



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Traaij 127-129, Driebergen-Rijsenburg'

Datum: 3 juni 2025

Versie: Definitief

Colofon	
Titel:	Ruimtelijke onderbouwing 'Traaij 127-129, Driebergen-Rijsenburg'
Projectcode:	P05711
Versie:	Definitief
Auteur:	■■■■
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759 779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	7
2	Beschrijving van de huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Stedenbouwkundige structuur	8
2.4	Omliggende bebouwing	9
2.5	Besluitgebied	10
3	Planbeschrijving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ontwikkelingen	13
3.3	Bouwplan	13
3.4	Stedenbouwkundige inpassing en architectuur	15
3.5	Inrichtingsplan	15
3.6	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	16
4	Relevant ruimtelijk beleid	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Europees beleid	19
4.3	Rijksbeleid	20
4.4	Provinciaal beleid	21
4.5	Gemeentelijk beleid	24
4.6	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	30
5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bodem en asbest in bodem	31
5.3	Asbest	32
5.4	Verkeer en parkeren	32
5.5	Bedrijven en milieuzonering	34
5.6	Wegverkeerslawaaï	35
5.7	Industrielawaai	36
5.8	Agrarische geurhinder	39
5.9	Externe veiligheid	39
5.10	Luchtkwaliteit	41
5.11	Watertoets	42
5.12	Flora en fauna	44

5.13	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.14	Duurzaamheid.....	49
5.15	Milieueffectrapportage	49
5.16	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	51
6	Juridische vormgeving.....	52
7	Uitvoerbaarheid.....	53
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2	Economische uitvoerbaarheid	53
Bijlagen:		54
	Bijlage 1: Inrichtingsplan	54
	Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek	54
	Bijlage 3: Asbestinventarisatie	54
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	54
	Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai	54
	Bijlage 6: Onderzoek gevelwering	54
	Bijlage 7: Akoestisch onderzoek warmtepompen	54
	Bijlage 8: Digitale watertoets	54
	Bijlage 9: Quickscan flora & fauna	54
	Bijlage 10: Stikstofberekeningen	54
	Bijlage 11: Aanvullende soortenonderzoeken	54
	Bijlage 12: Nota zienswijzen	54

1 Inleiding

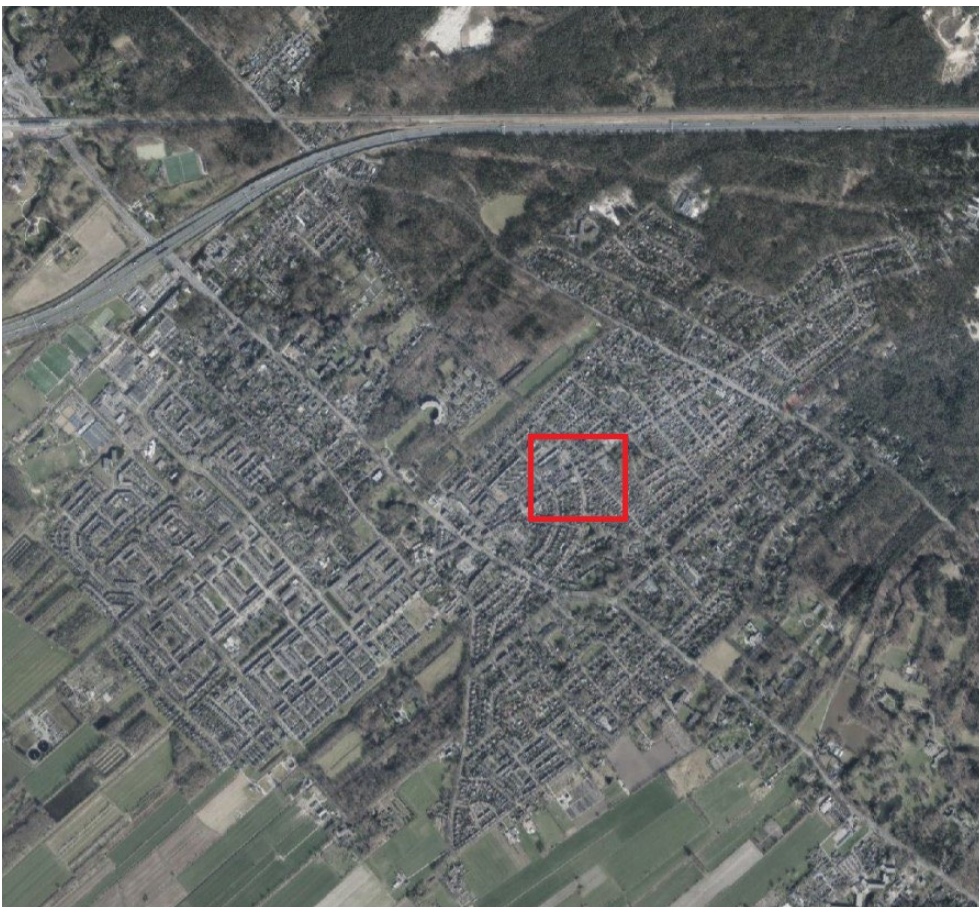
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het bestaande winkelpand met bovenwoning aan Traaij 127-129 te Driebergen-Rijsenburg in totaal 11 appartementen te realiseren verdeeld over twee gebouwen. Het huidige winkelpand met bovenwoning aan de straatzijde en de bestaande opstallen met de voormalige woning Traaij 131 (tegenwoordig bijgebouw bij Traaij 127) op het achtererf worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt.

Het geldende bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' laat de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van de beoogde appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) worden aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de grondslag voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in het centrum van de kern Driebergen-Rijsenburg, in het verlengde van het winkelgebied. Het besluitgebied is gesitueerd aan de Traaij. Ten westen van het besluitgebied bevindt zich de inrit tot het parkeerterrein van de nabijgelegen Albert Heijn. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woon-winkelpand aan Traaij 133. Ten zuiden grenst het besluitgebied aan de Traaij en tot slot wordt de noordzijde begrensd door het perceel van de woning aan de Dokter Hermansstraat 28. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie B, nummers 6633 en 6634 en heeft een oppervlakte van circa 759 m². Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het besluitgebied weer.



Ligging besluitgebied in kern Driebergen-Rijsenburg (indicatief rood omkaderd)

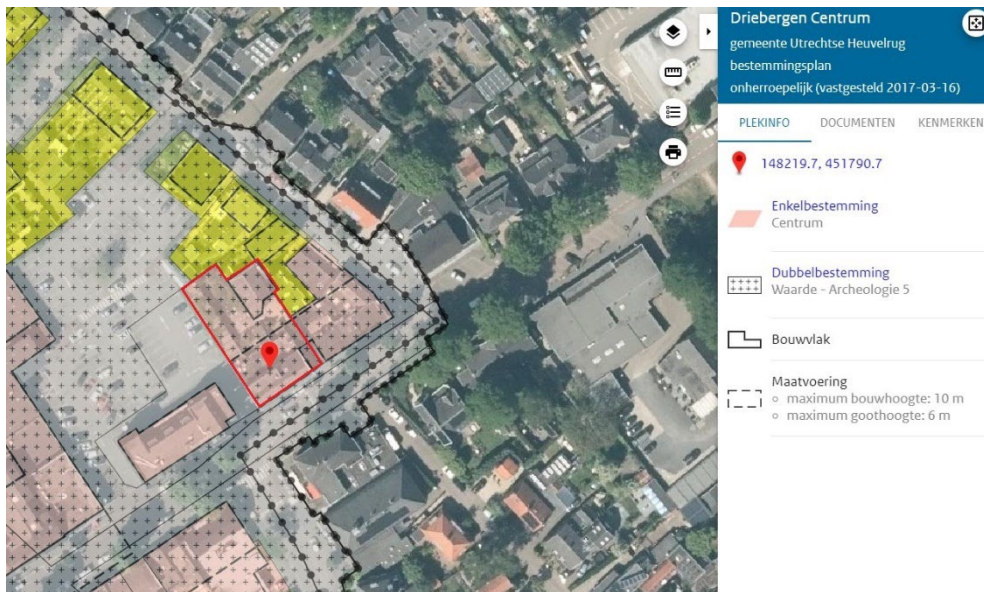


Exacte begrenzing besluitgebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het besluitgebied het bestemmingsplan 'Driebergen Centrum', zoals vastgesteld op 16 maart 2017 door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug. Conform het geldende bestemmingsplan kent het gehele besluitgebied de bestemming 'Centrum'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' voor het gehele besluitgebied van kracht.

Op het totale besluitgebied is een bouwvlak gelegen, waarvan de eerste 15 meter vanaf de Traaij de maatvoering voor maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter toestaat, terwijl voor het achterste deel van het perceel een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4.5 meter is toegestaan. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldend bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' (besluitgebied rood omlijnd)

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De kern Driebergen-Rijsenburg is, zoals de naam reeds doet vermoeden, ontstaan uit een tweetal dorpen: Driebergen en Rijsenburg. Het voormalige Driebergen is ontstaan rond het kruispunt van de huidige Hoofdstraat, Traaij en Engweg. Van het historisch karakter op deze locatie is nog maar weinig zichtbaar in het huidige straatbeeld op deze plek. Rijsenburg is ontstaan in de zone tussen de Rijsenburgselaan en de Hoofdstraat. Hoewel Rijsenburg door de realisatie van diverse nieuwbouwwijken bij Driebergen volledig hierin is opgegaan, is de eigen identiteit nog steeds waarneembaar, zoals op het als beschermd dorpsgezicht aangegeven kerkplein.

Voor de Tweede Wereldoorlog werden op vrij willekeurige wijze nieuwe straten en wegen aan het historische stratenpatroon toegevoegd. Vanuit voornoemde locaties zijn beide dorpen, in de naoorlogse periode, door planmatige uitbreidingswijken naar elkaar toegegroeid en vormden met name invullingen van het eerder ontstane willekeurige stratenpatroon. Onderstaande afbeeldingen schetsen de historische ontwikkeling van Driebergen-Rijsenburg.



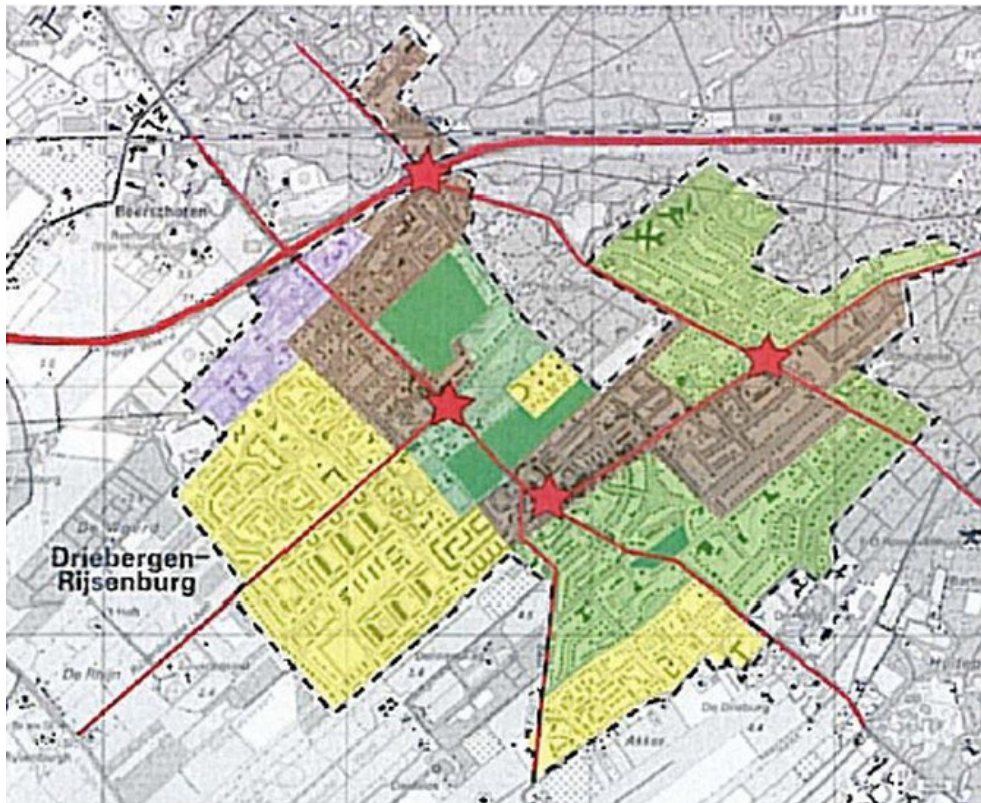
Historische ontwikkeling Driebergen-Rijsenburg van circa 1900 (links), 1980 (midden), tot heden (rechts) (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg wordt hoofdzakelijk bepaald door het historische wegenpatroon. Twee regionale verbindingswegen, te weten de Hoofdstraat en Arnhemsebovenweg, liggen evenwijdig aan de Utrechtse Heuvelrug, terwijl lokale ontsluitingswegen waaronder de Rijsenburgselaan, de Traaij en de Engweg hier haaks op staan.

Tot de naoorlogse bouwperiode is, door met name het ontstaan van diverse buitenplaatsen langs de Hoofdstraat, een willekeurige toevoeging van bebouwing, een verspreide stedenbouwkundige structuur met in wezen twee dorpskernen en een aantal buurtjes ontstaan. De planmatige naoorlogse uitbreidingen hebben gezorgd voor opvulling van de 'gaten' tussen de linten.

De beschreven ontwikkeling heeft geleid tot een stedenbouwkundig ruimtelijk beeld dat voor een groot deel van de kern wordt bepaald door individuele woningbouw, wat resulteert in een gevarieerd straatbeeld. Grofweg kan de kern Driebergen-Rijsenburg hieropvolgend ingedeeld worden in een aantal deelgebieden (zie onderstaande afbeelding).



- (vooorlogse) dorpsgebieden
- na-oorlogse woonwijken
- villagebied
- bedrijvigheid
- buitenplaatsen
- beeldbepalende route
- knooppunt

Stedenbouwkundige structuur Driebergen-Rijsenburg

Het besluitgebied aan de Traaij 127-129 behoort tot het (vooorlogse) dorpsgebied van het voormalige Driebergen.

Binnen het oude wegenpatroon van het vooorlogse dorpsgebied Driebergen is tot na de Tweede Wereldoorlog een grote variatie aan woningen gebouwd; van eenvoudige arbeiderswoningen tot herenhuizen en villa's. Voor het grootste deel van dit gebied levert het een dorps beeld op van verschillende woningtypen met bescheiden goothoogte en groene voortuinen. In het centrum, onder andere rond het besluitgebied aan de Traaij, zijn meer gesloten gevelwanden te vinden in een meer stedelijke omgeving.

2.4 Omliggende bebouwing

Het besluitgebied ligt op de overgang van het centrumgebied van Driebergen-Rijsenburg naar de woonbuurten rond het centrum. Dit is ook duidelijk terug te zien in het straatbeeld; ten oosten van het besluitgebied bevinden zich langs de Traaij voornamelijk woonhuizen (twee-onder-een-kap of vrijstaand) en enkele verspreid liggende winkelpanden. Ten westen van het besluitgebied kent de omgeving duidelijk een stadser karakter; langs de Traaij zijn verderop voornamelijk gesloten gevelwanden gesitueerd met in de plint voornamelijk detailhandel, horeca en andere centrumfuncties. Vanaf de kruising met de Oranjelaan krijgt de Traaij dan ook een andere straatinrichting (30 km/u-zone, klinkerverharding, ruimere trottoirs), waarmee het straatbeeld van een centrumgebied wordt benadrukt.

Ten noorden en noordwesten van het besluitgebied bevindt zich een parkeerterrein van de nabijgelegen Albert Heijn. Verderop gaat het centrumgebied langs de Dokter Hermansstraat weer over in een buurt waar de woonfunctie overheerst.

2.5 Besluitgebied

Binnen het besluitgebied bevindt zich op dit moment een woon-winkelpand; op de begane grond langs de Traaij zijn de etalages van de winkelruimte te vinden, op de eerste verdieping is de voormalige woonruimte bij de winkel gesitueerd. Aan de oostzijde van het pand bevindt zich de toerit naar het achterterrein. Hier bevinden zich nog enkele bijgebouwen en de voormalige woning Traaij 131. Ook aan de westzijde bevindt zich een uitrit, in dit geval van het naastgelegen parkeerterrein behorende bij de Albert Heijn. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving weer.



Voorzijde huidige woon-winkelpand gezien vanaf de Traaij



Achterterrein besluitgebied gezien vanaf ten westen gelegen parkeerterrein, links op foto Traaij 131



Achterzijde woon-winkelpand Traaij 127-129, gezien vanaf uitrit ten westen gelegen parkeerterrein



Wegprofiel Traaij ter hoogte van het besluitgebied, kijkend in oostelijke richting



Wegprofiel Traaij ter hoogte van het besluitgebied, kijkend in westelijke richting

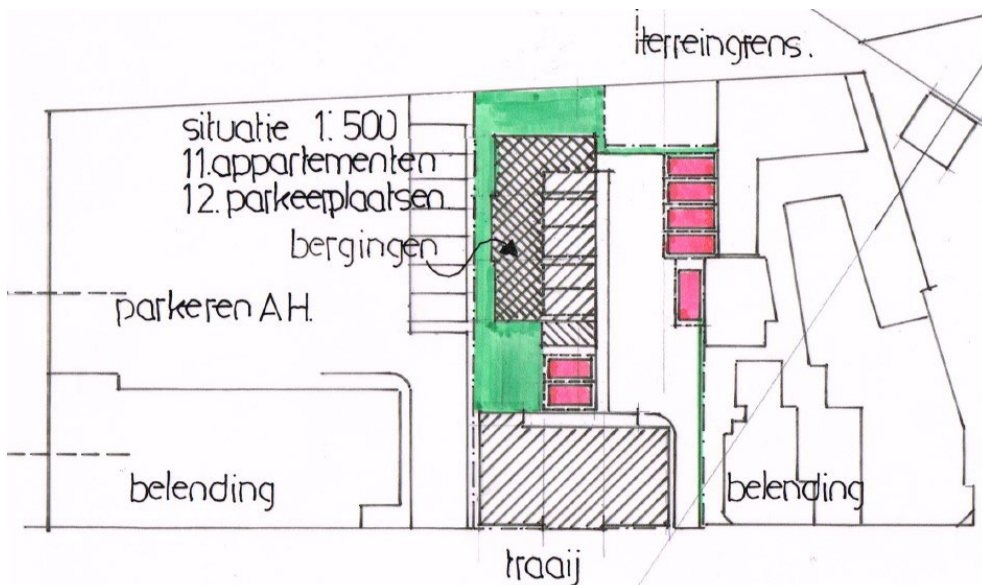
3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling en de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan beschreven.

3.2 Ontwikkelingen

Het bestaande woon-winkelpand aan Traaij 127-129, de voormalige woning Traaij 131 op het achterterrein en de achtergelegen bijbehorende bijgebouwen zullen in het kader van de herontwikkeling van het perceel volledig worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden een tweetal appartementengebouwen op deze locatie gerealiseerd voor in totaal 11 appartementen. Het betreffen appartementen in verschillende segmenten, te weten sociaal (3 stuks), middensegment (5 stuks) en dure segment (3 stuks). Het parkeren ten behoeve van de appartementen zal op eigen terrein worden gerealiseerd. De toerit tot het parkeerterrein voor de appartementen blijft op de huidige locatie gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.

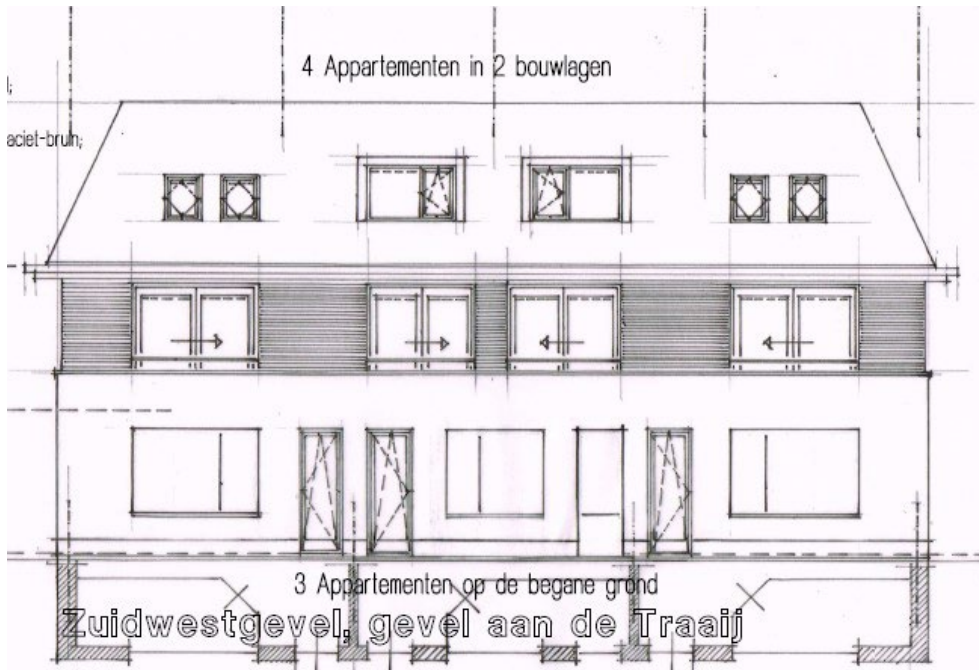


Beoogde inrichting besluitgebied (bron: Architectenbureau Van Verseveld & partners)

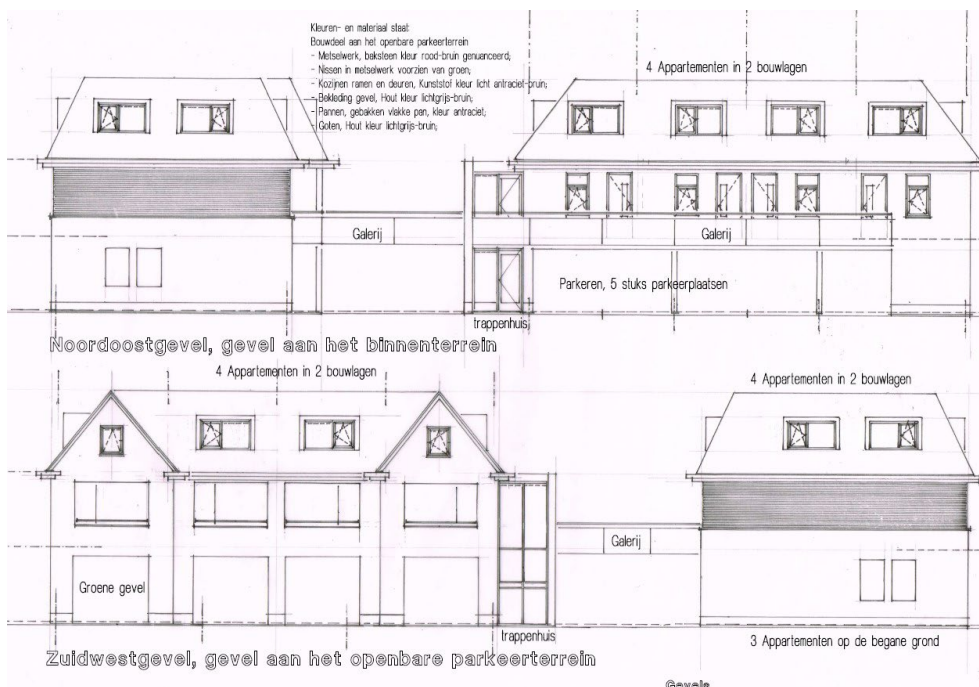
3.3 Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een tweetal appartementengebouwen. Eén appartementengebouw wordt op de locatie van het huidige woon-winkelpand gebouwd, het andere gebouw wordt haaks hierop op het achterterrein gerealiseerd. Beide gebouwen bestaan uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag (door toepassing van een afgeknot schilddak) eveneens als volwaardige woonlaag gebruikt kan worden. Hiermee kunnen in totaal 11 appartementen verdeeld over beide gebouwen worden gerealiseerd. De bouw- en goot-hoogte van de beide appartementengebouwen bedragen respectievelijk 9,2 en 5,9 meter.

De twee afzonderlijke gebouwen zijn middels een galerij met elkaar verbonden. De galerij bevindt zich op de tweede bouwlaag op een hoogte van 2,9 meter boven maaiveld aan de oostzijde van de appartementengebouwen (ter plaatse van het binnenterrein). Het parkeren ten behoeve van de 11 appartementen wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor wordt een deel van het parkeren opgelost onder de tweede bouwlaag van het appartementengebouw op het achterterrein (zie bovenstaande en onderstaande afbeeldingen). Tevens worden op de begane grond van dit gebouw bergingen gerealiseerd. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan.



Voorzijde appartementengebouw gezien vanaf de Traaij (bron: Architectenbureau Van Verseveld & partners)



Gevels gezien vanaf het binnenterrein, met galerij en parkeren onder gebouw (aanzicht boven) en aanzicht bebouwing vanaf openbaar parkeerterrein (aanzicht beneden) (bron: Architectenbureau Van Verseveld & partners)

3.4 Stedenbouwkundige inpassing en architectuur

Met het realiseren van een appartementengebouw direct langs de Traaij (in vergelijkbaar volume en karakter als de huidige bebouwing) wordt er geen afbreuk gedaan aan het bestaande bebouwingsbeeld langs de Traaij. In het bouwplan is rekening gehouden met het feit dat er diverse andere (private) percelen grenzen aan het besluitgebied door het situeren van de bebouwing aan de voor- en westzijde van het terrein. Hiermee wordt inkijk en daarmee verdwijnen van privacy bij omwonenden voorkomen.

Door het realiseren van parkeren op het achterterrein en deels onder één van beide gebouwen wordt het parkeren uit het straatbeeld gehaald. Aan de zijde waar het appartementengebouw op het achterterrein grenst aan het parkeerterrein wordt, zoals in de huidige situatie ook reeds het geval is, een groene erfafscheiding gerealiseerd in de vorm van een deels groene gevel.

3.5 Inrichtingsplan

Op basis van het ontwerp is een inrichtingsplan opgesteld, waarin sterk is ingezet op een groen eomgeving met toegevoegde waarde voor stadsecologie. De inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied geeft vanaf de Traaij toegang tot het binnenterrein. Naast een functionele inrichting met erfverharding zijn de parkeervakken ingericht met waterpasseerbare verharding. Centraal op het binnenterrein is ruimte voor een plantvak met een boom die door snoei laag gehouden kan worden. Langs de westzijde van de appartementen is de tuin ingericht met gazon, vaste planten, heesters en bomen. Direct langs de gevel is een grindrand voorzien en daarnaast is de gevel aan de westzijde voorzien met gevelgroen. Tussen beide bouwvolumes is een terras voor algemeen gebruik omzoomd met diverse tuinplanten, hagen en bomen beoogd.

Waar mogelijk zijn de erfgrenzen van het besluitgebied voorzien van een groene erfafscheiding, bestaande uit hederahagen en menghagen.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit maakt het noordelijk gelegen appartementenvolume met een fraaie zichtgevel contact met het naastgelegen openbaar gebied. Het aangezicht is groen aangekleed met tuininrichting rond de appartementen en groene gevelbekleding bestaande uit diverse (gedeeltelijk inheemse) vaste planten en enkele inheemse klimmers.

Waarde ecologie

Omdat het besluitgebied in de huidige situatie mogelijk deel uitmaakt van leefgebied voor enkele beschermde soorten, is het noodzakelijk dit leefgebied in de toekomstige situatie te borgen. Hiertoe zal de nieuwbouw natuurinclusief ingericht worden met inpassende maatregelen voor huismus, gierzwaluw en vleermuis door onder andere openingen aan te brengen in het dakoverstek en nestgelegenheden te voorzien in het trappenhuis.

Daarnaast is de buitenruimte voorzien van ecologische maatregelen, onder andere door in de beplanting met verschillende plantlagen te werken. Van laag naar hoog is er gazon, vaste planten, heesters en (meng)hagen, verticaal gevelgroen en inheemse bomen van diverse hoogtes.

In het beplantingsbeeld is rekening gehouden met verschillende bloeiperiodes door de seizoenen heen waarmee van februari tot november een gesloten bloeiboog wordt bereikt.

De menghagen en plantvakken met vaste planten en heesters mogen enigszins verruigen waarmee gunstige omstandigheden ontstaan voor zoogdieren als de steenmarter en de egel. De hederahekwerken zijn aan de onderzijde faunapasseerbaar door middel van het aanbrengen van een 'egelwegel' of het aanbrengen van het gaaswerk vanaf minimaal 15 centimeter boven maaiveld. Zo blijven de verschillende achtertuinen in de directe omgeving voor de egel bereikbaar. Het volledige inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Uitsnede inrichtingsplan (bron: Ontwerpbureau Dirk Luijendijk)

3.6 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Strijdigheden met geldende bestemming

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het besluitgebied het bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' zoals vastgesteld op 16 maart 2017. In het genoemde bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemmingen 'Centrum'.

Conform voornoemde bestemming is het volgende toegestaan binnen het besluitgebied:

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een bovenwoning;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel met dien verstande dat perifere detailhandel niet is toegestaan;
- d. horeca van categorie 1 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';
- e. kantoren tot maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte per kantoor;
- f. maatschappelijke voorzieningen:
 1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
 2. sociaal-medische instellingen;
 3. sociaal-culturele instellingen;

- 4. levensbeschouwelijke instellingen;
 - 5. openbare dienstverlenende instellingen;
 - g. culturele en ontspanningsvoorzieningen:
 - 1. muziekscholen en dansscholen;
 - 2. ateliers en galeries;
 - 3. wellness en zonnestudio;
 - 4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
 - h. sportvoorzieningen:
 - 1. sportscholen;
 - 2. gymnastiekzalen;
 - 3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' mede horeca tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';
- met daarbij behorende:
- j. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hieruit blijkt dat wonen uitsluitend is toegestaan in een bovenwoning. Daarnaast geven de bouwregels van de bestemming 'Centrum' aan dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan één mag bedragen tenzij het bestaande aantal woningen groter is in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt. Onderhavig initiatief is derhalve in strijd met de ter plaatse geldende bestemming 'Centrum', aangezien er woningen op de begane grond mogelijk worden gemaakt en tevens meer woningen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie binnen het besluitgebied aanwezig zijn. Tot slot staat het bestemmingsplan ter plaatse van het appartementengebouw op het achterterrein een goot- en bouwhoogte toe van respectievelijk 3 en 4,5 meter. Met het beoogde bouwplan (met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,8 en 9 meter) worden deze maximale hoogtes overschreden.

Binnenplanse afwijkmogelijkheden

Het geldende bestemmingsplan voorziet in een aantal binnenplanse afwijkmogelijkheden voor het mogelijk maken van zowel méér woningen per bouwperceel als het toestaan van woningen op de begane grond:

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking extra woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m² bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- d. alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.

Voor onderhavig initiatief kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit artikel 4.3.1, aangezien het plan tevens voorziet in woningen op de begane grond. Hiermee wordt niet voldaan aan sub d.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits:

- a. het aaneengesloten karakter van het winkelgebied niet wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

In principe kan het planvoornemen voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de realisatie van woningen op de begane grond zoals genoemd in artikel 4.4.2, echter treedt ook in dit geval de strijdigheid op dat uitsluitend van dit artikel gebruik gemaakt kan worden voor ten hoogste het bestaande aantal woningen. Derhalve

kan niet voor het volledige beoogde aantal appartementen (11) aansluiting gezocht worden bij de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.4.2.

Omgevingsvergunning buitenplans afwijken

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van onderhavig initiatief een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan benodigd is (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). Hiertoe dient op een aantal punten afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan:

- In strijd met maximaal toegestaan aantal woningen;
- Realiseren van woningen op begane grond is in strijd met de bestemmingsomschrijving van bestemming 'Centrum';
- De beoogde goot- en bouwhoogte op het achterterrein zijn in strijd met de toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan zoals gezegd met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze motivering. In de navolgende hoofdstukken wordt het initiatief getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het besluitgebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.8 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.9.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.10 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezigheid natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheden optreden met de in het Barro opgenomen juridische kaders voor realisatie van nationale belangen.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle stedelijke ontwikkelingen.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is.

Onderzoek

Voordat de treden van de Ladder worden doorlopen, dient allereerst bepaald te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Conform de handreiking van de Ladder is voor woningbouwplannen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer het plan 12 of meer nieuwe woningen mogelijk maakt. In onderhavig plan is sprake van de toevoeging van in totaal 11 woningen, waarmee er dus geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 16 september 2015 (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie nationaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening.

4.4 Provinciaal beleid

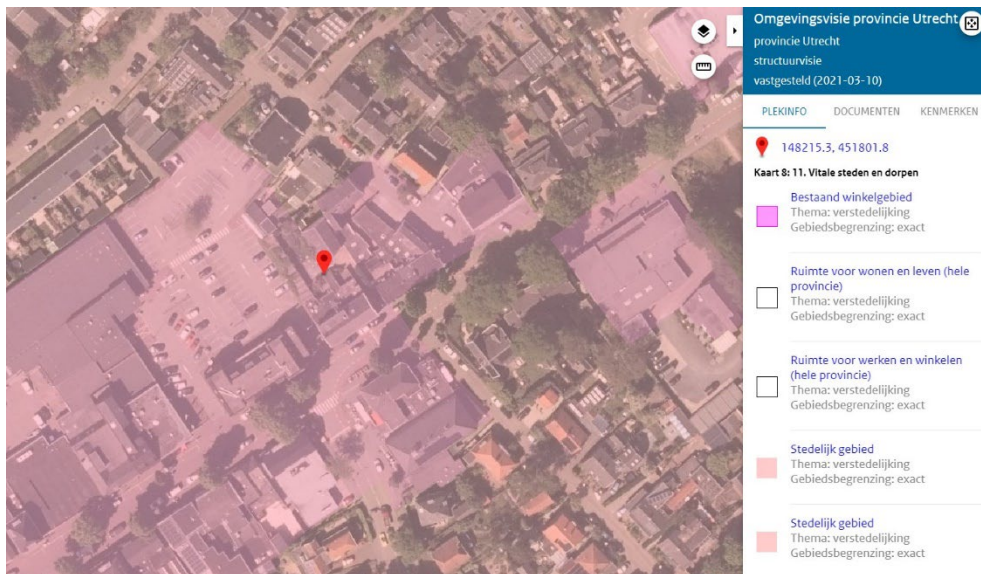
4.4.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Op 1 maart 2024 is een wijziging in werking getreden.

De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels vindt uitvoering van dit beleid plaats via de Interim Omgevingsverordening. De ruimtelijke visie voor 2050 valt in de Omgevingsvisie uiteen in zeven pijlers, te weten:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De voor onderhavig initiatief meest relevante pijler is 'vitale steden en dorpen'. Conform dit thema is het besluitgebied (op basis van het bijgaande kaartbeeld) gelegen in 'bestaand winkelgebied' (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede kaartbeeld 'Vitale steden en dorpen' uit Omgevingsvisie Utrecht (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Bestaand winkelgebied

Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning. Een duurzame retailstructuur vindt de provincie Utrecht een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van steden en dorpen. Het beleid is daarom er op gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied. Daarnaast wil men zich met de gemeenten en ondernemingen inzetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van de binnensteden en dorpen. Voor detailhandel in overwegend volumineuze goederen, waarvoor in de bestaande centra geen ruimte is, is in plannen die van kracht zijn nog voldoende planologische ruimte beschikbaar.

Het initiatief ziet toe op de sloop van een verouderd, leegstaand woon-winkelpand. Met de realisatie van de beoogde appartementengebouwen op deze locatie wordt een kwaliteitsimpuls aan de gebouwde omgeving langs de Traaij gegeven. Gezien de ligging van het besluitgebied, op de grens van het centrumgebied van Driebergen-Rijsenburg, en gezien het feit dat wonen op deze locatie reeds is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, is de ontwikkeling (ondanks de ligging in bestaand winkelgebied) voorstelbaar. Met de toevoeging van woningen op de begane grond wordt verder geen afbreuk gedaan aan het winkelgebied van Driebergen-Rijsenburg; verder ten westen langs de Traaij is nog ruim voldoende aanbod aan winkelruimte.

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3^e van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Het planvoornemen behelst de sloop van een leegstaand woon-winkelpand dichtbij het centrum van Driebergen-Rijsenburg, waarvoor ter plekke twee appartementengebouwen voor in totaal 11 appartementen worden teruggebracht. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstelling om een groot deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren.

4.4.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De meest actuele versie van de Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) is op 1 september 2024 in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor een kaderstellende doorvertaling van de Omgevingsvisie. Ook zijn de milieugevolgen

van het nieuwe beleid in beeld gebracht. De resultaten staan in het bijbehorende Milieueffectrapport (plan-MER).

De Omgevingsverordening vormt een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Utrechtse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven
Dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
2. Bestuursorganen van de overheid
Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de Provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Toetsing aan Omgevingsverordening

Uit toetsing van de locatie van het besluitgebied aan de Omgevingsverordening blijkt dat de volgende thema's relevant zijn voor onderhavig initiatief:

- Cultuurhistorie en landschap;
- Wonen, werken en recreëren.

Het besluitgebied is gelegen in een 'bestaand winkelgebied' binnen 'stedelijk gebied' conform de verordening. Omdat het initiatief niet voorziet in nieuwe detailhandel, is artikel 9.20 van de Omgevingsverordening ('Instructieregel detailhandel'). Wél is artikel 9.17 uit de Omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het initiatief maakt de realisatie van twee appartementengebouwen mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan lid 1 uit artikel 9.17. Verder bevat het initiatief woningen, waartoe tevens aan artikel 2 getoetst dient te worden. In paragraaf 4.4.3 wordt het initiatief getoetst aan het provinciale programma Wonen en werken. Uit deze toetsing blijkt dat het initiatief passend is binnen het programma.

Tevens is het besluitgebied gelegen in de zone 'Utrechtse Heuvelrug'. Hiertoe is artikel 7.11 uit de verordening van kracht:

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage *Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap* bij deze verordening..
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in **Landschap** bevat:
 - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het initiatief betreft een relatief kleine ontwikkeling in het centrum van de kern Driebergen-Rijsenburg. De kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug zijn met deze ontwikkeling niet in het geding.

4.4.3 Provinciaal programma Wonen en Werken 2021

Het provinciaal programma Wonen en werken 2021 is op 5 oktober 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Met dit programma wordt uitvoering gegeven aan de in de Omgevingsvisie omschreven woningbouwopgave en de opgave op het gebied van bedrijventerreinen. Dit gaat zowel over het kwantitatieve programma, als over kwalitatieve aspecten.

De kwantitatieve programmering is opgeknipt in drie periodes, te weten van 2020 tot en met 2024, van 2025 tot en met 2029 en vanaf 2030. Per gemeente is een exact aantal te realiseren woningen toegekend; voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is dit aantal vastgesteld op 691 woningen tot 2024 en 635 van 2025 tot 2029. Voor de periode 2030 is nog geen woningbouwprogramma toegekend.

Onderhavig initiatief zal in de periode van 2025 tot 2029 in de realisatiefase komen. Van het vastgestelde programma voor deze periode is 100% voorzien binnenstedelijk; het initiatief aan de Traaij 127-129 betreft een dergelijke locatie. In de huidige situatie voorziet de harde plancapaciteit slechts in 64% van de benodigde woningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van de beoogde 11 appartementen aan de Traaij 127-129 passend is in het provinciale programma Wonen en Werken 2021.

4.4.4 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijk belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie.

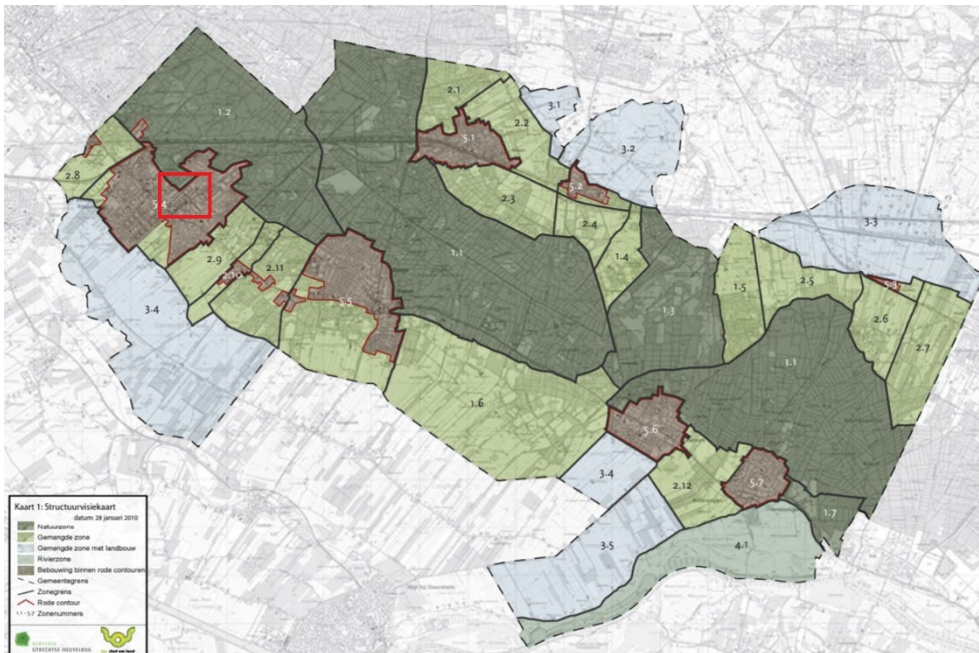
4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

De gemeentelijke structuurvisie is op 28 januari 2010 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Het centrale doel van deze visie is 'het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en de groene positie in de regio'. Hiertoe zijn de ambities themagericht en gebiedsgericht nader uitgewerkt:

1. **Natuur over de heuvels:** het ontwikkelen van een zo robuust mogelijke groene structuur voor natuur, cultuurhistorie en landschap die de hele gemeente omvat en doordringt.
2. **Op de schouders van ons erfgoed:** het behouden en geven van betekenis aan de grote rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die de gemeente kent, alsmede De Stichtse Lustwarande versterken en toeristisch aantrekkelijk maken.
3. **Duurzaam bereikbaar:** bereikbaarheid en verkeersdoorstroming verbeteren en tegelijkertijd verkeer en vervoer duurzamer maken zodat het leefklimaat erop vooruit gaat en daarmee de aantrekkelijkheid voor inwoners, recreanten en ondernemingen.
4. **Leefbare dorpen:** versterken van de eigen identiteit per dorp, alsmede het behouden en versterken van de levendige dorpsharten met samenhang in wonen en voorzieningen voor jong en oud.
5. **Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug:** het duurzaam versterken van natuurgerichte vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, het ontwikkelen van cultuurhistorisch gerichte vormen van recreatief medegebruik en ruimte vinden voor sport.
6. **Maatwerk voor wonen en werken:** het sociaal en functioneel duurzaam in stand houden van de samenleving middels het streven naar een stabiel bevolkingsaantal met een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. Een opgave ligt onder andere bij woningbouwprogramma inbreidingslocaties.

Het besluitgebied aan de Traaij ligt conform de structuurvisiekaart binnen de rode contour van de kern Driebergen-Rijsenburg (zie onderstaande afbeelding).



Kaartbeeld structuurvisie met globaal besluitgebied aangeduid (rood omkaderd)

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft voor de kern Driebergen-Rijsenburg de volgende visie geformuleerd:

“Wij zien Driebergen-Rijsenburg in de toekomst als een levendig woon- en werkdorp dat op het terrein van duurzaamheid een zichtbare plek in het land inneemt. Wij willen voortdurend blijven zoeken naar mogelijkheden om zowel de woonfunctie als de werkfunctie te versterken.”

Ook ten aanzien van de centra voorziet de structuurvisie in een specifiek toekomstbeeld. De Traaij wordt in de visie tot de functionele centra van Driebergen-Rijsenburg gerekend. Vanaf de kop van de Traaij tot het Kerkplein wil men toe naar een ‘shared-space’ oplossing met minder doorsnijdende gevolgen heeft. Dit met name om de huidige scheidende functie van de N225 af te zwakken.

Ten aanzien van de centrale visie voor Driebergen-Rijsenburg sluit het initiatief aan de Traaij 127-129 aan op de doelstellingen. Met de vervangende nieuwbouw van twee appartementengebouwen worden duurzame woningen toegevoegd aan het centrumgebied. Daarnaast geeft het initiatief een kwaliteitsimpuls aan de gebouwde omgeving rondom het centrum van Driebergen-Rijsenburg door de sloop van leegstaande panden en nieuwbouw van twee appartementengebouwen.

4.5.2 Woonvisie 2018-2022

De woonvisie 2018-2022 is in augustus 2018 door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Met deze nieuwe woonvisie, volgend op de visie voor 2013 tot 2020, wil de gemeente richting geven aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt deel uit van een regionale woningmarkt waar de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dit is onder andere terug te zien in snel stijgende kooprijzen en het toenemen van de wachttijd voor sociale huurwoningen. De vraag naar woningen wordt nog groter wanneer er meer gehandhaafd wordt op het verbod om permanent te wonen op campings en recreatieterreinen.

Tevens signaleert het in 2015 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek voor Utrechtse Heuvelrug dat de woningvoorraad in de gemeente niet goed aansluit bij de huishoudensprognose; er zijn veel grote twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, terwijl de huishoudens steeds kleiner worden en daarmee de behoefte aan kleinere woningen groeit.

Doordat de vraag groter is dan het aanbod en de voorraad niet goed aansluit bij de vraag is het voor de inwoners van de gemeente moeilijk om door te verhuizen naar een woning. Om de druk niet verder op te laten lopen is het daarom belangrijk dat er voldoende woningen worden bijgebouwd, waarbij de benodigde nieuwbouw voornamelijk binnen de rode contouren zal worden gerealiseerd.

Om sturing te geven aan de woningbouwopgave heeft de gemeente beleid geformuleerd dat verplichtingen stelt aan de te realiseren woningtypen. Voor een nieuwbouwproject zoals onderhavig initiatief aan de Traaij 127-129, bestaande uit 11 woningen, geldt dat ten minste 25% van de woningen in het sociale segment dient te worden gerealiseerd (sociale huur tot € 710,-), 45% in de middeldure sector (huur tot € 900,-, koop tot € 280.000,-) en maximaal 30% dure woningen (huur vanaf € 900,-, koop vanaf € 280.000,-).

Voor onderhavig initiatief wordt uitgegaan van 3 appartementen in het sociale segment (27%), 5 appartementen in de middensector (45%) en 3 dure appartementen (27%). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de programmering uit de woonvisie.

Ten aanzien van locaties wordt aangegeven dat extra mogelijkheden voor woningbouw met name gezocht worden binnen de rode contouren op transformatie- en inbreidingslocaties. Het besluitgebied aan de Traaij behoort tot dergelijke locaties. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de gemeentelijke woonvisie, zoals dit gold ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.5.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In 2017 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug het welstandsbeleid herzien in de vorm van een nieuwe nota, te weten de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Deze nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

De kern Driebergen-Rijsenburg is volgens de nota opgedeeld in diverse deelgebieden. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Traaij. Volgens de nota vormt de Traaij een beeldbepalend element als zijnde een belangrijke historische en functionele lijn. Met onderhavig initiatief wordt het bestaande woon-winkelpand gesloopt, waarna een appartementengebouw op dezelfde locatie in een vergelijkbaar volume wordt gerealiseerd. Hiermee wordt recht gedaan aan het beeldbepalende karakter van de lintbebouwing langs de Traaij.

Het bouwplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De CRK heeft ingestemd met het voorgestelde bouwplan.

4.5.4 Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en beleid ten aanzien van klimaat is vastgelegd in het programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal'. Het programma richt zich op het versterken en verbinden van initiatieven uit de samenleving op het gebied van duurzaamheid en klimaat, waarbij vijf doelen centraal staan:

- Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, licht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid);
- Duurzame mobiliteit;
- Duurzame economie;
- Duurzame en klimaatneutrale organisatie;
- Het programma stelt de samenleving, waaronder ondernemers, inwoners en bezoekers, als belangrijk middel om de doelen voor een duurzame en klimaatneutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt er ook ingezet op regionale partners. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte maatregelen dan wettelijk is voorgeschreven en het werken met het instrument GPR Gebouw.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met gebiedsgericht milieubeleid. De gemeente is hierin opgedeeld in gebiedstypen. Bij ieder gebiedstype hoort een milieukwaliteitsprofiel met bijbehorende kenmerkende kwaliteiten die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Het besluitgebied is gelegen in de zone 'Centrum dorp'. Deze zone kenmerkt zich door een menging aan functies en hogere bebouwingsdichtheid en gebruiksin-tensiteit.

De "levendige" centra van de dorpen kenmerken zich door sterke vermenging van functies: wonen, werken, winkelen recreëren. De centra van de dorpen verschillen sterk in historisch en cultureel opzicht, voor milieu is dit echter minder relevant. In de centrumgebieden is het de kunst om de functies op een goede manier te combineren. Knelpunt is het drukke autoverkeer en plaatselijk wateroverlast.

Voor onderhavig plan is in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing vastgesteld dat voor de diverse thema's binnen milieu weliswaar knelpunten bestaan (o.a. ten aanzien van geluid), maar is middels onderzoek ook aangetoond dat in de woningen voldaan zal worden aan een goed woon- en leefklimaat (o.a. middels onderzoek gevelwering). Ten aanzien van mogelijke hinder door wateroverlast is aangesloten bij de bergings-eisen die de gemeente Utrechtse Heuvelrug hiervoor stelt; middels toepassing van technische maatregelen (infiltratiekratten) zal worden voorzien in de benodigde berging.

In hoofdstuk 5 wordt zoals aangegeven onderbouwd op welke wijze aan ten minste de wettelijke niveaus en waar mogelijk de ambitiekwaliteit wordt voldaan. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met het pro-gramma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal'.

4.5.5 Lokale Adaptatie Strategie (LAS); Waterrobuuste & klimaatadaptieve Utrechtse Heuvelrug

Omwillen van de verandering van het klimaat is het voor gemeenten zaak om gericht beleid te maken op het realiseren van nieuwe ontwikkelingen die waterrobuust en klimaatadaptief zijn. De gemeente Utrechtse Heuvelrug neemt deel aan het Netwerk Water en Klimaat, het samenwerkingsverband van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, alle gemeenten in haar beheergebied en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De regio heeft haar visie op voornoemde thema's vastgelegd in een Regionale Adaptatie Strategie. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit op haar beurt nader uitgewerkt in een gemeentelijke variant, de Lokale Adaptatie Strategie (LAS).

De LAS is een beleidsdocument en heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe onze gemeente invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptatie Strategie. Voor de concrete inrichting van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en/of de Dorps-gerichte Inrichting Openbare ruimte of een nog op te stellen handreiking klimaatadaptatie ruimte. De LAS richt zich niet alleen op het bebouwde gebied, maar op het gehele gemeentelijk grondgebied. Het watersysteem Utrechtse Heuvelrug is een regionaal watersysteem dat wordt beïnvloed door het bebouwd gebied, maar ook door de drinkwaterwinning, de landbouw en de natuur.

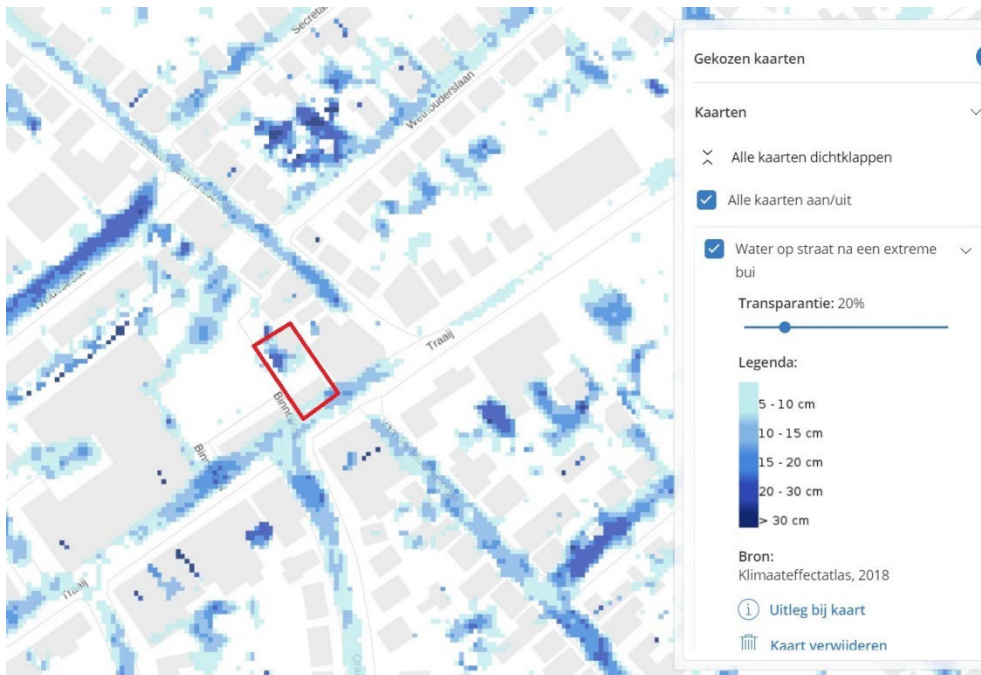
De LAS gaat allereerst in op de bedreigingen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug (droogte, hitte, water-overlast, etc.). Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 5 van de LAS concreet aangegeven hoe men in de gemeente met deze thema's om wil gaan.

Water vasthouden

Het uitgangspunt van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is om ten aanzien van hemelwater zoveel mogelijk water vast te houden op de plek waar het valt. Hiervoor wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

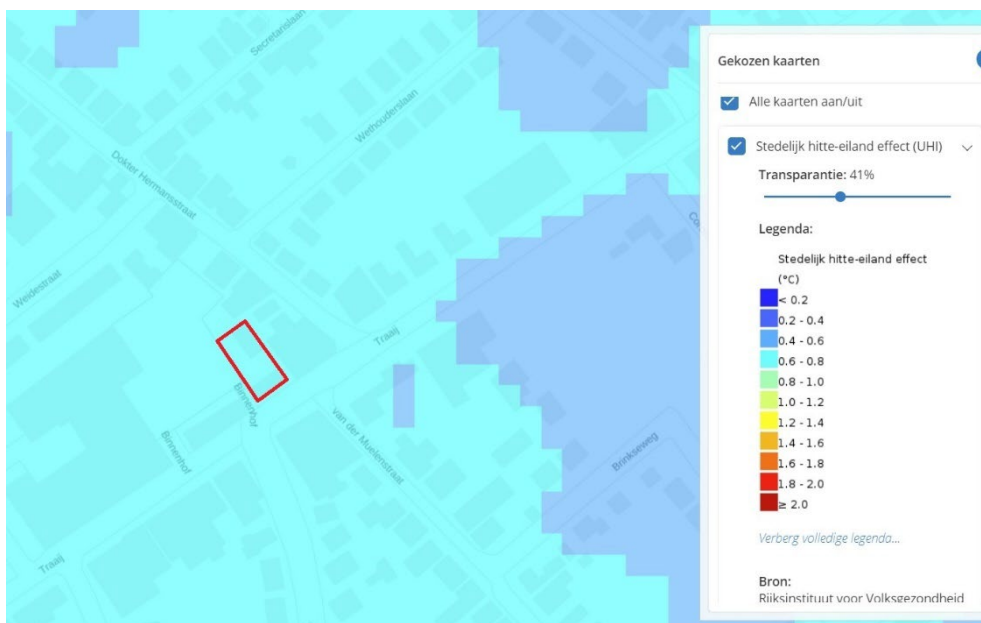
Uit onderstaande kaartuitsnede van de Atlas voor de Leefomgeving volgt dat rondom het besluitgebied sprake is van een zekere mate van wateroverlast op straat bij piekbuien. De omgeving van het besluitgebied is dan ook sterk versteend.



Water op straat na een extreme bui (besluitgebied rood omlijnd) (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Om wateroverlast binnen het besluitgebied tegen te gaan is gekozen voor het toepassen van veel groen rondom de beoogde appartementengebouwen; groen heeft een watervasthoudende functie. Daarnaast worden infiltratiekranten toegepast voor het opvangen van het hemelwater dat afstroomt van oppervlakteverhardingen binnen het besluitgebied.

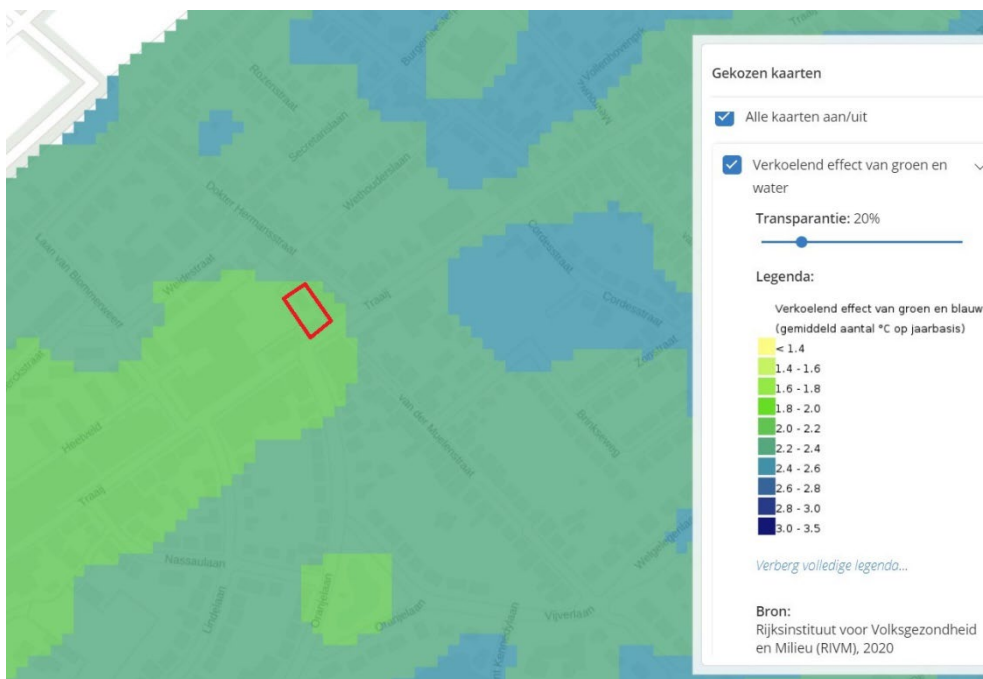
Ook het stedelijk hitte-eiland effect speelt een rol bij binnenstedelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is, zoals blijkt uit onderstaand kaartbeeld voor het Stedelijk hitte-eiland effect (UHI), slecht in beperkte mate sprake van opwarming door verhard oppervlak; de opwarming bedraagt hier circa 0,6 tot 0,8 graden Celsius.



Stedelijk hitte-eiland effect, UHI (besluitgebied rood omlijnd) (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

In de toekomstige situatie zal er binnen het besluitgebied meer groen worden gerealiseerd dan er nu aanwezig is; in de huidige situatie is het besluitgebied immers volledig verhard. Het toe te voegen groen heeft een bufferende werking voor het stedelijk hitte-eiland effect. Met de toevoeging van groen wordt ook aangesloten op het beleidsdoel van de gemeente om ten minste het huidige percentage groen in de kernen te handhaven en liefst omhoog te brengen. In onderhavige situatie wordt er een positief effect bereikt.

Het verkoelend effect van bestaand groen en water is, met name in westelijke richting naar het centrum van Driebergen-Rijsenburg, nog beperkt (circa 1,8 – 2,0 graden Celsius verkoeling, zie onderstaande afbeelding). Met de toevoeging van groen wordt een bijdrage geleverd aan een groter verkoelend effect in het centrum van Driebergen-Rijsenburg.



Verkoelend effect van groen en blauw (besluitgebied rood omlijnd) (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Met de voorgenomen maatregelen op basis van het inrichtingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de doelen vanuit de LAS.

4.5.6 Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening

De gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug heeft op 7 juni 2018 het paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan wordt overkoepelend voor de vigerende ruimtelijke plannen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug een regeling getroffen die borgt dat bij nieuwe ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en een maximale bouwhoogte wordt aangegeven in geval deze ontbreekt in het vigerende planologisch kader.

In paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeersituatie binnen het besluitgebied. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de vigerende gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast biedt het bouwplan waarvoor deze omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken wordt aangevraagd reeds een duidelijk kader voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken.

4.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met gemeentelijke ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem en weg-verkeerslawaaï zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest in bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

5.2.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van het besluitgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De rapportage is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood, zink en PAK. De verontreiniging betreft één geval, vanwege de technische, ruimtelijk en organisatorische samenhang van de verontreinigingen. De verontreiniging is saneringsplichtig.

De verontreiniging met lood, zink en PAK bevindt zich in de bovengrond (maximaal tot 70 cm-mv) en in mindere mate in de ondergrond (tot 95 cm-mv) in de bodemlaag bestaande uit humeus zand met bodemvreemde bijmengingen in de vorm van aardewerk, kolengruis/kooldeeltjes/houtskool, glas, slakken, beton en/of baksteen. De verontreiniging beslaat binnen de perceelgrenzen een volume van circa 385 m³, waarvan minimaal 165 m³ de interventiewaarde overschrijdt. Het overige volume voldoet naar verwachting aan de maximale waarde industrie. Omdat gegevens onder de bebouwing ontbreken en mogelijk de perceelgrens overschrijdt is het berekende volume een schatting.

In de ondergrond is op één plek een concentratie lood gemeten boven de tussenwaarde en de concentraties zink en PAK boven de achtergrondwaarde. De bodemlaag voldoet aan de maximale waarde industrie.

Het aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging met lood, zink en PAK houdt mogelijk verband met het in het verleden beschikte geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen op het westelijk gelegen terrein. Dit geval is in het verleden gesaneerd middels afdekken.

Geadviseerd wordt om in een later stadium de grond onder de bebouwing op de locatie te onderzoeken op lood, zink en PAK, met als doel het vaststellen van de interventiewaarde-contour. Op basis van de gegevens van onderhavig onderzoek en de gegevens van het vervolgonderzoek kan de spoedeisendheid worden bepaald en doelgericht een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Mogelijk kan de locatie (ten dele) kostenefficiënt worden gesaneerd middels het afdekken met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

Asbest in bodem

Ter plekke van de drupzone is uitsluitend analytisch een zeer lichte concentratie asbest gemeten welke geen aanleiding geeft tot vervolg. Ter plekke van het overige terrein is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem en asbest in bodem' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Asbest

De bestaande bebouwing binnen het besluitgebied is onderzocht op mogelijk aanwezige asbesthoudende toepassingen. De uitkomsten van deze inventarisatie zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Er zijn asbesthoudende toepassingen gevonden in de panden. Het betroffen buismateriaal in de aanbouw op de begane grond bij Traaij 127 en het dak van de aanbouw (golfplaten) bij Traaij 127. De asbesthoudende bronnen leveren geen direct risico op voor de omgeving waardoor de toepassingen op termijn door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, conform vigerende wet- en regelgeving, kunnen worden gesaneerd.

5.3.1 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'asbest' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van de publicatie van CROW (Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Onderstaand is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde situatie berekend.

In de beoogde situatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit in totaal 11 appartementen, onderverdeeld naar drie segmenten (3 sociaal, 5 midden en 3 duur). Voor het gebiedstype wordt uitgegaan van ligging in het 'centrum' van Driebergen-Rijsenburg, gekarakteriseerd als een 'weinig stedelijk' omgevings-type:

- Koop, appartement, goedkoop: 5,2 verkeersbewegingen per woning per dag
 - Totaal: 15,6 verkeersbewegingen per dag
- Koop, appartement, midden: 5,8 verkeersbewegingen per woning per dag
 - Totaal: 29 verkeersbewegingen per dag
- Koop, appartement, duur: 7,2 verkeersbewegingen per woning per dag
 - Totaal: 21,6 verkeersbewegingen per dag

De totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt 66,2 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Het besluitgebied blijft, evenals in de bestaande situatie, ontsloten aan de oostzijde van de bestaande bebouwing op de Traaij. Via de Traaij is in oostelijke richting de Arnhemse Bovenweg te bereiken, welke in noordwestelijke richting de kern Driebergen-Rijsenburg verbindt met Zeist en in zuidoostelijke richting met de kern Doorn. In westelijke richting is, via de Oranjelaan, de Hoofdstraat (N225) te bereiken, welke in noordwestelijke richting de verbinding maakt met de A12 en in zuidoostelijke richting naar Doorn voert.

De Traaij is conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) aangeduid als wijkontsluitingsweg, welke tot 10.000 verkeersbewegingen per etmaal kan verwerken. Gezien de ligging direct aan deze wijkontsluitingsweg en de verbindingen met andere gebiedsontsluitingswegen kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen belemmeringen zal opleveren voor de bestaande infrastructuur.

5.4.1.1 Conclusie verkeer

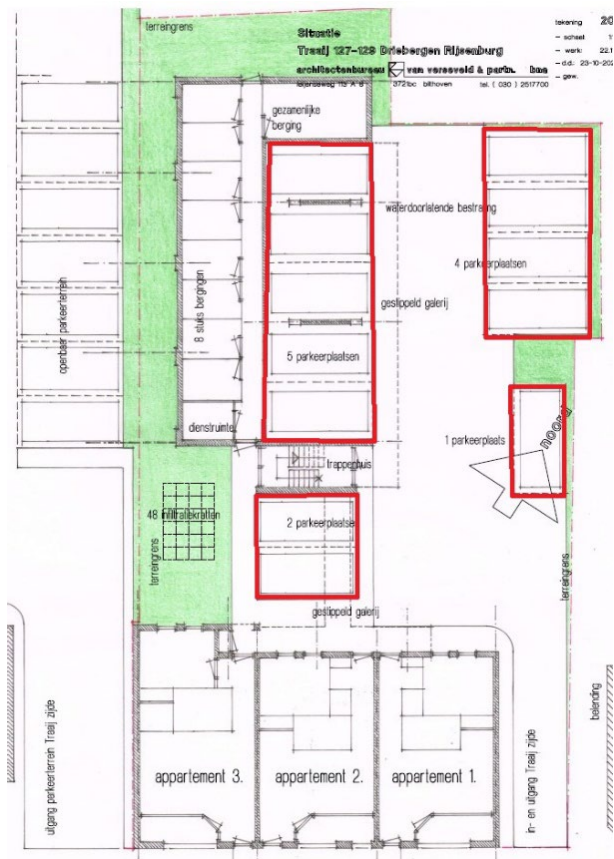
Geconcludeerd wordt dat de toename aan verkeersbewegingen voor de bestaande wegen geen onaanvaardbare extra belasting oplevert.

5.4.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt, conform de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening, aangesloten bij de meest actuele vastgestelde parkeernormen van de gemeente. Deze zijn verankerd in de 'Parkeerbeleidsnota Gemeente Utrechtse Heuvelrug', zoals vastgesteld op 1 december 2021. In de parkeernormen is onderscheid gemaakt naar woningtype. Het besluitgebied is conform de nota gelegen in het centrum, waartoe afwijkende normen kunnen worden gehanteerd. In onderstaande tabel is per woningtype aangegeven welke parkeernorm wordt gehanteerd:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koop, appartement, goedkoop	3	0,9	2,7
Koop, appartement, midden	5	1	5,0
Koop, appartement, duur	3	1,2	3,6
TOTAAL:			11,3

In totaal dienen, afgerond, 12 parkeerplekken te worden gerealiseerd binnen het besluitgebied. In het ontwerp zijn op het achterterrein in totaal 12 parkeerplekken voorzien (zie onderstaande afbeelding). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Beoogde situatie met parkeerplaatsen ten behoeve van nieuwbouw op achterterrein (bron: Architectenbureau Van Verseveld & Partners)

5.4.2.1 Conclusie parkeren

Met het realiseren van de ingetekende parkeerplaatsen op het achtererf kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor de beoogde appartementen. Geconcludeerd wordt dat daarmee de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beoordelingskader

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen. De beoogde appartementen betreffen gevoelige objecten in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.5.2 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van 11 appartementen verdeeld over 2 gebouwen binnen het besluitgebied aan de Traaij worden gevoelige objecten aan de omgeving toegevoegd. Hiertoe dient te worden nagegaan of er in de omgeving mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen.

Bepaling omgevingstype

Het besluitgebied bevindt zich in het centrum van Driebergen-Rijsenburg. De omgeving bestaat uit een mix van woningen, winkelpanden en horecavoorzieningen. De omgeving is daarnaast grotendeels bestemd als zijnde 'Centrum'. Voor dergelijke gebieden geldt de kwalificatie 'gebied met functiemenging'. In de VNG-brochure is voor gebieden met een sterke functiemenging de zogenaamde A,B,C-lijst opgenomen.

Categorie A inrichtingen betreffen activiteiten die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B inrichtingen betreffen activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Functies in omgeving

Ten westen van de beoogde appartementen bevindt zich de uitrit van het parkeerterrein behorende bij de nabijgelegen Albert Heijn. Er bevinden zich derhalve aan deze zijde dan ook geen aanpandige functies. Ten noorden en oosten van het besluitgebied bevinden zich percelen met woon- en centrumbestemmingen. De woonbestemmingen kennen geen richtafstanden ten opzichte van andere woningen. Voor de naastgelegen centrumbestemming (Traaij 133) geldt dat er sprake is van fysieke scheiding tussen het besluitgebied en de bedrijfslocatie. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan zowel categorie A als B inrichtingen.

Ten noordwesten van het besluitgebied is een parkeerterrein gelegen. Gezien het feit dat het besluitgebied direct grenst aan dit parkeerterrein dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter vaststelling

van de gevelbelasting en eventuele benodigde aanpassingen aan de gevel een akoestisch onderzoek industrielawaai naar geluid afkomstig van het parkeerterrein te worden uitgevoerd. In paragraaf 5.7 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op in gegaan.

Verder zijn er geen functies in de omgeving van het besluitgebied die mogelijk voor hinder zorgen ter plaatse van de beoogde appartementengebouwen.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.6 Wegverkeerslawaaï

5.6.1 Beoordelingskader

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Eerstgenoemde geval speelt bij onderhavig initiatief.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde appartementen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wgh.

5.6.2 Toetsing

Direct ten zuiden van het besluitgebied loopt de Traaij, welke ter hoogte van het besluitgebied een 50 km/u-zonering. Ook de Oranjelaan ten zuiden van het besluitgebied kent een 50 km/u-zonering. Aangezien het besluitgebied dus binnen de zone van geluidgezoneerde wegen is gelegen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 61 dB bedraagt. Als gevolg van de Oranjelaan en de Traaij treedt er dus een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook het Binnenhof en de Van der Muelenstraat (beide wegen zonder geluidszone) meegenomen in het onderzoek. Ten gevolge van deze wegen is de geluidbelasting eveneens hoger dan 48 dB (respectievelijk maximaal 52 en 50 dB).

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Oranjelaan en het gezoneerde deel van de Traaij dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Bij de aanwezigheid van balkons/loggia's et cetera dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie te worden geplaatst ter voorkomen van ongewenste reflecties op de gevels. Om te waarborgen dat dit zo wordt uitgevoerd, moet dit als voorwaarde in de vergunning worden vastgelegd. Verder dient voor de woningen het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Om het woon- en leefklimaat van de nieuw te bouwen woningen te garanderen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Daarnaast dient voor geluid van wegverkeer afkomstig van het gezoneerde deel van de Traaij en de Oranjelaan een hogere waarde te worden aangevraagd.

5.7 Industrielawaai

5.7.1 Beoordelingskader

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken richting de bedrijven.

5.7.2 Onderzoek Industrielawaai

Ten westen van het besluitgebied is een parkeerterrein gesitueerd. Voor geluid afkomstig van dit parkeerterrein is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

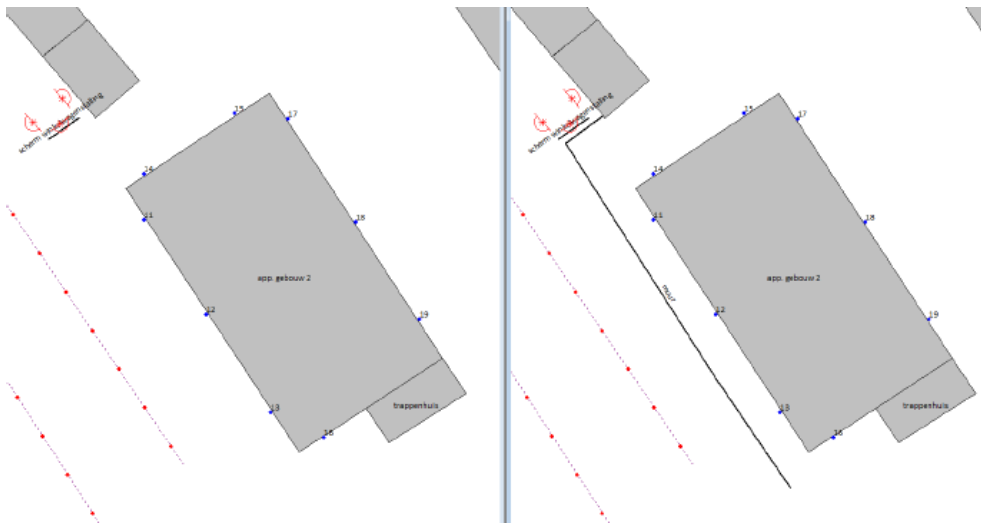
Rekenresultaten

Uit de berekeningen volgt dat de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor maximale geluidniveaus en de indirecte hinder in de dag-, avond- en nachtperiode worden overschreden. De relevante maximale geluidniveaus zijn het dichtslaan van portieren van voertuigen, het legen van de ondergrondse glascontainers, het rijden met de winkelwagens en het stallen van de winkelwagens in de winkelwagenstalling. In de dag- en avondperiode is het stallen van de winkelwagens in de winkelwagenstalling maatgevend. In de nachtperiode is het dichtslaan van portieren maatgevend. Maatgevend voor de indirecte hinder zijn de voertuigbewegingen van de personenwagens.

Maatregelenafweging

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn maatregelen overwogen om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Hiertoe moeten (in deze volgorde) bron- en overdrachtsmaatregelen worden overwogen. Het treffen van maatregelen aan de bron is maar zeer beperkt of zelfs niet mogelijk. Derhalve is gekeken naar overdrachtsmaatregelen. In dit kader zijn twee maatregelen nader doorgerekend (zie onderstaande afbeelding voor de maatregelen):

- Maatregel 1: het dichtzetten van drie zijden van de winkelwagenstalling;
- Maatregel 2: het dichtzetten van drie zijden van de winkelwagenstalling én het realiseren van een muur op de erfgrans met een hoogte van 2 meter en een lengte van circa 24 meter.



Maatregel 1 (links) en maatregel 2 (rechts)

Uit het doorrekenen van bovengenoemde maatregelen volgt dat een afname van de geluidbelasting plaatsvindt bij de voor- en linkerzijgevel van het appartementengebouw op het achterterrein. De afname is het grootste in de avondperiode met een reductie tot 9 dB door het dichtzetten van de opening aan de zuidkant van de winkelwagenstalling. Met het realiseren van een muur van 2 meter hoog (maatregel 2) is een reductie van 10 dB te behalen en zelfs een reductie tot 14 dB op de begane grond.

Woon- en leefklimaat

Het dichtzetten van drie zijden van de winkelwagenstalling (maatregel 1) is vooral in de avondperiode een goede maatregel. Het realiseren van een muur (maatregel 2) leidt tot een grotere geluidsreductie voor woningen op de begane grond. Indien gekozen wordt voor maatregel 1 is een geluidwering van de gevels van minimaal 27 dB nodig in de dag- en avondperiode en een geluidwering van de gevels van minimaal 31 dB in de nachtperiode (vanwege het dichtslaan van portieren). Bij maatregel 2 is een geluidwering van de gevels van minimaal 27 dB nodig in de dag- en avondperiode en een geluidwering van de gevels van minimaal 30 dB in de nachtperiode.

Het woon- en leefklimaat in de woningen (binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A)) als gevolg van de indirecte hinder wordt bij een geluidwering van de gevels van minimaal 19 dB gegarandeerd. Conform het Bouwbesluit 2012 dienen de woningen over een standard geluidwering van tenminste 20 dB te beschikken. De indirecte hinder ter hoogte van de woningen wordt acceptabel geacht.

5.7.3 Onderzoek gevelwering

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek industriellawaai is ter vaststelling van de benodigde gevelwering in de geluidbelaste gevels van de appartementen een onderzoek gevelwering uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Rekenresultaten

De rekenresultaten van de karakteristieke gevelwering voor de maatgevende verblijfsgebieden en -ruimten zijn weergegeven in hoofdstuk 6 van de rapportage (tabel 6.1). Deze tabel bevat de minimale karakteristieke geluidswering waaraan de gevels moeten voldoen. De berekening is gebaseerd op cumulatie van geluidbelasting op basis van de gevel zonder aanvullende maatregelen zoals benoemd in het rapport industriellawaai (zie maatregelen op de afbeelding uit paragraaf 5.7.2).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de karakteristieke geluidswering van de gevel(s), volgens de in het rapport vermelde uitgangspunten, voldoet aan de minimaal hieraan te stellen vereiste karakteristieke geluidswering overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit. Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van de voorge-

schreven maatregelen in het rapport, er voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat in de verblijfsruimten van de appartementen. De in het rapport industrielawaai genoemde maatregelen (dichtzetten van de winkelwagenstalling en/of het realiseren van een tuinmuur) zijn niet noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Aanbeveling

Voor het verkrijgen van de in het onderzoek berekende binnenniveaus is het van belang dat tijdens de bouw-fase de voorgestelde voorzieningen vakkundig en zorgvuldig worden uitgevoerd. Hierop dient te worden toegezien.

5.7.4 Akoestisch onderzoek warmtepompen

In het beoogde bouwplan aan de Traaij 127-129 wordt gebruik gemaakt van warmtepompen. De buitenunits van warmtepompen genereren een zekere mate van geluidbelasting op de beoogde woningen. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het effect van geluid van de afzonderlijke buitenunits en cumulatie van alle warmtepompen tezamen op de verblijfsruimten van de beoogde appartementen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het volledige rapport is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Geluidbelasting

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat, uitgaande van de situering van de buitenunits zoals aangegeven op de bouwtekeningen en modeluitdraaien (opgenomen in de bijlagen van het rapport in bijlage 7) en de uitkomsten van het onderzoek per buitenunit in ogenschouw worden genomen, niet wordt voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit; er is sprake van een maximaal geluidvermogen van 73 dB(A) voor de warmtepompen, waarmee een overschrijding optreedt van maximaal 7 dB(A). Dit betekent dat wanneer er warmtepompen met een geluidvermogen van 66 dB(A) zouden worden toegepast, zowel wordt voldaan aan het gestelde in het kader van het Bouwbesluit als met betrekking tot de ruimtelijke inpassing.

Maatregelen

Wanneer de warmtepompen overschakelen naar de fluisterbedrijf modus tijdens de avond (van 19:00 tot 23:00) en de nachtperiode (van 23:00 tot 7:00), kan er een maximale geluidreductie van 8,1 dB(A) worden bereikt. Dit leidt tot aanzienlijke verlagingen van de geluidbelasting op de ontvangstoppunten, vooral in de avond- en nachtperiode, waar hogere geluidwaarden zijn waargenomen.

Momenteel in de markt aangeboden geluid reducerende omkastingen, kunnen het geluid met 9-17 dB(A) reduceren. Dit houdt in dat wanneer de warmtepompen worden opgesteld op de in dit onderzoek aangegeven plaatsen er, daar waar nodig voorzien worden van een geluid reducerende omkasting, voldaan kan worden aan de gestelde geluideisen in het Bouwbesluit en er tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in dit onderzoek is aangetoond dat, deels middels de toepassing van geluid reducerende omkasting of het inschakelen van de fluisterbedrijf modus van de buitenunits in de avond (van 19:00 tot 23:00) en de nachtperiode (van 23:00 tot 7:00), voldaan kan worden aan de gestelde grenswaarden ten aanzien van de warmtepompen in het Bouwbesluit. Indien aan de in het Bouwbesluit gestelde grenswaarden wordt voldaan, zal er tevens sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

5.7.5 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'industrielawaai' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.8 Agrarische geurhinder

5.8.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.8.2 Toetsing agrarische geurhinder

Het besluitgebied is centraal gelegen in de kern Driebergen-Rijsenburg. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijen gesitueerd. Daarmee zijn er geen geurcontouren die over het besluitgebied liggen. Tevens bevinden zich tussen omliggende agrarische bedrijven en het besluitgebied andere geurgevoelige bestemmingen die voor het bepalen van de geurbelasting reeds maatgevend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

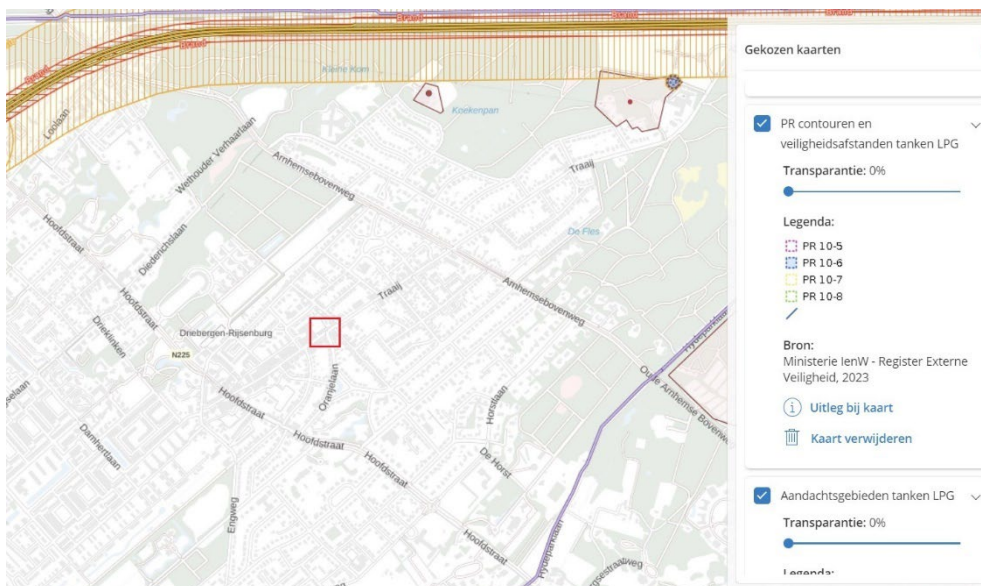
Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied rood omcirkeld) (bron: www.risicokaart.nl)

5.9.2 Inrichtingen

Er zijn in de directe omgeving van het besluitgebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.9.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 1,2 kilometer ten noorden van het besluitgebied is de rijksweg A12 gelegen. Dit is een basisnetroute en valt daarmee onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt geeft aan dat bij nieuw toe te laten kwetsbare objecten (in dit geval de beoogde appartementen) de basisnetafstand in acht dient te worden genomen. De basisnetafstand voor de A12 ter hoogte van het plangebied bedraagt volgens de Regeling basisnet 0 meter. Hiertoe kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het Bevt.

Voor ontwikkelingen binnen 200 meter van de transportroute dient het groepsrisico verantwoord te worden. Het besluitgebied ligt op grotere afstand van de A12 (circa 1,2 kilometer) waarmee verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Tot slot ligt het besluitgebied ook ruim buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van de weg.

5.9.4 Buisleidingen

De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding bevindt zich op circa 1,2 kilometer ten zuiden van het plangebied (A-510). Het besluitgebied ligt buiten de 100% letaliteitszone van deze buisleiding (430 m) en de 1% letaliteitszone (175 m). Gezien de afstand tot het besluitgebied vormt deze buisleiding geen risico voor onderhavig initiatief.

5.9.5 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Beoordelingskader

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

5.10.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 11 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens is de NSL-monitoring geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied (peiljaar 2020). Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied aan de Traaij 127-129.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11 Watertoets

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd. Op 30 november 2022 is daarom de digitale watertoets doorlopen via www.dewatertoets.nl. De watertoets is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.11.1 Beleid

Het besluitgebied valt onder het beheer van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Op het besluitgebied is het volgende beleid ten aanzien van de waterhuishouding van toepassing:

- Rijksbeleid: Nationaal Water Programma 2022-2027, Waterbeleid in de 21^e eeuw;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Utrecht;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027 is op 22 december 2021 door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap vastgesteld. Het waterbeheerprogramma is een koersdocument, waarbij 'stroomopwaarts' centraal staat. Het hoogheemraadschap heeft de ambitie om bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol te geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij wordt extra ingezet op de volgende thema's:

- Zuiver afvalwater, energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leefomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Door de grote diversiteit aan opgaven in het ruimtelijk domein neemt de druk op de fysieke ruimte toe, waarmee multifunctioneel ruimtegebruik essentieel wordt. Door klimaatverandering en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen daarmee dus de wateropgaven fundamenteel.

Handboek water in ruimtelijke plannen

Het Hoogheemraadschap heeft voor het verankeren van het wateraspect in ruimtelijke plannen een handboek opgesteld. Het handboek gaat verder dan de digitale watertoets. Het bevat richtlijnen en vertaalt het bestaande waterbeleid naar de gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het geeft daarmee handvatten om de wateraspecten goed mee te nemen in de planvorming.

5.11.2 Effect planvoornemen

Ten behoeve van onderhavig initiatief is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de ingevoerde gegevens komt het waterschap tot de conclusie dat er sprake is van gering waterschapsbelang en de korte procedure kan worden toegepast. Dit betekent dat volstaan kan worden met een standaard wateradvies van het hoogheemraadschap.

Beleid hemel- en afvalwater

Het hoogheemraadschap gaat uit van de volgende trits als het gaat over de omgang met hemelwater binnen het plangebied: vasthouden – bergen – afvoeren. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Uit het handboek van het Hoogheemraadschap volgen ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast een aantal adviezen:

- De (her)ontwikkeling of (her)inrichting gebeurt waterneutraal;
- Het toevoegen van verharding leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water;
- Het advies is om het vloerpeil minimaal circa 20 cm hoger dan het laagste straatpeil te ontwerpen;
- Bij herstructurering is het advies dat minimaal 45 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen;
- Waterberging kan gerealiseerd worden door infiltratievoorzieningen, waterbergende voorzieningen of door extra oppervlaktewater. Wat betreft de infiltratievoorzieningen wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:
 - 1. Vasthouden op daken en nuttig gebruiken;
 - 2. Bovengronds infiltreren (bv. wadi's, greppels);
 - 3. Ondergronds infiltreren via een voorziening (bv. infiltratierool);
 - 4. Op andere manier water vasthouden.

Ten aanzien van hemelwaterberging hanteert de gemeente Utrechtse Heuvelrug een striktere eis van 70 mm berging per m² verharding. In het algemeen bepaalt in dergelijke gevallen de strengste eis de benodigde hemelwaterberging.

Oppervlakteverharding en omgang hemelwater

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die een toename aan oppervlakteverharding tot gevolg hebben geldt in beginsel een compensatieplicht in de vorm van realisatie van voorzieningen voor waterberging. Deze compensatieplicht geldt echter niet voor plannen waarbij de toename aan oppervlakteverharding kleiner is dan 500 m² binnen stedelijk gebied.

In onderhavige situatie is het besluitgebied voor het grootste deel bebouwd: het besluitgebied heeft een oppervlakte van 759 m². Het woon-winkelpand met achterliggende bijgebouwen aan de Traaij 127-129 heeft een totale oppervlakte van 474 m² en het voormalige woongebouw Traaij 131 heeft een oppervlakte van 110 m². Het totaal bebouwd oppervlak komt hiermee neer op 584 m².

De toekomstige bebouwing heeft een grondoppervlak van circa 300 m². Daarnaast worden de toerit en een deel van het achterterrein verhard ten behoeve van het parkeren; hiervoor zal circa 275 m² verharding moeten worden toegevoegd. In totaal brengt dit het verhard oppervlak op circa 575 m². Ten opzichte van de huidige situatie is derhalve sprake van een afname aan verhard oppervlak en daarmee een hydrologisch positieve ontwikkeling. Het plan is dus vrijgesteld van de compensatieplicht.

Niettemin adviseert het Hoogheemraadschap waar mogelijk toepassingen voor waterberging te realiseren om een klimaatadaptief ontwerp te realiseren. Daarnaast geeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug wél een bergingseis aan van 70 mm. In dit kader zijn een aantal maatregelen in het plan verwerkt. Tussen de appartementengebouwen is in de groenstrook een locatie voor infiltratiekratten voorzien (totaal 48 kratten). Daarnaast worden de gevels van de appartementengebouwen mogelijk voorzien van groene wanden. De beplanting in deze groene wanden houdt eveneens hemelwater vast.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe appartementen binnen het besluitgebied zal worden aangesloten op het bestaande riool onder de Traaij.

Waterkwaliteit

Ter bescherming van het grondwater en de bodem zullen in het ontwerp van de appartementen geen uitlopende materialen worden toegepast. Hiermee wordt uitspoeling van deze materialen in de bodem en/of het grondwater voorkomen.

5.11.3 Conclusie

De uitgevoerde digitale watertoets is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de ingevoerde gegevens uit de digitale watertoets blijkt dat bij dit plan sprake is van gering waterschapsbelang. Derhalve is geen verder advies van het waterschap benodigd. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.12 Flora en fauna**5.12.1 Beoordelingskader***Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)*

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.12.2 Quickscan flora en fauna

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het besluitgebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken, is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over eventuele noodzakelijk vervolgonderzoeken. De rapportage is als bijlage 9 opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Beschermde gebieden

Natura 2000

De voorgenomen herontwikkeling van het besluitgebied heeft – afgezien van stikstofdepositie – geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor zowel de aanlegfase (sloop huidige bebouwing en realisatie appartementengebouwen) als de gebruiksfase geldt dat sprake kan zijn van een toename aan stikstofemissie. Hoewel het plangebied op relatief grote afstand van Natura 2000 is gesitueerd (Kolland & Overlangbroek, circa 9 kilometer ten zuidoosten van het besluitgebied), kan een toename aan stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek of andere Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

AERIUS-berekening

Om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen is voor de aanlegfase en de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage van de AERIUS-berekening is als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is gelegen op circa 240 meter afstand van het besluitgebied. Dit gebied valt niet onder Natura 2000. Het besluitgebied wordt hiervan gescheiden door onder meer de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. Gezien de afstand tot het besluitgebied, valt het NNN-gebied buiten de invloedssfeer van het besluitgebied. Verstoring van NNN-gebieden en negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en kwaliteiten van dit gebied kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are of rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Er geldt geen ontheffingsplicht, herplantplicht of plicht tot kapmelding bij de provincie.

Beschermde soorten

Uit de quickscan flora & fauna blijkt dat in het besluitgebied verschillende beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Voor enkele soorten geldt dat ze zijn vrijgesteld op grond van de Wet natuurbescherming en voor de meeste vogelsoorten geldt dat hun nest niet jaarrond is beschermd. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet noodzakelijk. Ten aanzien van de broedvogels geldt dat verstoring of aantasting van in gebruik zijnde nesten tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot begin augustus) wel voorkomen moet worden.

Mogelijk in het besluitgebied voorkomende soorten die niet zijn vrijgesteld of vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is zijn:

- Vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger);
- Gierzwaluw;
- Huismus;
- Steenmarter.

Naar deze soorten dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Indien één van deze soorten daadwerkelijk in het besluitgebied aanwezig is, dan is mogelijk een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen inrichtingsplan

Ter bescherming van de mogelijk voorkomende soorten in het besluitgebied is, op basis van een worst case scenario (uitgaande van geschiktheid van het terrein en de gebouwen voor alle mogelijk voorkomende soorten) een voorstel voor mitigerende maatregelen en natuurinclusieve bouw gedaan in het inrichtingsplan (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing). Hiermee is beoogd de mogelijk voorkomende soorten te faciliteren en hiermee verdwijnen van leefgebied van deze soorten te voorkomen.

Ook een tijdelijke verslechtering van de geschiktheid van het terrein als leefgebied voor mogelijk voorkomende beschermde soorten is niet toegestaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Hiertoe kunnen, vóór aanvang van de sloop van de bestaande bebouwing, tijdelijke mitigerende maatregelen worden genomen die de betreffende soorten faciliteren.

Niettemin zal voldaan moeten worden aan de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat vóór het mogen slopen van de bestaande bebouwing voldaan dient te worden aan één van onderstaande voorwaarden:

1. De voorgestelde tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen worden door bevoegd gezag ge-accordeerd en zijn toegepast. Hieruit dient te blijken dat de betreffende soorten gebruik maken van de mitigerende maatregelen en de panden daarmee vrij zijn voor sloop;
2. Uit aanvullend soortenonderzoek volgt dat de soorten, waarvoor uit de quickscan aanwijzingen zijn geconstateerd, niet voorkomen in het besluitgebied;
3. Indien uit aanvullend soortenonderzoek blijkt dat één of meerdere van de mogelijk aanwezige soorten daadwerkelijk voorkomt in het besluitgebied, een ontheffing op de Wet natuurbescherming onderdeel soortenbescherming is aangevraagd en verkregen.

Ter plaatse van het besluitgebied zijn aanvullende soortenonderzoeken uitgevoerd naar de mogelijk voorkomende soorten. Gedurende de onderzoeken is één uitvlieger (gewone dwergvleermuis) geconstateerd. Op basis van deze waarneming geldt een vergunningplicht voor deze soort. Het volledige rapport van de aanvullende onderzoeken is als bijlage 11 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met een pre-SMP; het voorstadium van een soortenmanagementplan (SMP). Met het pre-SMP heeft de gemeente een tijdelijke ontheffing voor het isoleren van gebouwen. Middels natuurvriendelijk isoleren is het pand dat geschikt is voor gewone dwergvleermuis geïsoleerd, waardoor er bij de voorgenomen sloop van het pand geen beschermde soorten in het gebouw aanwezig zullen zijn.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.'

5.12.3 Conclusie

Het voldoen aan één van bovengenoemde punten wordt als voorwaarde voor de sloop van de bestaande bebouwing gesteld en daarmee ook een voorwaarde in de omgevingsvergunning. Voor het overige vormt het aspect 'flora en fauna' geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.13 Archeologie en cultuurhistorie

5.13.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie. Voor zowel cultuurhistorie als archeologie geldt dat de grondslag voor beschrijving en eventuele bescherming van cultureel erfgoed in ruimtelijke plannen is vastgelegd in artikel 3.1.5, zesde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt, conform artikel 3.1.5 lid 6 van het Bro, de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

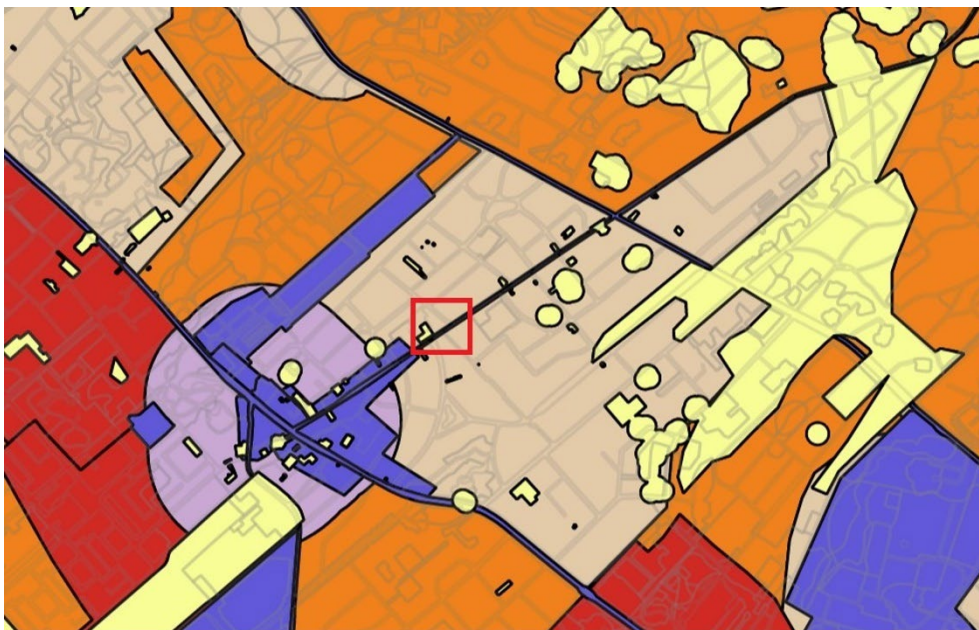
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.13.2 Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart van Utrechtse Heuvelrug maakt het besluitgebied onderdeel uit van een zone aangeduid als 'Waarde – Archeologie 5 hoog'. Hier geldt een onderzoeksverplichting voor ontwikkelingen met ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100.000 m² (10 ha). Onderhavig initiatief betreft een locatie met een oppervlakte van 759 m² en blijft daarmee zeer ruim onder de drempelwaarde. Verder onderzoek naar archeologie is derhalve niet noodzakelijk.



Legenda

- Waarde-Archeologie 1 zeer hoog: AMK-Terreinen, Beschermde Landgoederen, Grafheuvels, Historische kernen, Hofsteden, Ontginningsassen, Oude wegen en paden, Tweede Wereldoorlog
- Waarde-Archeologie 2 bufferzone zeer hoog
- Waarde-Archeologie 3 hoog
- Waarde-Archeologie 4 middelhoog
- Waarde-Archeologie 5 laag
- Waarde-Archeologie 7 rijksmonument
- Waarde-Archeologie geen

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Utrechtse Heuvelrug (besluitgebied rood omkaderd)

5.13.3 Cultuurhistorie

5.13.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast omvat het besluitgebied geen gebouwen of bouwwerken met een monumentale status.

De Traaij wordt aangemerkt als een beeldbepalende structuur in de kern Driebergen-Rijsenburg, onder andere omwille van de lintbebouwing erlangs. Met het terugbrengen van een gelijksoortig volume aan bebouwing direct langs de Traaij wordt het bestaande bebouwingsbeeld op deze plek gehandhaafd.

Verder is het plan in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. CRK heeft positief geadviseerd over het ontwerp.

5.13.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.14 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen zijn er vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente steeds meer wetten en beleid opgesteld ten aanzien van duurzaam bouwen. In paragrafen 4.5.4 en 4.5.5 is het bouwplan reeds getoetst aan het gemeentelijk beleid en de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie.

Voor het aspect duurzaamheid streeft gemeente Utrechtse Heuvelrug voor nieuwbouw naar niveau Brons in het convenant Duurzaam Bouwen. Dit provinciale convenant geeft ambities en doelen aan die gemeenten kunnen nastreven om duurzamere nieuwbouw te realiseren.

Voor het bouwplan aan de Traaij 127-129 zijn onder meer BENG- en MPG-berekeningen gemaakt om vast te stellen wat de prestaties zijn van de gebouwen op het gebied van duurzaamheid. Uit deze berekeningen is gebleken dat het bouwplan in ieder geval op alle punten voldoet aan de wettelijke eisen. Het duurzaamheidsniveau brons volgens het convenant Duurzaam Bouwen wordt niet op alle punten behaald. Hieraan ligt onder meer een kostenafweging ten grondslag, omdat het voornamelijk betaalbare woningen betreffen en deze voor de betreffende doelgroepen (starters, eenpersoonshuishoudens) betaalbaar moeten blijven. Op andere vlakken biedt het plan juist wel weer kansen, onder meer ten aanzien van klimaatadaptatie door toevoeging van groen aan het besluitgebied en ecologie door middel van toepassing van een verscheidenheid aan mitigerende maatregelen in en rondom de panden. Op deze fronten sluit het plan wél aan op het gemeentelijk beleid voortkomend uit het Programma 'Duurzaam en Klimaatneutraal' en de Lokale Adaptatie Strategie.

Tot slot wordt met de herontwikkeling verouderde, gasgestookte bebouwing gesloopt. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in de toekomstige situatie een positief resultaat geboekt ten aanzien van duurzaam energiegebruik.

5.15 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.15.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlenen van onderhavige omgevingsvergunning in beginsel valt onder onderdeel D; het initiatief ziet toe op de toevoeging van twee appartementengebouwen van maximaal 11 woningen. In beginsel vallen woningbouwontwikkelingen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). M.e.r.-plichtig in deze categorie zijn projecten die bestaan uit 2.000 of meer woningen.

Uit jurisprudentie blijkt echter dat de aantallen te realiseren woningen niet per definitie aangeven dat er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder categorie D.11.2. In de uitspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729) wordt gesteld dat een ontwikkeling van 12 rijwoningen (ter plaatse van een schoolgebouw) niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., behorende tot categorie D.11.2.

Of er al dan niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt volgens jurisprudentie ook samen met het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie; dit blijkt onder meer uit een uitspraak van de Raad van State van 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100).

In de bestaande situatie is het besluitgebied reeds volledig bebouwd; aan de voorzijde van het perceel bevinden zich een winkelruimte, met een tweetal appartementen erboven. Daarnaast bevindt zich op het achtererf de voormalige woning Traaij 131 en een aantal bijgebouwen. In de toekomstige situatie neemt het bebouwd oppervlak af (zoals ook beschreven in paragraaf 5.11). Hoewel het aantal woningen toeneemt binnen het besluitgebied, is er sprake van een situatie zonder wezenlijke gevolgen voor het milieu en omliggende functies, zoals onder meer blijkt uit toetsing van diverse aspecten in dit hoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en derhalve geen m.e.r.-(-beoordelings)plicht geldt voor onderhavig initiatief. Het beoogde aantal toe te voegen woningen blijft eveneens ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk; er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van onderhavig initiatief de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent deze omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.15.2 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.16 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6 Juridische vormgeving

Het geldende bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' laat de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van de beoogde appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo voor het buitenplans afwijken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de grondslag voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met de kruimelregeling is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

7.1.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn de provincie Utrecht en het waterschap HDSR gevraagd om een reactie. Beide instanties hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Participatie

In het kader van betrekken van belanghebbenden en omwonenden bij de planvorming is op 1 november 2023 een informatieavond gehouden op de projectlocatie. Voor deze informatieavond zijn in totaal 35 adressen rondom het besluitgebied uitgenodigd. Op de avond zelf zijn bewoners van 9 adressen aanwezig geweest, evenals initiatiefnemer en de architect.

Reacties op de plannen waren gedurende deze avond overwegend positief; omwonenden waren blij dat er iets zou gaan gebeuren met de bestaande, leegstaande en verouderde bebouwing. Veel aanwezigen waren in dat kader benieuwd naar de planning voor de bouw (wanneer wordt er gesloopt) en de uitwerking van het groenplan.

Enkele opmerkingen op de avond hebben geleid tot kleine aanpassingen in de plannen: ten behoeve van borging van privacy van het aangrenzende perceel aan de noordwestzijde van het besluitgebied (Dokter Hermansstraat 30B) wordt hier een erfafscheiding van 3 meter hoog voorzien (vastgelegd in het als bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan). Daarnaast is één van de dakkapellen aan de westzijde van de nieuwbouw (in de slaapkamer van het appartement op de tweede verdieping, in de kopgevel) verwijderd en de andere dakkapel in de badkamer voorzien van ondoorzichtig glas. Dit ten behoeve van behoud van privacy van de bewoners van de appartementen ten westen van het besluitgebied (Traaij 125).

Zienswijzen

Vanaf 24 januari 2025 heeft de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het initiatief in te dienen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend, waarvan twee ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording, welke zijn opgenomen in de als bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen nota zienswijzen. In de nota is ook aangegeven op welke punten de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de huidige eigenaar geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

Ten aanzien van het kostenverhaal en eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hebben de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten verzekerd.

Bijlagen:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek

Bijlage 3: Asbestinventarisatie

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6: Onderzoek gevelwering

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 8: Digitale watertoets

Bijlage 9: Quicksan flora & fauna

Bijlage 10: Stikstofberekeningen

Bijlage 11: Aanvullende soortenonderzoeken

Bijlage 12: Nota zienswijzen