

Uitwerkingsplan 'Lange Dreef' Driebergen-Rijsenburg

Definitief

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 6 augustus 2009

Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan 'Lange Dreef' Driebergen-Rijsenburg
Subtitel :
Projectnummer : 197961
Referentienummer : 13/99094020/RJ
Revisie : D4
Datum : 6 augustus 2009

Auteur(s) : Matthijs Vrij Peerdeman, Robert Jan Jonker
E-mail adres : robertjan.jonker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : R.J. Jonker
Paraaf gecontroleerd :



Goedgekeurd door : R.J. Jonker
Paraaf goedgekeurd :



Contact : De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
midwest@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Doel uitwerkingsplan.....	10
1.3 Afwijkingen ten opzichte van het beleidskader	10
1.4 Te volgen procedure voor het uitwerkingsplan	10
2 Beleidskader	11
2.1 Algemeen.....	11
2.2 Bestemmingsplan Lange Dreef, 2005.....	11
2.2.1 Afwijkingen in het huidige plan ten opzichte van het bestemmingsplan	13
3 Planuitwerking.....	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Bebouwingsstructuur en woningtypologie	18
3.2.1 Coulissen.....	18
3.2.2 Kampen 1 en 2	18
3.3 Ontsluiting en inrichting openbaar gebied.....	19
3.3.1 Lange Dreef	20
3.3.2 De ‘Groene straat’	20
3.3.3 De hoven.....	20
3.3.4 “Nieuwe Dreef”	20
3.3.5 Langzaam verkeersroute / bestaande houtwal	20
3.4 Parkeervoorzieningen	21
3.5 Speelruimte voor kinderen.....	21
3.6 Waterhuishouding.....	22
4 Milieu.....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Archeologie.....	23
4.3 Bodem.....	24
4.4 Geluid	24
4.5 Natuur	25
4.6 Waterhuishouding.....	25
5 Juridische planopzet.....	27
5.1 Inleiding.....	27
5.2 Beeldkwaliteitplan	27
5.3 Planprocedure uitwerkingsplan.....	27
5.4 Opbouw planvoorschriften	28
5.5 Plankaart	29
6 Uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	30

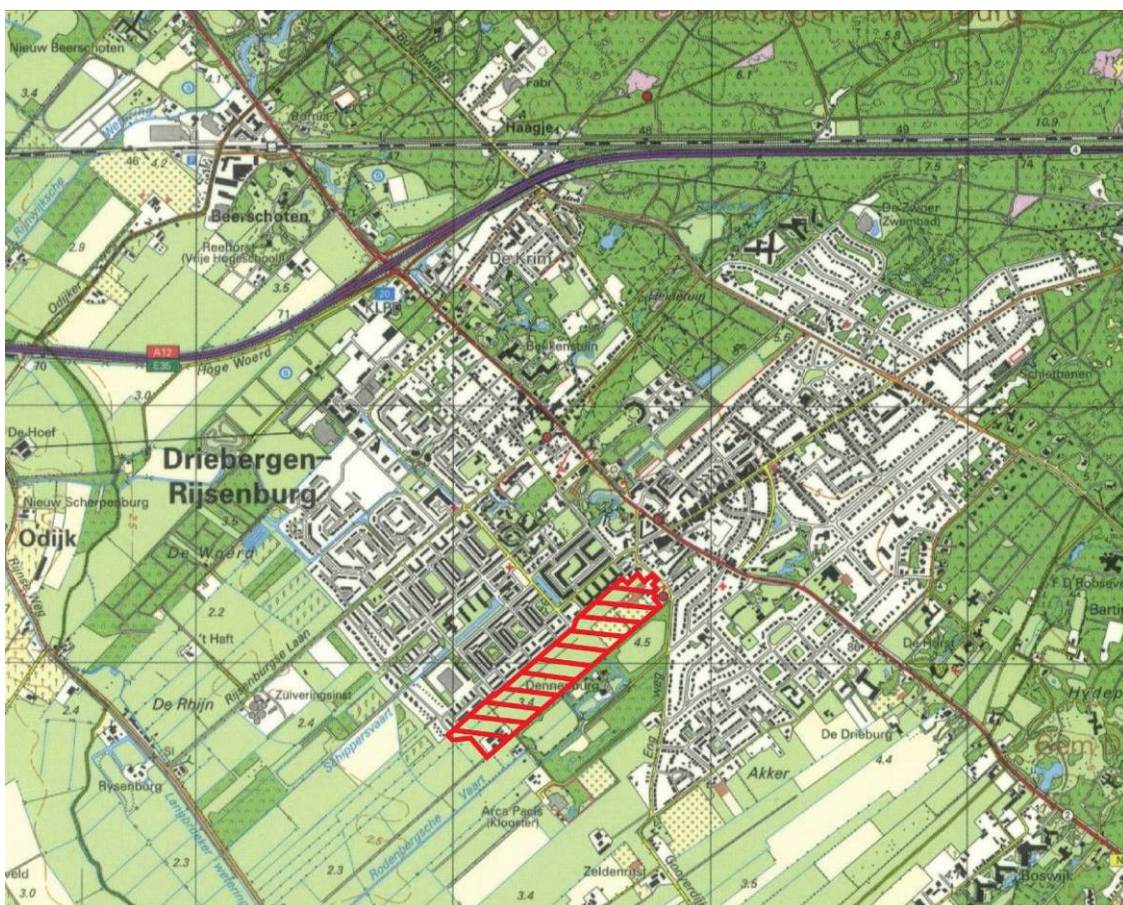
6.1.1	Algemene uitgangspunten berekeningen	30
6.1.2	Kosten	30
6.1.3	Opbrengsten	31
6.1.4	Fasering.....	32
6.1.5	Resultaat	33
6.1.6	Risicoparaagraaf	33
6.1.7	Conclusie	34
7	Achtergronddocumenten.....	35
7.1	Algemeen.....	35
7.2	Achtergrondrapportages.....	35
	Planvoorschriften	37
1	Inleidende bepalingen.....	39
	Artikel 1 Begripsbepalingen.....	39
	Artikel 2 Wijze van meten	41
2	Bestemmingsbepalingen	43
	Artikel 3 Wonen, Vrije kavels – Landelijk wonen (W1)	43
	Artikel 4 Wonen, Wonen aan een hof (W2).....	43
	Artikel 5 Wonen, Wonen aan een ecologische rand (W3)	44
	Artikel 6 Wonen, Appartementen in het groen (W4).....	44
	Artikel 7 Wonen, Wonen tegenover kopappartementen (W5).....	45
	Artikel 8 Bijzondere woonvormen (BW).....	45
	Artikel 9 Tuin (T).....	46
	Artikel 10 Maatschappelijke voorzieningen (M)	46
	Artikel 11 Groen 2 (G).....	47
	Artikel 12 Groen/water (GW)	47
	Artikel 13 Verkeer (V)	47
	Artikel 14 Verkeer en verblijf (Vb).....	48
3	Overige bepalingen.....	49
	Artikel 15 Algemene vrijstellingen	49
	Artikel 16 Gebruiksbe­paling	49
	Artikel 17 Dubbeltelbepaling	50
	Artikel 18 Algemene bouw- en gebruiksvoorschriften voor aan huis verbonden beroep	50
	Artikel 19 Strafbepaling.....	50
	Artikel 20 Overgangsbepalingen.....	50
	Artikel 21 Slotbepaling	51

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil aan de zuidoostzijde van de Lange Dreef in Driebergen-Rijsenburg een woongebied ontwikkelen voor uitbreiding van het stedelijk gebied met 250 woningen. De beoogde locatie, Lange Dreef, ligt tussen de huidige bebouwingsgrens langs de Lange Dreef en het landgoed Dennenburg.



Figuur 1.1 Ligging van de locatie Lange Dreef.

Het vigerende bestemmingsplan Lange Dreef is vastgesteld door de Gemeenteraad op 27 oktober 2005, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 mei 2006. Op 11 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Met het goedkeuren van het bestemmingsplan in mei 2006 is de realisatie van woningen op deze locatie planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is echter globaal en flexibel opgezet. Het betreft een zogeheten moederplan met uitwerkingsplicht. Op grond van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven mogelijkheid (art. 11 WRO) wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 4.2) bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor het nieuwe woongebied een uitwerkingsplan dienen op te stellen. Voor het woongebied is gekozen voor een uit te werken bestemming omdat de ontwikkeling gefaseerd over meerdere jaren plaatsvindt en om flexibel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

Alvorens het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad moet er een beeldkwaliteitplan zijn vastgesteld. Dit is gebeurd met de vaststelling van het “Beeldkwaliteitplan ‘Lange Dreef’ te Driebergen-Rijsenburg” op 20 december 2007. In dit beeldkwaliteitplan zijn aspecten beschreven die van invloed zijn op het ‘uiterlijk’ van het totale plan. Het document vervult een sleutelrol in de besluitvorming bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied, de architectuur, verkeerskundige ingrepen en onderhoud in water, grijs en groen. Het document dient tevens als toetsingskader bij het beoordelen van bouw aanvragen. Het beeldkwaliteitplan is daarmee een aanvulling op het bestemmingsplan, dat meer planologisch-juridisch van aard is.

1.2 Doel uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan Lange Dreef is een bestemming opgenomen voor Groen (G) en een uit te werken bestemming voor het Woongebied (UW1 en UW2). In dit uitwerkingsplan wordt de uit te werken bestemming voor het **Woongebied UW1** gedetailleerder ingevuld. Het uitwerkingsplan bevat ten aanzien van dit uitwerkingsgebied nadere regelingen omtrent de situering, de omvang, de vorm en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De uitgangspunten die in het beeldkwaliteitplan (dat zich ook op het uitwerkingsgebied UW1 richt) zijn opgenomen, worden hiermee in het uitwerkingsplan juridisch bindend gemaakt.

Voor het uitwerkingsgebied UW2 wordt een aparte bestemmingsplanprocedure opgestart. Voor het overige (niet te bebouwen) deel van het plangebied is Groen als eindbestemming opgenomen. Dit maakt het mogelijk om de inrichting van de groene bufferzone te realiseren onafhankelijk van de uitwerking van de woningbouw. De inrichting van de groene bufferzone wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan.

1.3 Afwijkingen ten opzichte van het beleidskader

Gedurende het opstellen van het beeldkwaliteitplan en het uitwerkingsplan zijn enkele nieuwe inzichten ontstaan, waardoor beide plannen niet meer volledig passen binnen het bestemmingsplan. Aangezien deze nieuwe inzichten als verbetering ten opzichte van de eerdere plannen worden beschouwd zal op die punten het formele kader worden aangepast door middel van een nieuwe planologische procedure. In hoofdstuk 2 Beleidskader zijn de afwijkingen nader toegelicht.

1.4 Te volgen procedure voor het uitwerkingsplan

In artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan Lange Dreef is opgenomen dat de bestemming met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt uitgewerkt. Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen eventuele zienswijzen hierover bij de gemeente kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen.

Het ontwerp uitwerkingsplan is na beoordeling van de zienswijzen door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Burgemeester en Wethouders bieden hun besluit daarna zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan bij Gedeputeerde Staten (GS).

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In het kader van het “bestemmingsplan Lange Dreef” is bekeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de verschillende overheden. Daarbij is een aantal van toepassing zijnde beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Dit bredere beleidskader wordt in het bestemmingsplan uitgebreid beschreven. In dit uitwerkingsplan wordt dit niet herhaald. Voor het uitwerkingsplan geldt echter ook het bestemmingsplan zelf als beleidskader. Daarom zal hieronder aandacht worden besteed aan de regels die voor dit uitwerkingsplan in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

2.2 Bestemmingsplan Lange Dreef, 2005

Het bestemmingsplan “Lange Dreef” is een globaal plan met een uitwerkingsplicht. In het plan is vastgelegd in welke vlakken bebouwing mogelijk is, en welke vlakken groen moeten blijven. Ook is er in het plan vastgelegd dat er tussen de bebouwing en het landgoed Dennenburg een bufferzone van 50 meter breed in stand moet blijven. Er zijn twee uitwerkingsvlakken gedefinieerd op de plankaart: UW1 en UW2 (Figuur 2.1). Onderhavig Uitwerkingsplan is gericht op (het grootste deel van) UW1.

Een klein gedeelte nabij de Engweg is in deze fase nog niet in de verdere planuitwerking meegenomen, omdat de gemeente de functies aldaar (kinderopvang, atelier) tot minimaal 2012 op die locatie wil handhaven. Voor dit deel zal een afzonderlijk uitwerkingsplan worden opgesteld.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) het uitwerkingsplan mogen vaststellen, echter nadat de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan voor het gebied heeft vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is op 20 december 2007 vastgesteld.

Voor het uitwerkingsplan zijn in het bestemmingsplan de onderstaande regels (uitgangspunten) vastgelegd voor het gebied UW1. In cursief is hier aan toegevoegd hoe met de desbetreffende regel/uitgangspunt in het uitwerkingsplan is omgegaan.

- a) Realisering van maximaal 250 woningen waarvan circa 10% zorggerelateerde woningen en 25% in de sociale huur en de verdere verdeling volgens de 40/60 norm;
In het uitwerkingsplan is een verdeling van goedkope en dure woningen gehanteerd van 45/55. Binnen de 45% goedkope woningen is de 10% zorggerelateerde woningen opgenomen. De resterende 35% goedkope woningen worden onderverdeeld onder huur- en koopwoningen. Bij deze verdeling geldt de 25% sociale huur als norm. De exacte verdeling moet echter nog worden vastgesteld en kan variëren van 25/10 tot 35/0 huur/koop.
- b) Realisering van maatschappelijke voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een kerk en/of een huisartsenpraktijk;
Het uitwerkingsplan voorziet hierin.
- c) Realiseren van vervangende ruimten voor activiteiten van de Stichting Welzijn Driebergen, de Stichting Kinderopvang en de Stichting Ateliers, welke op peildatum 1 januari 2005 gevestigd zijn op het perceel Engweg 24, e, f, g;
Nog niet geëffectueerd, want de panden waarin de genoemde Stichtingen zijn onderge-

bracht worden vooralsnog niet geamoveerd.

- d) Realisering van vier standplaatsen voor woonwagens;
In het uitwerkingsplan is ruimte opgenomen voor vier standplaatsen voor woonwagens.
- e) Uitgaan van een woningdichtheid van maximaal 30 woningen per ha;
In het gehele uitwerkingsplan is de woningdichtheid maximaal 30 woningen per ha.
- f) Grondgebonden woningen uitvoeren en maatschappelijke voorzieningen uitvoeren in maximaal 2 bouwlagen met kap en appartementen uitvoeren in maximaal 4 bouwlagen; voor het kerkgebouw geldt een maximale hoogte van 18 meter, met een spits van 25 meter;
Deze uitgangspunten zijn in het uitwerkingsplan gehanteerd voor de woningen, appartementen en de kerk.
- g) De aard en omvang van de woningtypen en de voorzieningen nader in te vullen in het op te stellen uitwerkingsplan;
In dit uitwerkingsplan worden zowel aard als omvang in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.
- h) Het woongebied ontsluiten vanaf de Lange Dreef via de hoofdtoegangen langs ondermeer Damhertlaan en St. Hubertuslaan;
De Lange Dreef is de belangrijkste verkeersontsluiting van de locatie. Parallel gelegen in het plangebied komt een nieuwe ontsluiting; de “Nieuwe Dreef”. Deze fungeert, vanaf de Lange Dreef, als ‘lus’ in het gebied. De dwarsverbindingen, niet alle toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, liggen in het verlengde van de bestaande wegen en paden van de Wildbaan: de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan.
- i) Geen doorgaand autoverkeer door woongebied;
De nieuwe wegen in het plangebied creëren geen nieuwe verbindingen tussen bestaande gebieden en zijn dus specifiek bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied zelf.
- j) Het woongebied inrichten als 30 km-gebied;
Het woongebied wordt ingericht als 30 km-gebied.
- k) Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden;
Parkeren op eigen terrein is vastgelegd voor de vrijstaande woningen, de halfvrijstaande woningen en de 2 onder 1 kap-woningen; voor de andere woningen zijn de kavels te klein om dit met behoud van ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Voor alle appartementen is 1 parkeerplek half verdiept gerealiseerd onder het gebouw. Het parkeren voor de kerk zal op eigen terrein plaatsvinden.
- l) Voor grondgebonden woningen uitgaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Bij vrijstaande en twee onder 1 kap geldt 1 parkeerplaats op eigen terrein;
De parkeernorm is aangescherpt. Voor goedkope woningen geldt nu een norm van 1,4 – 1,7 auto’s per woning. Voor dure woningen geldt nu een norm van 2,0 – 2,2 auto’s per woning.
- m) Met de hoogte van bebouwing rekening houden met eventuele straalpaden;
In het plangebied zijn geen straalpaden bekend.
- n) Voldoen aan de eisen van nog door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitplan;
Het uitwerkingsplan is gebaseerd op het vastgestelde beeldkwaliteitplan.
- o) De appartementen dienen zoveel mogelijk in het noordwestelijk deel van het plangebied te worden gebouwd;

Om redenen van stedenbouwkundige kwaliteit bleek het niet wenselijk om alle appartementsgebouwen in het noordwestelijk deel van het plangebied te plaatsen; in combinatie met de kerk en de kopwoningen Lange Dreef zou dit teveel concentratie van hogere gebouwen in dit gebied veroorzaken.

- p) Appartementsgebouwen hoger dan 3 bouwlagen zijn niet toegestaan in de rand langs de bufferzone, aan de Dennenburgse kant van de fietsverbinding dwars door het plangebied evenwijdig aan de Lange Dreef;
De intentie van de regel is gehandhaafd, echter, de fietsverbinding is meer naar het midden van het plangebied verschoven, waardoor de appartementsgebouwen nu aan de weerszijden van de fietsverbinding zijn geplaatst. De appartementsgebouwen blijven buiten de zone langs het natuurontwikkelingsgebied.
- q) In het uitwerkingsplan rekening houden met risico-contour van het LPG-station, gelegen aan de Engweg 10;
Binnen de risico-contour van het LPG-station worden in dit uitwerkingsplan geen woningen gebouwd.
- r) In het milieubeschermingsgebied (het meest zuidelijk plandeel van UW1) is een woningdichtheid van maximaal 22 woningen per ha toegestaan.
Dit uitgangspunt is in het uitwerkingsplan gehanteerd.

Gedeputeerde Staten heeft bij haar goedkeuring van het bestemmingsplan “Lange Dreef” het woord “circa” in regel a geschrapt. Er geldt derhalve een vereiste van 10% zorggerelateerde woningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de Gemeenteraad bij motie de volgende aanvullende besluiten genomen:

- s) Het pad tussen de Engweg en UW2 op de plankaart te handhaven;
Het (voet)pad ligt niet in het uitwerkingsplan maar is als te handhaven element opgenomen in het inrichtingsplan voor de groene bufferzone.
- t) De bufferzone met de bestemming ‘groen’ op de plankaart zodanig vorm te geven dat het plaatsen van een afscheiding overbodig is;
De bufferzone en de groenzone worden dusdanig vorm gegeven dat het plaatsen van afscheiding overbodig is. Dit is gebeurd door in de vormgeving sloten en plas/dras zones in te passen.
- u) Een fiets- en wandelverbinding te realiseren tussen de St. Hubertuslaan, het voormalige klooster Arca Pacis en de Engweg.
De betreffende fiets- en wandelverbinding is in het uitwerkingsplan opgenomen voor zover het in het desbetreffende plangebied valt.

In de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitplan en het uitwerkingsplan zijn enkele nieuwe inzichten ontstaan, waardoor het beeldkwaliteitplan en uitwerkingsplan niet meer volledig passen binnen het bestemmingsplan. Aangezien deze nieuwe inzichten als verbeteringen ten opzichte van de eerdere plannen worden beschouwd zal op die punten het formele kader worden aangepast door middel van een nieuwe ruimtelijke procedure. In de volgende paragraaf is aangegeven op welke punten het uitwerkingsplan afwijkt van het eerder vastgestelde kader.

2.2.1 Afwijkingen in het huidige plan ten opzichte van het bestemmingsplan

Ten opzichte van de Plankaart is de voornaamste afwijking dat UW1 nu verdeeld is in drie deelgebieden in plaats van vier (zie figuur 2.1). Dit is gedaan om:

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



Figuur 2.1 Twee bredere groene zones (onder) in plaats van drie smallere in het bestemmingsplan (boven).

In tegenstelling tot het bestemmingsplan is in deze groene dwarsverbinding bebouwing toegestaan. Compacte appartementenblokken zijn zeer geschikt hiervoor doordat deze geen tuin behoeven en de reeds aanwezige ruimte benut kan worden om de architectonische verschijning tot z'n recht te laten komen. De groene zones tussen de bouwvlakken UW1 blijven voldoende groot om zowel een ecologische als een ruimtelijke verbinding te leggen tussen groene zones in de Wildbaan en het Landgoed Dennenburg. Deze groene zones passen in het vigerende bestem-

mingsplan. De appartementsblokken passen grotendeels (zie onder) binnen de vlakken UW1 vanuit het bestemmingsplan.

De middelste groene zone uit de plankaart van het bestemmingsplan (zie figuur 2.1) is nu in de ontwikkeling van het woongebied meegenomen. In deze zone zijn 11 woningen gepland, als onderdeel van de totale planopzet zoals deze is beschreven in hoofdstuk 3. Deze afwijking wordt hersteld door het ruimtelijk kader middels een afzonderlijke planologische procedure aan te passen. Dit is in het Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007) al aangegeven.

In bedoelde afzonderlijke procedure wordt, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan, een aantal kleinere afwijkingen mede hersteld.

Dit betreft de volgende elementen:

- De twee appartementsgebouwen in het noordoostelijke deel van het plangebied passen net niet binnen UW1; circa 1 meter van deze gebouwen steekt in de als groen bestemde ruimte tussen de UW1-vlakken;
- In dezelfde als groen bestemde ruimte is een verkeersfunctie noodzakelijk om de plandelen met elkaar te verbinden;
- In de zuidelijke groenzone is een verkeersfunctie noodzakelijk om de vrijstaande woningen te ontsluiten;
- In het ecologisch gebied, dat aangewezen is voor natuurontwikkeling wordt een voetgangersverbinding gerealiseerd.

3 Planuitwerking

3.1 Inleiding

Voor het plangebied is in 2005 de rapportage *Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef* opgesteld. Deze rapportage is gebaseerd op het door de gemeente Driebergen-Rijsenburg opgestelde *Programma van eisen verkennend onderzoek locatie Lange Dreef te Driebergen-Rijsenburg (2004)* en bevat een inrichtingsschets met aandachtspunten voor beeldkwaliteit. Op basis van deze rapportage is het bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is in 2007 vervolgens verder uitgewerkt in het *Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen-Rijsenburg* (zie figuur 3.1). Hierin is specifieke invulling gegeven aan de in het bestemmingsplan genoemde plandeel UW1. Deze uitwerking vormt de basis voor het voorliggende uitwerkingsplan. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderdelen van de planuitwerking uit het beeldkwaliteitplan beschreven.

Achtereenvolgens zullen de volgende onderdelen worden toegelicht:

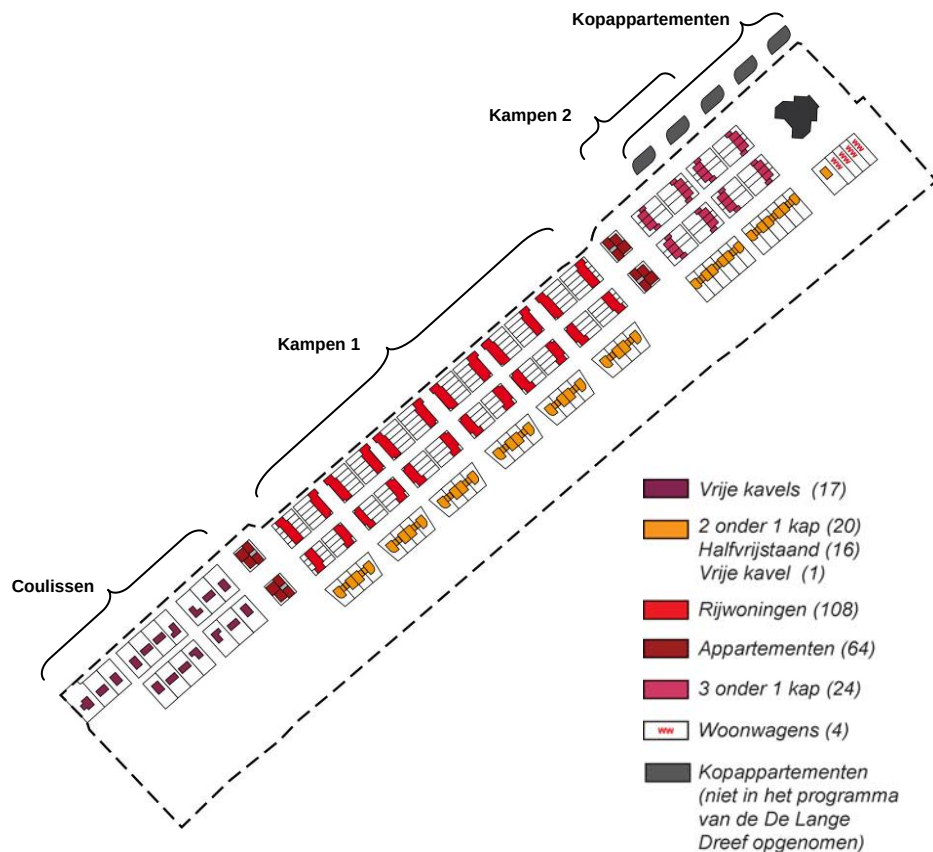
- De bebouwingsstructuur en de woningtypologie;
- De ontsluiting en inrichting van het openbare gebied;
- De parkeervoorzieningen;
- De in het plan opgenomen speelruimte voor kinderen;
- De waterhuishouding.



Figuur 3.1 Plankaart Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen-Rijsenburg.

3.2 Bebouwingsstructuur en woningtypologie

In het beeldkwaliteitplan is een analyse gemaakt van de bestaande structuren in en rond het plangebied. Wanneer de groen- en verkeersstructuren die daaruit naar voren zijn gekomen over elkaar worden gelegd, blijven de ruimtes over waarin woningbouw kan plaatsvinden: de woonvelden. De verschillen in sfeer, opzet en inrichting van de woonvelden vindt ook zijn weerslag in de verkaveling en de verdeling van het woningbouwprogramma. De meest vanzelfsprekende verkavelingsrichting is in de lengte- of breedterichting van het plangebied. Aangezien het plangebied van noordoost naar zuidwest gericht is, leveren beide richtingen een zongerichte verkaveling op. De woonvelden zijn onderverdeeld in de velden Coulissen en Kampen 1 en 2. (Figuur 3.2).



Figuur 3.2 Bebouwingsrichting en onderverdeling in Coulissen en Kampen 1 en 2

3.2.1 Coulissen

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

3.2.2 Kampen 1 en 2

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

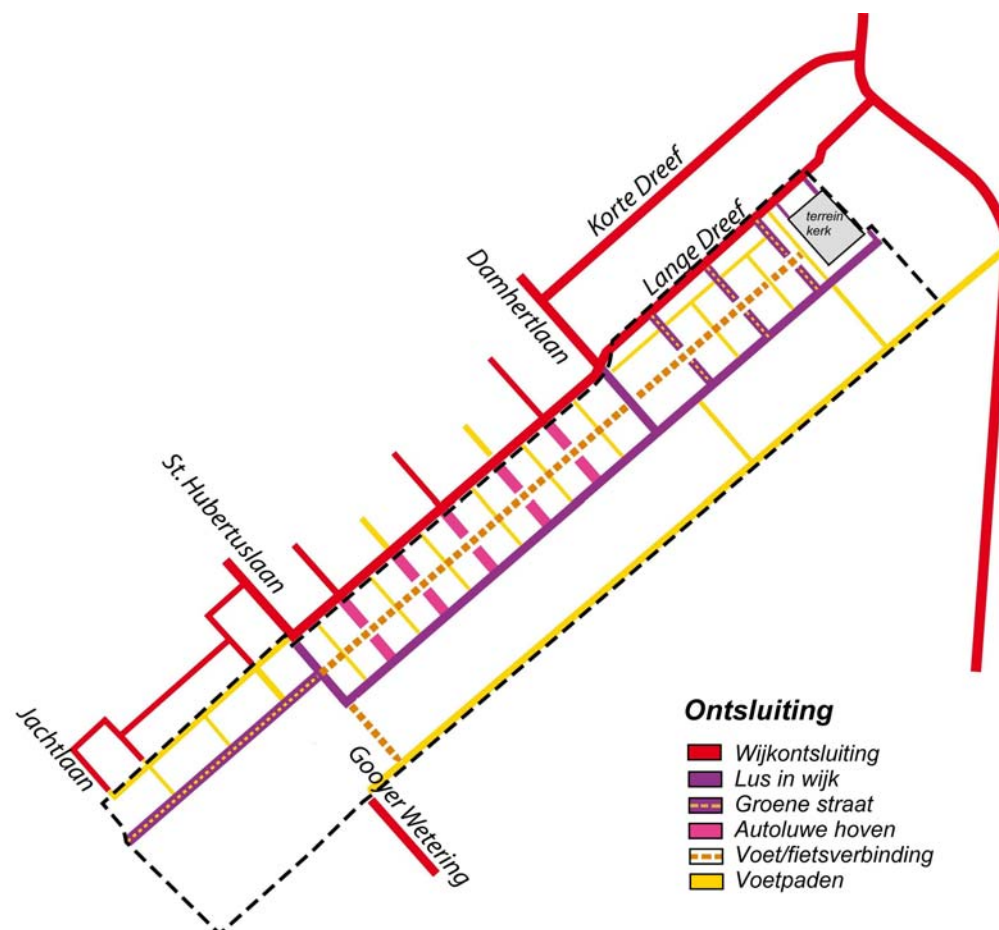
In de groene overgangszones tussen ‘Coulissen’ en ‘Kampen’ zijn 4 appartementenblokken van 4 bouwlagen gepland. Elk blok heeft 4 appartementen per bouwlaag (totaal 64). De appartementen beschikken niet over eigen terrein waardoor de blokken in een parkachtige setting komen te staan. De ambitie is dan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

3.3 Ontsluiting en inrichting openbaar gebied

De Lange Dreef is de belangrijkste hoofdontsluiting voor de wijk. Deze valt buiten het plangebied maar wordt wel in de planvorming meegenomen. Voor gemotoriseerd verkeer heeft elk veld een eigen interne ontsluiting die aansluit op de bestaande hoofdwegen. Het veld ‘coulissen’ is bereikbaar via een centrale as (Groene straat), de Kampen 1 en 2 worden ontsloten door een lus in de wijk (de “Nieuwe Dreef”). In de Kampen 1 en 2 zijn de woningen via respectievelijk de autoluwe hoven en de groene straten bereikbaar voor bijvoorbeeld laden en lossen. Deze verbindingen zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor doorgaand verkeer.

De Lange- en de “Nieuwe Dreef” zijn op twee plaatsen met elkaar verbonden voor gemotoriseerd verkeer. Deze twee verbindingen sluiten aan op de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan, die als toegangswegen van belang zijn. De ontsluitingsstructuur wordt weergegeven in figuur 3.3.

De gehele woonwijk wordt duurzaam veilig ingericht met een maximumsnelheid van 30 km/u.



Figuur 3.3 Ontsluitingsstructuur

¹ De “Nieuwe Dreef” is een aanduiding die in het uitwerkingsplan wordt gebruikt. Een definitieve straatnaam moet nog worden vastgesteld.

3.3.1 Lange Dreef

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

3.3.2 De 'Groene straat'

De vrije kavels (Coulissen) worden centraal ontsloten door een 'Groene straat'. Deze groene straat ligt in het verlengde van de bestaande houtwal die in het gebied zal fungeren als langzaam verkeersroute (zie 3.3.5). Het profiel krijgt de uitstraling van een wandelpad in een groenstrook en zal breed genoeg zijn voor één auto. Het is niet mogelijk dat twee auto's elkaar passeren. In de grasstroken aan weerszijden zullen gebiedseigen bomen geplaatst worden om de sfeer van de houtwal te benadrukken. De drie-onder-één kap woningen (Kampen 2) worden op dezelfde wijze ontsloten. Deze doorkruisen de houtwal (zie 3.3.5) niet, waardoor het noordelijke- en zuidelijke deel niet in verbinding staan met elkaar. Voor de toegang van deze woningen zal eveneens een 'groen profiel' voorgesteld worden.

3.3.3 De hoven

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

3.3.4 "Nieuwe Dreef"

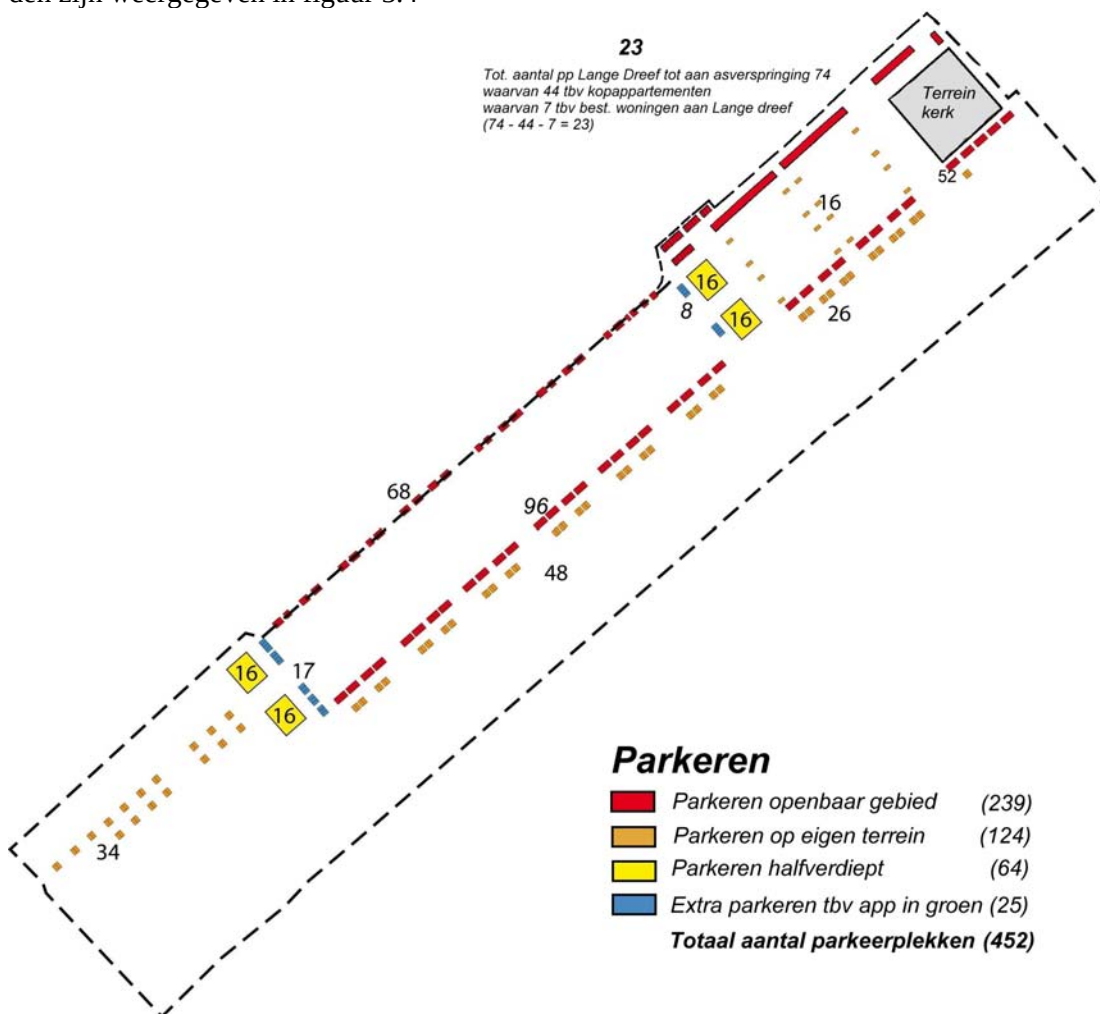
De "Nieuwe Dreef" is lang en rechtlijnig. Dit komt voort uit de orthogonale gritstructuur dat de basis is voor het plan. Het profiel wordt over de gehele lengte aan de noordzijde voorzien van dwarsparkeerplekken. Deze zullen afgewisseld worden met bomen om de aandacht van 'het blik' af te leiden. Aan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

3.3.5 Langzaam verkeersroute / bestaande houtwal

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

3.4 Parkeervoorzieningen

Er is in het gebied gezocht naar goede, consequente en vanzelfsprekende parkeeroplossingen. Voor het openbaar gebied voorziet het plan enkel in dwarsparkeerplekken. Deze zijn gesitueerd over de gehele lengte van zowel de Lange- als de “Nieuwe Dreef” en worden begeleid door een rij bomen. Ook langs de dwarsverbindingen van de Lange- naar de “Nieuwe Dreef” zijn parkeerplekken in het profiel ingepast. Deze zijn grotendeels bedoeld om het extra parkeren van de appartementenblokken op te vangen. Voor alle appartementen is 1 parkeerplek half verdiept gerealiseerd onder het gebouw. De vrije kavels, de 2-onder-1 kapwoningen en de halfvrijstaande geschakelde woningen hebben 2 parkeerplekken op eigen terrein. Door de sloop van de garageboxen aan de Lange Dreef en de ontwikkeling van de nieuwe kopappartementen zullen een aantal parkeerplekken in het plangebied gecompenseerd moeten worden. Het te kort aan parkeerplekken voor de kopwoningen zal ingepast worden in het profiel van de Korte Dreef. Het parkeren voor de kerk zal op eigen terrein plaatsvinden. De beschikbare parkeergelegenheden zijn weergegeven in figuur 3.4



Figuur 3.4 Parkeergelegenheden

3.5 Speelruimte voor kinderen

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

Het plan biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te spelen. Het spreekt voor zich dat de formele plekken veilig te bereiken zijn en dat het er veilig spelen is. Het plan heeft veel groen;

de groene zone (houtwal), de groene doorsteken, de groene straten en de openbare plekken die grenzen aan het ecologisch gebied. Veel plekken dus om informeel te kunnen spelen. Daarnaast zullen in de grotere groenzones formele speelplekken gemaakt worden voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen. Het is wenselijk dat speeltoestellen worden gebruikt die qua uitstraling passen bij het groene- en ecologische karakter van de wijk. De verdere uitwerking zal in een later stadium plaats vinden.

3.6 Waterhuishouding

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

In het met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) afgestemde waterhuishoudingsplan is dit concept in meer detail uitgewerkt. HDSR is hiermee akkoord gegaan (zie ook paragraaf 4.6)

4 Milieu

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het *Bestemmingsplan Lange Dreef Gemeente Diebergen-Rijsenburg (2005)* zijn de volgende milieuonderzoeken gedaan:

- Cultuurhistorie en archeologie;
- Bodem;
- Waterhuishouding;
- Flora en fauna;
- Verkeer en akoestiek;
- Lucht;
- Kabels en leidingen;
- Externe veiligheid.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan zijn, naast het voorgeschreven (zie paragraaf 2.2) archeologische onderzoek en het aanvullende bodemonderzoek, ook nadere onderzoeken uitgevoerd voor geluid, natuur en de waterhuishouding. Hieronder zal kort op de resultaten van de verschillende onderzoeken worden ingegaan.

De overige resultaten van de destijds uitgevoerde milieuonderzoeken zijn in het bestemmingsplan uitgewerkt. Deze zullen in dit uitwerkingsplan niet worden herhaald.

4.2 Archeologie

In het inventariserend booronderzoek (Grontmij, 4 juli 2008) is één vindplaats aangetroffen.

Deze vindplaats ligt tussen de huidige Lange Dreef en de kwekerij Haalboom.

Het betreft fragmenten handgevormd aardewerk, welke zijn aangetroffen op een diepte van 40 - 90 cm beneden maaiveld. Het gaat vermoedelijk om sporen van bewoning uit de IJzertijd. De vindplaats is, voor zover nu blijkt uit de resultaten van het booronderzoek, maximaal 50 x 75 meter groot (0,375 ha).

Ten aanzien van deze archeologische resten geldt dat, indien mogelijk, deze vindplaats ontzien moet worden door hier geen bodemingrepen uit te voeren. Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, niet mogelijk. Indien besloten wordt dat de vindplaats niet behouden kan worden door middel van planaanpassing, verdient het aanbeveling zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren. Dit om de archeologische informatiewaarde van de vindplaats nader te onderzoeken, om zodoende in een vroeg stadium reeds over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (gemeente Utrechtse Heuvelrug) een besluit kan nemen met betrekking tot de te volgen procedure (geheel opgraven, vrijgeven of beschermen) ten aanzien van de aangetroffen vindplaats.

Begin 2009 heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden (Raap, maart 2009). Dit onderzoek heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle, behoudenswaardige archeologische resten in het onderzoeksgebied. Gezien de geringe diepteligging van de archeologische resten ten opzichte van het maaiveld is het uitgesloten dat de vindplaats in situ (op de plaats) kan worden geconserveerd indien bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan de bouwvoor. Op basis hiervan wordt geadviseerd om de vindplaats bij de inrichting van het plan-

gebied te ontzien door middel van inpassing in de voorgenomen inrichtingsplannen. Indien aanpassing van de plannen niet mogelijk blijkt, wordt geadviseerd om de vindplaats te documenteren en ex situ te conserveren door middel van een definitieve, vlakdekkende opgraving. Met betrekking tot waar de vindplaats de zuidwestelijke begrenzing van het archeologische onderzoeksgebied overschrijdt wordt aanbevolen, indien een definitieve opgraving van de vindplaats noodzakelijk is, tijdens de opgraving een proefsleuf in het verlengde aan te leggen, mits het terrein begaanbaar is. Op basis van de resultaten van deze proefsleuf kan dan in overleg met de opdrachtgever en het bevoegd gezag besloten worden of, en in hoeverre de definitieve opgraving in deze richting uitgebreid dient te worden.

Op basis van het aanvullende onderzoek en bovengenoemde resultaten daaruit is door de gemeente besloten dat aanpassing van het plan niet noodzakelijk is. In 2009 zal worden begonnen met het ex situ conserveren van de archeologische waarden door middel van opgravingen.

4.3 Bodem

In een verkennend bodemonderzoek (Grontmij, december 2004) is op enkele locaties in het plangebied verontreiniging in de bovengrond en het grondwater geconstateerd. Op deze locaties is nader bodemonderzoek uitgevoerd om de aard van de verontreiniging in kaart te brengen (Grontmij, 28 maart 2008 / 10 april 2008 / 15 januari 2009). Op basis van de uitkomsten van deze bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen activiteit. Een nader onderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen om bij grondverzet rekening te houden met een beperking ten aanzien van het grondverzet. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

4.4 Geluid

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

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

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) eist echter een zorgvuldige voorbereiding van ruimtelijke plannen. Hieronder valt ook een zorgvuldige afweging van de woon- en leefomgeving. Geluid maakt deel uit van deze afweging. Ook situaties die niet onder de Wgh vallen, zoals woningen langs wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur of wegen binnen een woonerf, dient de gemeente in het kader van de Wro bij de afweging te betrekken. Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is in mei 2009 de geluidbelasting berekend vanaf de Lange Dreef (Milieudienst Zuidoost-Utrecht, mei 2009). De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de beleidsregel hogere waarde van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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

4.5 Natuur

In het plangebied van de Lange Dreef is een groene bufferzone opgenomen die bestemd is voor natuurontwikkeling. Deze bestemming valt buiten het uitwerkingsplan en is parallel daaraan in een inrichtingsplan verder ingevuld. In de uitwerkingsgebieden van dit uitwerkingsplan is de houtsingel een waardevol element, dat dan ook in de plannen is opgenomen.

In januari 2005 is een ecologisch onderzoek verricht, dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan “Lange Dreef”. Omdat dit onderzoek bijna vijf jaar geleden is uitgevoerd, is opnieuw onderzoek verricht in het gebied. Uit deze rapportage blijkt dat er veel planten- en diersoorten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Van deze planten- en diersoorten is een negental soorten strikt beschermd. Het betreft de volgende soorten: Klein kaasjeskruid, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Watervleermuis, Kerkuil, Steenuil, Ringslang en Poelkikker. De bebouwing van de Lange Dreef zal (beperkte) nadelige effecten hebben voor de vastgestelde strikt beschermde soorten en kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten zal dan ook een ontheffing moeten worden aangevraagd. De natuurcompensatie die hier uit voortkomt, is in het inrichtingsplan van de groene bufferzone meegenomen. Als er in combinatie met de maatregelen die al zijn opgenomen in de plannen een aantal mitigerende maatregelen wordt getroffen, onder andere ten behoeve van gebouwenbewonende vleermuizen, dan zal deze ontheffing naar verwachting worden verleend.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de bouwplannen voor de Lange Dreef naar verwachting niet zullen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Voorwaarde hiervoor is dat verstoring vanuit de nieuwbouwwijk tot een minimum zal worden beperkt en de in de plannen opgenomen maatregelen ten behoeve van natuur, inclusief het doortrekken van de natuurstrook tot en met het Overgangslandschap, op vereiste wijze zullen worden uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek (Van den Bijtel, juni 2009) en de randvoorwaarden die gehanteerd zijn in de planvorming heeft de gemeente zich ervan vergewist dat de benodigde ontheffingen te verkrijgen zijn.

4.6 Waterhuishouding

Als onderdeel van dit uitwerkingsplan is een waterhuishoudingsplan opgesteld (“Waterhuishoudingsplan Lange Dreef”). Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met dit waterhuishoudingsplan. In deze paragraaf is hiervan een samenvatting opgenomen.

Voor het waterhuishoudingsplan is uitgegaan van een totaal verhard oppervlak van 4 ha (250 woningen x 160 m² verhard oppervlak). Geschat wordt dat van dit totale verhard oppervlak 50% (ofwel 2 ha) zal bestaan uit dakoppervlak en 50% uit verhard terreinoppervlak (wegen, paden, parkeerplaatsen en bestratingen).

Voor de afvoer van het regenwater van dakoppervlakken (in totaal 2 hectare) wordt uitgegaan van de aanleg van een regenwaterriolering met rechtstreekse afvoer naar de watergangen in de ecologische zone. Voor dit stelsel moet nog een ontwerp worden gemaakt.

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

In het plan is uitgegaan van de aanleg van een oppervlak aan infiltratievoorzieningen van in totaal 800 m² (4% van het verharde terreinoppervlak). Om daarin 4 mm bergende inhoud (ofwel 80 m³) te realiseren is een beschikbare waterdiepte van 10 cm nodig. Om daaruit een afvoer van 0,3 mm/uur te realiseren is een infiltratiecapaciteit nodig van 18 cm per dag. De beschikbare infiltratiecapaciteit van de in het gebied voorkomende grondsoort voldoet hier ruimschoots aan.

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

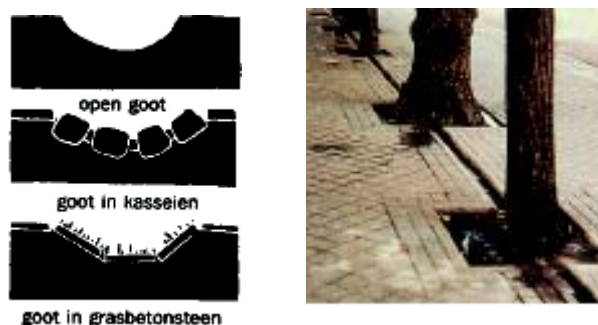
In het waterhuishoudingsplan wordt geadviseerd om de infiltratievoorzieningen aan te leggen met een bodemniveau dat 25 cm lager is dan het niveau van de verharde oppervlakken die erop afwateren. Voor de overloopvoorzieningen wordt een aanleghoogte van 15 cm boven de bodem van de infiltratievoorzieningen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

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) stelt eisen aan het bergend wateroppervlak dat in het plangebied nodig is. In het rekenprogramma GRONOM is bepaald of aan deze eisen wordt voldaan². Uit de berekeningen blijkt dat aan de eisen van HDSR wordt voldaan wanneer in de ecologische zone een wateroppervlak van tenminste 0,5 ha wordt opgenomen. Dit is als randvoorwaarde voor het ontwerp in deze zone meegenomen.

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

De afvoer van het water van terreinverhardingen moet bovengronds plaatsvinden.

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



Figuur 4.1 Voorbeeld van goten

Voor het eventueel graven en dempen van oppervlaktewater is een Keurvergunning nodig van het Hoogheemraadschap. Voor het lozen van regenwater op oppervlaktewater is een WVO-vergunning nodig.

² In het waterhuishoudingsplan zijn de uitgangspunten opgenomen die zijn gebruikt in GRONAM.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

In het *Bestemmingsplan Lange Dreef gemeente Driebergen-Rijsenburg (2005)* is de realisering van het woongebied Lange Dreef planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Op grond van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven mogelijkheid (art. 11 WRO) is in de voorschriften van dit bestemmingsplan bepaald dat Burgemeester en Wethouder voor het nieuwe woongebied een uitwerkingsplan dienen op te stellen. In dit uitwerkingsplan zijn nadere regelingen omtrent situering, de omvang, de vorm en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden opgenomen.

Voor het overige (niet te bebouwen) deel van het plangebied is Groen als eindbestemming opgenomen. Dit maakt het mogelijk om de inrichting van de bufferzone te realiseren onafhankelijk van de uitwerking van de woningbouw.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het opgestelde beeldkwaliteitplan en de planprocedure van het uitwerkingsplan en wordt toegelicht hoe de voorschriften van dit uitwerkingsplan zijn opgebouwd.

5.2 Beeldkwaliteitplan

Een aantal belangrijke elementen uit het stedenbouwkundig concept (inrichtingsschets) is vastgelegd en gewaarborgd in dit uitwerkingsplan. Het gaat daarbij onder meer om de situering van de groene bufferzone, de woongebieden, de verkeersontsluiting, de aard en de maximale hoogte van de bebouwing. Om daadwerkelijk de nagestreefde visuele kwaliteit in het plangebied te bereiken moet de architectonische vormgeving van de bebouwing goed aansluiten bij de beoogde sfeer en belevingswaarde van het gebied. De in de rapportage *Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef* opgenomen voorstellen met betrekking tot architectuur en beeldkwaliteit zijn daarom niet alleen in dit uitwerkingsplan nader ingevuld, maar parallel daaraan ook in het beeldkwaliteitplan.

Het door de gemeenteraad op 20 december 2007 vastgestelde beeldkwaliteitplan fungeert als richtlijn voor de verdere vormgeving van het woongebied. Bij de beoordeling van bouw aanvragen zal de welstandscommissie hiervan gebruik maken.

5.3 Planprocedure uitwerkingsplan

Voordat dit uitwerkingsplan rechtskracht verkrijgt, is de procedure doorlopen zoals deze is neergelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4.2.2 voorschriften bestemmingsplan Lange Dreef).

Het ontwerp uitwerkingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe van 4 juli 2008 tot en met 14 augustus 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Rekening houdend met deze zienswijzen, gaan burgemeester en wethouders over tot vaststelling van het uitwerkingsplan. Nu het ontwerp voor 1 juli 2009 ter inzage is gelegd, moeten burgemeester en wethouders het vastgestelde uitwerkingsplan ter goedkeuring aanbieden aan gedeputeerde staten (artikel 9.1.5 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening). Zij doen hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan hen, die zienswijzen hebben ingediend.

5.4 Opbouw planvoorschriften

In het uitwerkingsplan zijn de bestemmingsvlakken uit het bestemmingsplan nader ingevuld. De op de plankaart van het uitwerkingsplan weergegeven bestemmingen krijgen de precieze juridische betekenis in combinatie met de planvoorschriften. De planvoorschriften zijn opgedeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Bestemmingsvoorschriften;
- Overige bepalingen

Het eerste hoofdstuk bevat ‘Inleidende bepalingen’. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie (met het oog op de rechtszekerheid) is in artikel 1 een aantal in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd. Om interpretatieverschillen te voorkomen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen precies gemeten moet worden.

De eigenlijke kern van de bepalingen, specifiek voor de uitwerkingsgebieden van het plangebied Lange Dreef, wordt gevormd door hoofdstuk 2 van de planvoorschriften. In dit hoofdstuk ‘Bestemmingsvoorschriften’ wordt in de betreffende artikelen een nadere juridische uitwerking gegeven aan de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. Voor het plangebied betreft dit de bestemmingsvlakken Wonen (met subcategorieën *Vrije kavels – Landelijk wonen*, *Wonen aan een hof*, *Wonen aan een ecologische rand*, *Appartementen in het groen* en *Wonen tegenover kopappartementen*), Bijzondere woonvormen, Tuin, Maatschappelijke voorzieningen, Groen 2, Groen/water, Verkeer en Verkeer en Verblijf.

De voor Wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor de woningen, inclusief parkeergelegenheid. De voor Wonen aangegeven grond vormt tevens het bouwvlak. Voor de diverse subcategorieën van Wonen zijn verschillende voorschriften opgenomen ten aanzien van de kavelinrichting (zie verder artikel 3 t/m 7). In de voorschriften zijn geen verdere mogelijkheden voor uit- en aanbouwen en bijgebouwen opgenomen, anders dan wat bouwvergunningvrij reeds mogelijk is. Voor de woningen in de bestemming “Wonen aan een ecologische rand” is gekozen voor naar de straat gerichte groene daken.

De voor Bijzondere woonvormen aangeduide gronden zijn bestemd voor een viertal woonwagens (zie verder artikel 8).

De gronden met de bestemming Tuin kunnen worden ingericht als tuin, behorende bij een voor Woning bestemde kavel. Afgezien van de vergunningsvrije bouwwerken zijn hierin geen bouwwerken toegestaan. (zie verder artikel 9).

De bestemming Maatschappelijke voorzieningen is bedoeld voor de bouw van een kerk met bijbehorende voorzieningen (zie verder artikel 10), maar biedt tevens de mogelijkheid voor de bouw van gebouwen ten behoeve van andere maatschappelijke doeleinden.

De voor Groen 2 aangegeven gronden zijn bestemd voor de groenvoorziening. Speelvoorzieningen, wandel- en fietspaden en dergelijke zijn in deze bestemming toegestaan (zie verder artikel 11).

De als Groen/Water aangegeven gronden zijn bestemd voor water met ecologische doeleinden of voor natte natuur, met een mogelijkheid voor onverharde wandelpaden. Hier zijn speelvoorzieningen, fietspaden en dergelijke niet toegestaan (zie verder artikel 12).

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

Tevens is deze bestemming bestemd voor openbare parkeergelegenheden en groen- en speelvoorzieningen (zie verder artikel 13).

De bestemming Verkeer en Verblijf dient ter ontsluiting van het langzame verkeer. Verblijfsruimte is in principe autovrij, waardoor een kindvriendelijke en groene inrichting mogelijk is (zie verder artikel 14).

In het derde hoofdstuk Overige bepalingen is een aantal algemene bepalingen opgenomen omtrent vrijstelling van voorschriften, het gebruik van gronden en bepalingen inzake het overgangsrecht.

Alle artikelen zijn opgedeeld in een aantal ‘leden’. Ieder artikellid heeft een eigen nummer en een eigen opschrift en bevat de bij elkaar behorende regels voor één aspect binnen een bestemmingsvlak.

5.5 Plankaart

Op de plankaart zijn de bestemmingen Wonen (met subcategorieën *Vrije kavels – Landelijk wonen*, *Wonen aan een hof*, *Wonen aan een ecologische rand*, *Appartementen in het groen* en *Wonen tegenover kopappartementen*), Bijzondere woonvormen, Tuin, Maatschappelijke voorzieningen, Groen 2, Groen/water, Verkeer, Verkeer en Verblijf aangegeven. De grens van het Uitwerkingsplan is als aanduiding vermeld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de economische uitvoerbaarheid van de gehele gebiedsontwikkeling Lange Dreef, dus inclusief het gebied van dit uitwerkingsplan, nader onderzocht. In dit haalbaarheids-onderzoek zijn alle nog te verwachten kosten en opbrengsten van de te ontwikkelen locatie alsmede de reeds geboekte kosten opgenomen. In de onderstaande tekst wordt de haalbaarheid toegelicht volgens de meest actuele inzichten aan de hand van de algemene uitgangspunten, kosten- en opbrengstenposten en de faseringsinvloeden. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van het financiële resultaat. Tot slot worden enkele onzekerheden en mogelijke optimalisaties besproken.

6.1.1 Algemene uitgangspunten berekeningen

Voor de berekeningen is een aantal algemene uitgangspunten aangehouden:

- Alle bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- Het prijspeil is 01-01-2009.
- De gehanteerde parameters worden beschouwd als gemiddelde waarden over de gehele looptijd;
 - Kostenstijging vanaf 01-01-2009 van 3%;
 - Opbrengstenstijging vanaf 01-01-2009 van 1%;
 - Rentepercentage van 5,5% (voor zowel kosten als baten).
- Percentage onvoorzien van 5%; dit percentage is toegepast op de kostenposten bouw- en woonrijp maken en plankosten.

6.1.2 Kosten

Hieronder volgt een bespreking van de belangrijkste kostenposten.

Verwerving

Alle voor het plan benodigde gronden zijn inmiddels verworven. De hiermee gemoeide uitgaven zijn in de berekening opgenomen als boekwaarde en restant lopende verplichting.

Milieuvoorzieningen

Bij de uitvoering van het plan moet rekening gehouden worden met enkele asbestsaneringen.

Bouwrijp maken

Voor het bouw- en woonrijpmaken zijn nieuwe, meer gedetailleerde kostenramingen opgesteld. Onder bouwrijpmaken zijn kosten geraamd voor:

- Voorbereidende werkzaamheden (verkeersvoorzieningen, opruimingswerkzaamheden groen, opnemen afrasteringen en hekwerken en beschermende voorzieningen voor kabels en leidingen).
- Grondwerken (grond ontgraven, vervoeren en verwerken ten behoeve van terrein, rioolsleuven en cunetten en het leveren van zand).
- Rioleringen en drainage (bemaling, Droog Weer Afvoer (DWA), Regen Water Afvoer (RWA), speciale voorzieningen, huisaansluitingen, drainage, rioolgemeal met persleiding)
- Verhardingen (bouwwegen).
- Groenvoorzieningen en terreininrichting (kabels openbare verlichting).
- Overige voorzieningen (tijdelijke voorzieningen).

Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken zijn dezelfde kostensoorten meegenomen. Het betreft nu de kosten die gemaakt worden na de bouw van de woningen, ter afwerking van de locatie.

- Voorbereidende werkzaamheden (verkeersvoorzieningen en beschermende voorzieningen voor kabels en leidingen).
- Grondwerken (grond ontgraven, vervoeren en verwerken ten behoeve van cunetten voor woonstraten, hofjes, parkeerplaatsen, voetpaden en leveren zand).
- Rioleringen (straatafwatering).
- Verhardingen (opnemen en profileren bouwwegen, aanbrengen definitieve verharding met opsluitingen, aanleg voet- en fietspaden, hofjes en parkeerplaatsen).
- Groenvoorzieningen, terreininrichting en openbare verlichting.
- Overige voorzieningen (tijdelijke voorzieningen en inzamelen bouwafval).

Planstructurele voorzieningen

Ten zuiden van het plangebied wordt een ecologische zone gecreëerd. Het gaat hierbij om circa 5,2 ha. De kosten voor inrichting van het gebied zijn meegenomen als planstructurele voorzieningen.

Plankosten

Onder de plankosten is onderscheid gemaakt in plankosten voor advies en voor voorbereiding en toezicht. Deze posten zijn berekend door een percentage te nemen over de betreffende kostenposten. Voor advies en voor voorbereiding en toezicht is 15% van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en planstructurele voorzieningen meegenomen.

Fonds

Voor het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen is een bijdrage opgenomen. Bij ontbreken van een onderbouwing is vooralsnog uitgegaan van een stelpost.

Overige kosten

In de begroting is een bedrag opgenomen voor planschade, archeologie alsmede de reeds geboekte rente.

Duurzaamheid

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toepassingen voor duurzame maatregelen in het project. Hiervoor worden binnenkort de ambities geformuleerd. Er is in de grondexploitatie-opzet rekening gehouden met een stelpost voor de maatregelen op de locatie.

6.1.3 Opbrengsten

De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan voornamelijk uit grondopbrengsten voor woningbouw. Hierbij is uitgegaan van het geplande bouwprogramma van totaal 250 woningen, bestaande uit verschillende woningtypen, zoals weergegeven in onderstaande tabel. In de berekeningen is uitgegaan van een percentage sociale woningbouw van 45% en voor de vrije sector van 55%. Tevens is uitgegaan van vier woonwagendplaatsen.

In onderstaand schema is de woningverdeling voor het plan weergegeven. In de tabel zijn opgenomen de woningtypen, de woningaantallen en de verdeling over sociale en vrije sector en over koop en huur. Uit de tabel blijkt de verdeling vrije sector (55%) en sociale sector (45%). Binnen de 113 woningen in de sociale sector zullen 25 zorgwoningen gerealiseerd worden.

Tabel 6.1 Woningverdeling uitwerkingsplan Lange Dreef

Type	Totaal	vrije sector koop	sociale sector koop	huur
Appartement	64	32	16	16
Rij-/hoekwoning (hofjes)	108	27	27	54
3/1-kapwoning	24	24		
2/1-kapwoning (geschakeld)	20	20		
vrijstaande woning (geschakeld)	16	16		
vrijstaande woning	18	18		
Totaal	250	137	43	70
	100%	55%	17%	28%

Daarnaast zijn grondopbrengsten gerekend voor sociaal maatschappelijke voorzieningen (kerk) en woonwagendplaatsen.

Residuele grondwaarde

In de grondexploitatie zijn per woningtype de opbrengsten uit grondverkoop (kavelprijzen bouwrijpe grond) opgenomen. Deze kavelprijzen zijn berekend uit de vastgoedexploitatie middels residuele grondwaardeberekeningen. Aan de hand van de te verwachten verkoopprijs van het vastgoed minus de te verwachten kosten (bouw- en bijkomende kosten) is de grondwaarde (residu) bepaald. Ten behoeve van duurzame maatregelen is rekening gehouden met een budget; 50% is gerekend bij bouwkosten en 50% wordt doorberekend aan de koper van de woningen.

6.1.4 Fasering

De fasering van de kosten en opbrengsten is in deze fase van het project nog zeer globaal. In het onderstaande overzicht zijn de kosten- en opbrengstensoorten op hoofdlijnen aangegeven en per jaar gefaseerd. De verdeling van de kosten over de periodes is vooralsnog gelijk verdeeld in de exploitatie. Uitgangspunt in de fasering is dat de uitgifte van de kavels over 4 jaren verdeeld wordt. Dit betekent gemiddeld 65 woningen per jaar. Op basis hiervan zijn de kostenposten gefaseerd, zodat tijdig bouwrijpe kavels gereed zijn.

Tabel 6.2 Fasering kosten en opbrengsten

FASERING		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kosten								
01.01	Verwerving							
01.02	Bouwrijp maken							
01.03	Woonrijp maken							
01.04	Planstructurele voorz.							
01.05	Plankosten							
01.06	Overige kosten							
Opbrengsten								
02.01	Grond verkoop woningen							
02.02	Woningbouw (oplevering)							
02.03	Grondverkoop Kerk							

6.1.5 Resultaat

Wanneer bovenstaande gegevens worden doorgerekend resulteert dit in een positief saldo van € 0,2 miljoen (in netto contante waarde per 01-01-2009). De bedragen die hiervoor zijn beschreven zijn weergegeven in het onderstaande overzicht.

Overzicht financiële haalbaarheid (bedragen keer miljoen euro)

Kosten	€ 22,0	
Opbrengsten	€ 24,6	
Saldo (nominaal)		€ 2,6
Prijsstijging kosten	€ 0,7	
Prijsstijging opbrengsten	€ 0,7	
Prijsstijging saldo		€ 0
Rentesaldo		- € 2,3
Totaal saldo op eindwaarde (31-12-2015)		€ 0,3
Totaal saldo op contante waarde (01-01-2009)	positief	€ 0,2

6.1.6 Risicoparagraaf*Samenwerking*

De ontwikkeling van de locatie zal in een samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie plaatsvinden. Beide partijen zullen voor eigen rekening en risico hierin participeren. Het betreft hier het uitvoeren van de grondexploitatie (grondverwerving, bouw- en woonrijpmaken en uitgifte van kavels). Partijen spreken af dat zij elk voor de helft de lusten en lasten delen.

Archeologie

Er zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd. Resultaat van deze onderzoeken is dat er opgravingen plaats moeten vinden. Voor de grondexploitatie is hiervoor een inschatting gemaakt van de kosten. Wanneer er eventueel meer archeologische waarden worden gevonden dan verwacht kunnen deze kosten wellicht hoger uitvallen.

Grondwaarde uitgifte in relatie tot kredietcrisis

Een andere factor was en is de grondwaarde voor uitgifte van kavels. Deze waarde is sterk gerelateerd aan de verkoopprijs van woningen en dus grotendeels afhankelijk van de markt. Daarin

is het laatste half jaar een grote verandering opgetreden door de kredietcrisis met alle gevolgen van dien. Voorspellingen worden veel gedaan, maar de waarde hiervan is betrekkelijk. Belangrijk is hoe de markt er voorstaat op het moment van grondverkoop (vanaf 2010). In de grondexploitatie zijn de grondwaarden van 2008 gehandhaafd; de ontwikkelingen voor de komende jaren zijn onzeker. Om die reden is de stijging voor de komende jaren ingeschat op (gemiddeld) 1%.

Aanbesteding kavels

De samenwerkende partijen voeren de grondexploitatie uit; de bouwrijpe kavels worden verkocht. Dit geschiedt mogelijk via een aanbesteding van de kavels. Bij de uitwerking hiervan zal de markt nauwlettend in de gaten gehouden moeten worden. Belangrijk hierbij zijn de flexibiliteit ten aanzien van de woningtypen, de afstemming op de markt en de fasering van de afzet.

6.1.7 Conclusie

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar. De raming van de opbrengsten is de grootste risicofactor; door de kredietcrisis en de grote gevolgen op het gebied van de economische ontwikkelingen is er veel onzekerheid over het opbrengstpotentieel van de locatie. Anderzijds geeft op langere termijn de woningmarkt in deze regio ten opzichte van andere delen van het land weinig reden tot zorg. Regelmatige tussentijdse toetsing aan de markt met eventuele bijstelling van het programma is hierbij van belang.

7 Achtergronddocumenten

7.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Lange Dreef Gemeente Driebergen-Rijsenburg en het Uitwerkingsplan 'Lange Dreef' Driebergen-Rijsenburg zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn alle achtergrondrapportages die hier uit voort zijn gekomen opgenomen.

7.2 Achtergrondrapportages

Achtergronddocumenten	Kenmerk	Datum
Cultuurhistorie en archeologie		
Archeologisch onderzoek plangebied Lange Dreef te Driebergen-Rijsenburg, bureauonderzoek	Grontmij Archeologische rapporten 96 13/99054760/vdR	30 januari 2005
Archeologisch onderzoek Lange Dreef te Driebergen, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Inventariserend veldonderzoek - karterende en waarderende fase	Grontmij Archeologische rapporten 599 13/99085919/NBo	4 juli 2008
proefsleuven-onderzoek Lange Dreef	Raap RA1905_DRLD2	27 maart 2009
Bodem		
Milieukundig bodemonderzoek Lange Dreef te Driebergen-Rijsenburg	Grontmij 13/99053961/Ka	14 december 2004
Verkennd Bodemonderzoek aan de Engweg te Driebergen-Rijsenburg	Grontmij 13/99083976/FH	28 maart 2008
Verkennd Bodemonderzoek aan de Engweg 38a te Driebergen-Rijsenburg	Grontmij 13/99084229/FH	10 april 2008
Verkennd bodemonderzoek aan de Engweg te Driebergen-Rijsenburg	Grontmij 13/99089537/HSp	15 januari 2009
Waterhuishouding		
Beknopte watertoets Lange Dreef, bijlage bij het ontwerp-	13/99056595/RJ	25 maart 2005

bestemmingsplan Lange Dreef		
Waterhuishoudingsplan Lange Dreef	13/99084321/Ack	14 april 2008
Flora en fauna		
Ecologisch onderzoek, Lange Dreef Driebergen-Rijsenburg	-	Januari 2005
Ecologisch onderzoek Lange Dreef 38a e.o., Driebergen-Rijsenburg, Tussentijdse rapportage, Van den Bijtel ecologisch onderzoek	Beopublicatie 200913	Juni 2009
Verkeer en akoestiek		
Lange Dreef, gemeente Driebergen-Rijsenburg	13/99055114/RS	3 februari 2005
Aanvullend verkeersonderzoek t.a.v. knip en nieuwbouw Lange Dreef		
Akoestisch onderzoek Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Ontwikkelingen Lange Dreef	Milieudienst Zuidoost-Utrecht Ve 9.0	Mei 2009
Lucht		
Woningbouwlocatie te Driebergen, Luchttoets conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005	I&M-99050063-DG/mk, D1	17 oktober 2005
Externe veiligheid		
Toetsing externe veiligheid LPG-tankstation Hoek Beheer BV te Driebergen-Rijsenburg, toetsing aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en verwante regelgeving	I&M-99366842/RM	31 oktober 2005
Beeldkwaliteit		
Beeldkwaliteitplan 'De Lange Dreef',		8 oktober 2007