In het plan is uitgegaan van de aanleg van een oppervlak aan infiltratievoorzieningen van in totaal 800 m² (4% van het verharde terreinoppervlak). Om daarin 4 mm bergende inhoud (ofwel 80 m³) te realiseren is een beschikbare waterdiepte van 10 cm nodig. Om daaruit een afvoer

¹⁰ Grontmij, Waterhuishoudingsplan lange Dreef, 14 april 2008.

van 0,3 mm/uur te realiseren is een infiltratiecapaciteit nodig van 18 cm per dag. De beschikbare infiltratiecapaciteit van de in het gebied voorkomende grondsoort voldoet hier ruimschoots aan.

Om overlopen van de infiltratievoorzieningen in situaties met veel neerslag te voorkomen, dienen bij de infiltratievoorzieningen overloopvoorzieningen te worden aangebracht (vergelijkbaar met overstorten bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel). Via deze overloopvoorzieningen wordt het overtollige water afgevoerd naar het oppervlaktewater in de ecologische zone. Deze afvoer kan rechtstreeks gebeuren of door aansluitingen te maken op de regenwaterrioolering.

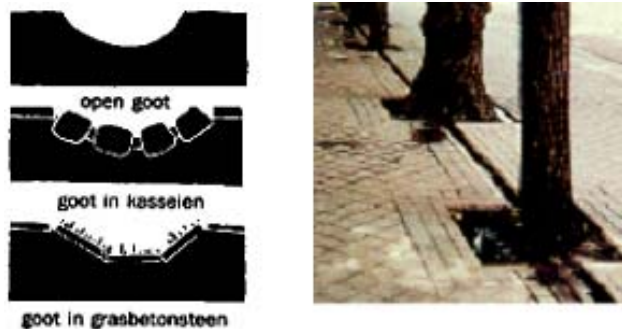
In het waterhuishoudingsplan wordt geadviseerd om de infiltratievoorzieningen aan te leggen met een bodemniveau dat 25 cm lager is dan het niveau van de verharde oppervlakken die er op afwateren. Voor de overloopvoorzieningen wordt een aanleghoogte van 15 cm boven de bodem van de infiltratievoorzieningen geadviseerd. Hiermee wordt de bergende inhoud van de infiltratievoorzieningen dus met 50% overgedimensioneerd.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) stelt eisen aan het bergend wateroppervlak dat in het plangebied nodig is. In het rekenprogramma GRONOM is bepaald of aan deze eisen wordt voldaan. Uit de berekeningen blijkt dat aan de eisen van HDSR wordt voldaan wanneer in de ecologische zone een wateroppervlak van tenminste 0,5 ha wordt opgenomen. Dit is als randvoorwaarde voor het ontwerp in deze zone meegenomen. Compensatie vindt dan ook plaats in de ecologische zone.

Uit de berekeningen blijkt ook dat wordt voldaan aan het inundatiecriterium zoals dat in het NBW (Nationaal Bestuursakkoord Water) is afgesproken.

De afvoer van het water van terreinverhardingen moet bovengronds plaatsvinden. De regenwaterafvoer kan bovengronds plaatsvinden door goten in de wegen aan te brengen, die het water naar de dichtstbijzijnde infiltratievoorziening afvoert. Deze goten kunnen op verschillende manieren uitgevoerd worden, in onderstaande afbeelding zijn enkele voorbeelden gegeven.

Afbeelding 18: Voorbeeld goten.



6.4. Overleg waterbeheerder

Met de waterbeheerder is overleg gevoerd over het opgestelde waterhuishoudingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met dit waterhuishoudingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Project Lange Dreef

Tussen de gemeente en woningcorporatie Heuvelrug Wonen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In het kader van deze samenwerkingsovereenkomst hebben genoemde partijen een CV opgericht, die verantwoordelijk is voor realisatie van het project.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt voor de afname van kavels door de corporatie ten behoeve van sociale woningbouw. Het grootste deel van het werk is door de CV op de markt gebracht. Een ontwikkelaar heeft zich verplicht dit deel binnen de door de CV gestelde financiële uitgangspunten te realiseren. Een kavel bestemd voor de bouw van een kerk is verkocht aan een kerkgenootschap. Deze verkoop is al gepasseerd. Door de CV zelf zullen nog een aantal kavels op de markt gebracht worden, waarvoor een opbrengst geraamd is.

7.1.1. Algemene uitgangspunten berekeningen

Voor de berekeningen is een aantal algemene uitgangspunten aangehouden:

- Alle bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting.
- Het prijspeil is 01-01-2012.
- Een post onvoorzien is, waar van toepassing (plankosten en rentelasten), verwerkt in de genoemde bedragen.

7.1.2. Kosten

Hieronder volgt een bespreking van de belangrijkste kostenposten.

Verwerving

De gronden worden door de CV van de gemeente verworven. In die verwervingskosten zijn de door de gemeente gemaakte kosten, zoals plankosten en rente, meegenomen.

Bouw- en woonrijp maken

Deze kosten maken onderdeel uit van de door de ontwikkelaar gedane aanbieding.

Planstructurele voorzieningen

Ten zuiden van het plangebied wordt een ecologische zone gecreëerd. De kosten van deze aanleg maken onderdeel uit van de door de ontwikkelaar gedane aanbieding.

Plankosten

Hieronder wordt verstaan de volledige kosten t.b.v. de realisatie van het plan zoals deze door de CV gemaakt worden.

Rentelasten

Deze zijn ingeschat op basis van de actuele planning en rentetarieven.

Duurzaamheid

Het plan zal duurzaam ontwikkeld worden. Alle kosten die dit met zich meebrengt zijn opgenomen in de aanbidding van de ontwikkelaar.

7.1.3. Opbrengsten

De opbrengst bestaat uit de verkoop van kavels. Dit gebeurt in 4 delen.

Verkoop aan ontwikkelaar

Deze kosten maken onderdeel uit van de aanbidding van de ontwikkelaar.

Verkoop aan corporatie

Hierover zijn in de samenwerkingsovereenkomst bindende afspraken gemaakt.

Verkoop aan kerk

De verkoop van de kavel aan de kerk heeft reeds plaatsgevonden.

Verkoop losse kavels

Hiervoor is een opbrengst geraamd.

7.1.4. Resultaat

Het voorgaande levert het volgende resultaat op.

Tabel: Overzicht financiële haalbaarheid (bedragen keer miljoen euro)

Kosten		€ 21,7
Opbrengsten		€ 21,9
Totaal saldo	positief	€ 0,2

*Risicoparagraaf**Samenwerking*

De ontwikkeling van de locatie zal in een samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie plaatsvinden. Beide partijen zullen voor eigen rekening en risico hierin participeren.

Grondwaarde uitgifte in relatie tot kredietcrisis

Door de aanbidding van de ontwikkelaar en de afspraken met kerk en woningcorporatie strekt dit risico zich voor de CV nog uitsluitend uit tot de opbrengsten van de losse kavels.

7.1.5. Conclusie

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar. De raming van de opbrengsten van de losse kavels is de grootste risicofactor. Door de kredietcrisis en de grote gevolgen op het gebied van de economische ontwikkelingen is er onzekerheid over het opbrengstpotentieel. Anderzijds geeft op langere termijn de woningmarkt in deze regio ten opzichte van andere delen van het land weinig reden tot zorg.

8. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008

8.1. Algemeen

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Utrecht
Dienst Ruimte en Groen
Afdeling Ruimtelijke Ordening (RO)
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Postbus 550
3990 GI Houten

De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het plan niet strijdig is met provinciale ruimtelijke belangen.

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, maar heeft wel een aantal opmerkingen. Ten opzichte van het waterhuishoudingsplan uit 2008 neemt het verhard oppervlak niet toe. De eerder bepaalde benodigde compensatie in open water verandert dus niet. Toch wordt verzocht in de waterparagraaf op te nemen dat het minimaal benodigde oppervlak open water gecompenseerd wordt in de ecologische zone. Tevens wordt verzocht een aantal watergerelateerde beleidsplannen in de toelichting op te nemen. Tot slot dienen de parkeerkelders waterdicht uitgevoerd te worden om eventuele grondwateroverlast te voorkomen.

De waterparagraaf en het hoofdstuk over het beleidskader zijn hierop aangepast. De parkeerkelders worden waterdicht uitgevoerd.

9. Juridische planbeschrijving

9.1. Algemeen

Het uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan “Lange Dreef” zijn uitgangspunt geweest voor dit bestemmingsplan. Voor de in dit plan opgenomen functies is aangesloten bij de systematiek van het uitwerkingsplan. Waar nodig zijn de verbeelding en regels gemoderniseerd aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

9.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. In de regels is uitgewerkt wat er binnen deze bestemmingen mogelijk is qua gebruik en bouwwerken.

9.3. Regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

Inleidende regels

Bestemmingsregels

Algemene regels

Overgangs- en slotregels.

Het eerste hoofdstuk bevat ‘Inleidende regels’. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie (met het oog op de rechtszekerheid) is in artikel 1 een aantal in de verdere regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. Om interpretatieverschillen te voorkomen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze afstanden en hoogtes gemeten worden.

De eigenlijke kern van de regels wordt gevormd door hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk ‘bestemmingsregels’ wordt in de desbetreffende artikelen een nadere juridische uitwerking gegeven aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen.

De voor Groen aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en wandel- en fietspaden en dergelijke zijn in deze bestemming toegestaan. Bovendien is hier de aanduiding opgenomen die voorziet in halfverdiepte parkeerkeelders.

De bestemming Natuur ligt op de zone die ligt tussen de geplande woningbouw en landgoed Dennenburg. Die gronden zijn bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden.

De gronden met de bestemming Tuin kunnen worden ingericht als tuin, behorende bij een voor woning bestemde kavel. Afgezien van de vergunningvrije bouwwerken zijn hierin geen bouwwerken toegestaan.

De voor Verkeer bestemde gronden dienen ter ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer. Maatvoering vindt plaats ter bevordering van een maximale snelheid van 30

km/u. Tevens is deze bestemming bedoeld voor openbare parkeergelegenheden en groen- en speelvoorzieningen.

De voor Verkeer-Verblijfsgebied bestemde gronden zijn alleen bedoeld voor een verblijfsfunctie en hebben dus geen ontsluitingsfunctie.

De voor Wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, inclusief parkeergelegenheid. De vrijstaande woningen (W-1), de hofjeswoningen (W-2), de half vrijstaande woningen (W-3), de appartementen (W-4) hebben vanwege een verschillende stedenbouwkundige invulling een eigen bestemmingsregeling gekregen.

In het derde hoofdstuk 'Algemene regels' is een aantal algemene artikelen opgenomen omtrent de antidubbelregel, gebruiks- en afwijkingsregels.

Het vierde hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

10. Bijlagen

In het kader van de project "Lange Dreef" zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De volgende onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd:

1. Beeldkwaliteitplan 'De Lange Dreef', 8 oktober 2007, vastgesteld door raad op 20 december 2007
2. Milieukundig bodemonderzoek Lange Dreef te Driebergen-Rijsenburg, Grontmij, 13/99053691/Ka, 14 december 2004
3. Verkennend bodemonderzoek aan de Engweg te Driebergen-Rijsenburg, Grontmij, 13/99083976/FH, 28 maart 2008
4. Verkennend bodemonderzoek aan de Engweg te Driebergen-Rijsenburg, Grontmij 13/99089537/HSp, 15 januari 2009
5. Aanvullend verkeersonderzoek Lange Dreef, Grontmij, 13/99055114/RS, 3 februari 2005
6. Akoestisch onderzoek Lange Dreef, Milieudienst Zuidoost Utrecht, mei 2009
7. Ecologisch onderzoek Lange Dreef en Engweg 38a, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, december 2009
8. Natuur in de Lange Dreef, Inrichtingsplan natuurzone en uitgangspunten overig groen, Grontmij en Van den Bijtel ecologisch onderzoek, 5 augustus 2009
9. Archeologisch onderzoek Lange Dreef te Driebergen, Grontmij, Archeologische rapporten 96, 30 januari 2005
10. Archeologisch onderzoek Lange Dreef, Inventariserend veldonderzoek, Grontmij, Archeologische rapporten 599, 4 juli 2008
11. Waterhuishoudingsplan Lange Dreef, Grontmij, 14 april 2008

