

Bestemmingsplan Lange Dreef Gemeente Driebergen-Rijsenburg

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Definitief

Gemeente Driebergen-Rijsenburg

Grontmij Nederland, Cluster Midwest
Houten, 15 september 2005

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Lange Dreef
Gemeente Driebergen-Rijsenburg

Projectnummer : 181403

Documentnummer : 13/99058340/13

Revisie : 1

Datum : 15 september 2005

Auteur(s) : F.B.H. Dercksen, D.A.J. 't Hoen, R. vd Heide, J. vd Roest

e-mail adres : robertjan.jonker@grontmij.nl

Gecontroleerd : R.J. Jonker

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : R.J. Jonker

Paraaf goedgekeurd :

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Doel	10
1.3	Plangebied	11
1.4	Vigerende plannen	11
2	Beleidskader	13
2.1	Algemeen	13
2.2	Rijks- en Provinciaal beleid	13
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	16
2.4	Conclusie	17
3	Planbeschrijving	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Plangebied in groter perspectief	19
3.3	Inrichtingsschets	20
4	Milieu	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.3	Bodem	27
4.4	Waterhuishouding	28
4.5	Flora en fauna	29
4.6	Verkeer en Geluid	32
4.6.1	Verkeer	32
4.6.2	Geluid	32
4.7	Lucht	32
4.8	Kabels en leidingen	35
4.9	Externe veiligheid	35
5	Juridische planopzet	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Opbouw planvoorschriften	38
5.3	Plankaart	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Handhaafbaarheid	44
7	Procedure	45
7.1	Stappen	45
7.2	Resultaten overleg ex artikel 10 en inspraak	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Lange Dreef in de gemeente Driebergen-Rijsenburg ligt in de zuidwesthoek van Driebergen, tussen de huidige bebouwingsgrens langs de Lange Dreef en het landgoed Dennenburg.

Deze locatie is indertijd door de Gemeenteraad aangewezen als reservelocatie voor woningbouw. In zijn vergadering van 15 april 2004 heeft de Raad ingestemd met het verrichten van een globale ruimtelijke verkenning voor het ontwikkelen van een woningbouwlocatie met een maximum aantal van 200 woningen voor het geval blijkt dat de herstructurering en inbreiding elders in de gemeente Driebergen in de komende jaren tot onvoldoende nieuwe woningen leidt.

Grontmij heeft in de periode mei-november 2004 bedoeld onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een structuurvisie voor het gebied die is vastgelegd in de Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef (2005), alsmede in een planeconomisch Haalbaarheidsonderzoek, een verkeersonderzoek, en een bodemonderzoek. Bij het opstellen van de Ruimtelijke Verkenning is ook gebruik gemaakt van het ecologisch onderzoek wat uitgevoerd is door Bureau Van den Bijtel.

Op 6 december 2004 is door de Gemeenteraad besloten om de globale ruimtelijke verkenning voor de locatie Lange Dreef voort te zetten en af te ronden overeenkomstig het raadsbesluit van 15 april 2004. Hierbij heeft de Raad vastgesteld dat tevens een onderzoek wordt ingesteld naar de haalbaarheid om bij sociale koopwoningen aan te sluiten bij de nu spelende parlementaire initiatieven om subsidieregelingen te maken voor huizenkopers uit de lagere inkomensgroepen.

Tevens is in die vergadering besloten onder de daarbij geformuleerde en vastgestelde voorwaarden te starten met het treffen van voorbereidingen voor het opstellen van een globaal bestemmingsplan voor deze locatie overeenkomstig de uitgangspunten als genoemd in het Raadsbesluit van 15 april 2004.

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld, waarin voor de locatie Lange Dreef de mogelijkheid wordt geboden tot het realiseren van een nieuwe woningbouwlocatie voor 250 woningen, waarvan 10% zorggerelateerde woningen.

Voor de gemeente was het van groot belang om snel door te gaan met het opstellen van een Ontwerp-Bestemmingsplan, dit om de voorbescherming van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied te handhaven. Om ongewenste grondspeculatie tegen te gaan is het Ontwerp-Bestemmingsplan op 28 mei 2005 ter visie gelegd. Hiermee werd voldaan aan de wettelijke eis dit voor 2 juli 2005 te doen. Het voorliggende definitieve bestemmingsplan dient uiterlijk 5 maanden na deze datum te worden vastgesteld.

1.2 Doel

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsplannen (paragraaf 1.4) voor dit gebied, is een herziening van deze bestemmingsplannen noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan Lange Dreef wordt inhoud gegeven aan deze herziening. Dit plan biedt als zodanig de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied Lange Dreef.

Het voorliggende bestemmingsplan is globaal van opzet. Het betreft een zogeheten moederplan met een uitwerkingsbevoegdheid. Hiervoor is gekozen omdat de realisatie van het plan over meerdere jaren loopt. Bovendien kan op deze wijze flexibel worden ingespeeld op (markt)ontwikkelingen. In het voorliggende plan is een eindbestemming voor Groen en een uit te werken bestemming voor het Woongebied opgenomen.

Met een uit te werken bestemming houdt de gemeente de regie over de planontwikkeling in het plangebied. Bouwvergunningen kunnen namelijk niet worden verleend, vanwege het ontbreken van een eindbestemming met bouwtitel. Op het moment dat de plannen meer zijn uitgekristalliseerd zowel qua inhoud als proces (realisatietraject) worden ze via het uitwerkingsplan nader ingevuld. Hiertoe zijn in dit moederplan uitwerkingsregels met betrekking tot de aard en omvang van de bebouwing en inrichting van het woongebied opgenomen.

Het plan maakt de realisering van maximaal 250 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld een zorggebouw (huisartsenpraktijk) en een kerk mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor een viertal standplaatsen voor woonwagens.



Afbeelding 1.1 Situering plangebied Lange Dreef

Van het bestemmingsplan zijn de voorschriften en de plankaart bindend. Uit oogpunt van rechtszekerheid is de toelichting ook van belang. In de toelichting staan immers de beweegredenen en onderbouwing die geleid hebben tot de gekozen bestemmingen, alsmede de interpretatie en betekenis van de bestemming. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de juridische planopzet van dit bestemmingsplan en de te volgen procedure met betrekking tot het op te stellen uitwerkingsplan.

1.3 Plangebied

De locatie Lange Dreef in de gemeente Driebergen-Rijsenburg ligt in de zuidwesthoek van Driebergen-Rijsenburg, tussen de huidige bebouwing aan de Lange Dreef en het landgoed Dennenburg.



Afbeelding 1.2 Plangebied

1.4 Vigerende plannen

Voor het plangebied Lange Dreef zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend. Het betreft:

- Bestemmingsplan Wildbaan-Dennenburg, vastgesteld op 25 september 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 november 1981;
- Bestemmingsplan Welgelegen-Rosarium, vastgesteld op 28 september 1978 en goedgekeurd op 27 november 1979;
- 1^e wijziging Bestemmingsplan Wildbaan-Dennenburg, vastgesteld op 1 augustus 1989 en goedgekeurd op 3 april 1990.

In het noorden van het plangebied, gelegen binnen het vigerende Bestemmingsplan Welgelegen-Rosarium, hebben de percelen verschillende bestemmingen. Het betreft hier een woonbestemming, een kwekerijbestemming en een bestemming bijzondere doeleinden (onderwijs).

De rest van het plangebied valt onder het Bestemmingsplan Wildbaan-Dennenburg. Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als agrarische gebied. Hierbinnen zijn drie gebieden aangewezen als agrarisch bouwperceel. Daarnaast ligt in het noordoosten van het plangebied een groot perceel dat is bestemd voor kwekerij.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is bezien in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de verschillende overheden. Hiervoor is een aantal van toepassing zijnde beleidsnota's en plannen geanalyseerd. De belangrijkste aanknopingspunten en conclusies van deze analyse zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2.2 Rijks- en Provinciaal beleid

Ruimtelijk beleid

Tot op heden is de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (VINEX, 1993)* het vigerende rijksbeleid. De verwachting is dat in 2005 de Nota Ruimte het nieuwe rijksbeleid wordt.

In de VINEX valt het landelijke gebied ten zuiden van de kern Driebergen-Rijsenburg onder de "Blauwe koers". Dat betekent dat een sterke ruimtelijke en in delen ook economische integratie van verschillende functies plaatsvindt, waarbij de specifieke, regionale kwaliteiten richtinggevend zijn. Daarnaast maakt de kern Driebergen-Rijsenburg deel uit van het Stadsgewest Utrecht. Binnen dit stadsgewest is het beleid gericht op realisering van nieuwe woon-, werk-, recreatiegebieden en verzorgingselementen in en/of in de directe omgeving van Utrecht, Zeist en Amersfoort.

In de *Nota Ruimte (voorjaar 2005)* wordt afstand genomen van het in de (nooit vastgestelde) *Vijfde Nota RO* geformuleerde stringente rode contourbeleid. Dit betekent dat de gemeenten nu meer mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw krijgen. Op deze wijze kan onder meer ook beter in de (boven)lokale woningbehoefte worden voorzien.

In het *Streekplan Utrecht 2005 – 2015 (vastgesteld december 2004)* staat onder meer vermeld dat voor de gemeente Driebergen wordt uitgegaan van een woningprogramma van in totaal 450 woningen. Dit kan voor een deel worden gerealiseerd door middel van inbreiding en transformatie. Vanwege de grote afwisseling in bebouwde en groene gebieden in de gemeente, waar duidelijk de sfeer en het karakter van de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande bewaard zijn gebleven, is maatwerk vereist.

Vanuit dit gezichtspunt biedt het streekplan mogelijkheden voor woningbouw in het onderhavige plangebied. Het plangebied Lange Dreef ligt binnen de bebouwingscontour. Volgens het streekplan kunnen hier 250 woningen worden gebouwd. Tien procent van deze woningen zijn zorg-gerelateerde woningen.



Afbeelding 2.1 Rode contour streekplan gemeente Driebergen-Rijsenburg

Waterhuishouding

Voor de onderhavige planontwikkeling is ook het beleid van provincie en rijk met betrekking tot de waterhuishouding van belang, ondermeer verwoord in de *Vierde Nota waterhuishouding* (1999) en het *Provinciaal Waterhuishoudingsplan* (2004). Voor wat betreft de waterkwantiteit is het beleid gericht op het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Ten aanzien van de waterkwaliteit gelden schoonhouden, scheiden en afvoeren. In paragraaf 4.4 wordt beschreven hoe voor de planontwikkeling in het onderhavige plangebied met deze principes is omgegaan.

Flora en fauna

De Europese Unie heeft de *Vogel- en Habitatrichtlijn* (1992) uitgevaardigd. Deze richtlijn beoogt de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te waarborgen, door het instandhouden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna. In het kader van deze richtlijnen zijn door de Nederlandse overheid gebieden aangewezen die als speciale beschermingszone worden aangemerkt (*Flora en Faunawet* 2002). Het plangebied Lange Dreef maakt geen deel uit van een speciale beschermingszone. Wel herbergt het natuurwaarden. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

Natuur en Landschap

Het rijksbeleid inzake natuur en landschap is verwoord in het *Structuurschema Groene Ruimte* (1995). Het beleid is gericht op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig gebruik in het landelijk gebied, onder andere in de vorm van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De provincie Utrecht heeft de EHS uitgewerkt in een Provinciale EHS, welke is weergegeven in het bovengenoemde streekplan. Het plangebied valt niet binnen de Provinciale EHS.

Wel is er vlakbij het plangebied een gebied aangewezen als ecologische verbindingszone. Dit gebied loopt van het landgoed Dennenburg in zuidwestelijke richting.

Met betrekking tot de planontwikkeling voor de Lange Dreef is het van belang te constateren dat het plangebied voor een klein deel uitmaakt van een milieubeschermingsgebied; het stiltegebied “Beverweerd/Rijsenburg”. In het stiltegebied is een kerngebied en een buffergebied gedefinieerd.

Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in het gebied dat als kerngebied is aangewezen. De gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. Dit beleid is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (1995) en het Provinciaal Milieubeleidsplan (2004).

De grens van het kerngebied is gehanteerd als grens van onderhavig bestemmingsplan. Er komen dus geen woningen in dit kerngebied. In het buffergebied is wel een uit te werken bestemming woningbouw opgenomen. De gemeente heeft hiervoor een aantal argumenten:

1. Het buffergebied strekt zich uit over een deel van de bebouwde kom van Driebergen; er liggen al vele woningen (circa 80) binnen dit gebied; er komen in het buffergebied maximaal 20 woningen bij, in een lagere dichtheid van in de bestaande bebouwing binnen het buffergebied;
2. De ontwikkeling in dit gebied is nodig om de ontwikkeling planeconomisch haalbaar te houden binnen de door de gemeente gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.

Op dit moment is de gemeente met de provincie in overleg over de handhaving van de woonbestemming (UW1) in het buffergebied.

Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg ‘het verdrag van Malta’, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijke te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag aan de *Nota Belvédère* (1999).

Het beleid van de provincie Utrecht is verwoord in de *Hoofdnota Cultuurhistorische hoofdstructuur en beleidsvisie* (2002). Hierin valt het plangebied binnen het deelgebied Kromme Rijn en Langbroek. Dit deelgebied kenmerkt zich door grote variatie aan cultuurhistorische kwaliteiten. In de beleidsvisie worden verder geen richtlijnen gegeven voor ontwikkelingen binnen de gebieden, maar wordt aangesloten bij het hierboven genoemde verdrag van Malta. Voor het plangebied wordt verwezen naar het gebiedsgerichte project Langbroekerwetering. Bij de behandeling van het regionale beleid in paragraaf 2.3 wordt aan dit project aandacht besteed.

In paragraaf 4.2 wordt beschreven hoe in dit bestemmingsplan met cultuurhistorische en archeologische waarden is omgegaan.

Milieu

Door het rijk is in 2001 het *vierde Nationaal Milieubeleidsplan* vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat milieulasten niet meer worden afgewenteld op volgende generaties en arme landen. Verbetering van de complete milieukwaliteit (bodem, lucht en water) heeft prioriteit. Dit gezichtspunt vindt ook zijn weerslag in het *Provinciaal Milieubeleidsplan (2004)*. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten voor het plangebied.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionaal beleid

Het regionale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het Regionaal Structuurplan. Ten tijde van het vaststellen van het vigerende RSP was de gemeente Driebergen-Rijsenburg geen lid van het toenmalige Regionaal Beraad Utrecht (RBU). Momenteel is het Bestuur Regio Utrecht (BRU), waar Driebergen wel deel van uitmaakt, bezig met het opstellen van een nieuw RSP. De gemeente heeft in het proces aangegeven dat zij de ontwikkeling van de Lange Dreef opgenomen wil zien in het ontwerp-RSP. Naar verwachting wordt het RSP eind 2005 vastgesteld.

Vanuit het regionaal beleid is voorts het *Gebiedsgericht project Langbroekerwetering (2000)* van belang. Vanuit het project Langbroekerwetering worden geen randvoorwaarden geformuleerd die een belemmering vormen ten aanzien van woningbouw in het gebied. Dit project is vooral een uitwerking van het *Reconstructieplan Gelderse Vallei en Oost-Utrecht (2004)* en is gericht op een niet verdere intensivering van de landbouw.

In het kader van dit bestemmingsplan is het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van belang. Het beleid van het hoogheemraadschap is verwoord in ondermeer het *Waterbeheersplan 2003-2007* en het *Waterplan Heuvelrug* (in procedure van inspraak). Het beleid is gericht op een veilig, gezond (aantrekkelijk en schoon) en veerkrachtig (natuurlijk en voldoende) watersysteem. Ten behoeve van de watertoets voor dit bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap uitgangspunten aangedragen (opvang schoon regenwater, infiltratie, compensatie, percentage open water, grondwaterneutraal, klimaatontwikkeling). Aan de hand van deze criteria is het onderhavige plan getoetst. In de fase van de uitwerkingsplannen wordt in overleg met het hoogheemraadschap een Waterhuishoudingsplan voor het plangebied opgesteld (zie ook paragraaf 4.4 en bijlage 1 van deze toelichting).

Gemeentelijk beleid

Bij besluit van juli 2000 is door de gemeenteraad de Dorpsvisie ISV vastgesteld. In deze nota is bepaald, dat het streven van de gemeente er op gericht moet zijn om over 10 jaar dezelfde bevolkingsopbouw te hebben als in 2000, dit om de vitaliteit te behouden en het voorzieningenniveau van de gemeente op peil te kunnen houden.

Hiervoor is nodig, dat de totale woningvoorraad tot 2010 moet toenemen met 300 tot 500 woningen, welke behoefte verder is uitgewerkt in de nota Wonen, vastgesteld bij raadsbesluit van februari 2002.

Hoewel de sturingsmogelijkheden beperkt zijn, is er door de gemeente als volgorde voor nieuwbouw heel bewust voor gekozen, dat de oplossingen eerst door middel van inbreiding en herstructurering gevonden moeten worden en pas in de laatste plaats voor uitbreiding door middel van een uitleglocatie.

Hiervoor is in september 2003 de nota Inbreidingslocaties door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij raadsbesluit van 18 december 2003 is bij motie uitgesproken, dat de locatie Lange Dreef als een reserve locatie moet worden gezien voor woningbouw, indien inbreiding en herstructurering aantoonbaar niet voldoende zijn om de doelstellingen uit de hiervoor genoemde nota's te kunnen bereiken.

Over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de locaties als genoemd in de hiervoor genoemde nota Inbreidingslocaties is door burgemeester en wethouders in november 2004 een tussenbalans gemaakt.

Daaruit kan worden geconcludeerd, dat deze materie nog steeds weerbarstig is. De prognose die voor de te verwachten ontwikkelingen is opgesteld, houdt in feite een bevestiging in van de eerder uitgesproken twijfels over de realisering van het volkshuisvestingsdoel door middel van inbreiding en herstructurering.

Vervolgens is door de gemeenteraad op 6 december 2004 onder meer besloten dat gestart kan worden met het opstellen van een globaal bestemmingsplan voor de locatie Lange Dreef, met dien verstande dat:

1. het bouwen volgens de zogenaamde 40/60 verhouding een harde randvoorwaarde is;
2. een aanzienlijk deel van de sociale woningbouw (minimaal 25%) huurwoningen dienen te zijn.

Het is noodzakelijk om de uitbreidingslocatie "Lange Dreef" te ontwikkelen omdat de beschikbare capaciteit van de inbreidingslocaties onvoldoende groot is om in de woningbouwproductie te voorzien. Hieronder wordt deze conclusie toegelicht.

De dorpsvisie gaat voor de periode 2000-2010 uit van een woningbehoefte van in totaal 300-500 nieuwe woningen. Dit aantal is geconcretiseerd in de nota Wonen tot 350 woningen, (35 woningen per jaar). Echter, op basis van de beschikbare capaciteit van de inbreidingslocaties zouden er in de periode 2000-2010 slechts circa 200 woningen kunnen worden gerealiseerd. Indien er in de periode 2000-2010 een volledige afhankelijkheid van inbreidingslocaties zal bestaan, ontstaat er een tekort van 150 woningen.

Bovendien geldt dat in de periode 2010-2015 uit hoofde van de inbreidingslocaties 120 woningen zouden moeten kunnen worden gebouwd. Echter ook voor deze periode is een behoefte vastgesteld van 5 (jaar) x 35 (woningen) = 175 woningen. In de periode 2010-2015 dreigt derhalve een tekort van 55 woningen te ontstaan. Voor de periode 2000-2015 dreigt er (bij volledige afhankelijkheid van inbreidingslocaties) dus een totaal tekort van 200 woningen. Om toch in de behoefte te kunnen voorzien, is het dan ook noodzakelijk om een uitbreidingslocatie te ontwikkelen.

2.4 Conclusie

Uit de Ruimtelijke verkenning van jan. 2005, die aan de voorbereiding van dit voorontwerp ten grondslag heeft gelegen, kan worden afgeleid, dat woningbouw op de locatie Lange Dreef mogelijk is met behoud van, maar ook met een mogelijke versterking van de bestaande waarden.

Naar de huidige stand van zaken en inzichten ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat de plannen van inbreiding en herstructurering tot het beoogde resultaat (tijdige realisatie van een voldoende aantal woningen) zullen leiden.

Er is echter vanuit de volkshuisvesting een zwaarwegend maatschappelijk belang om de gewenste doelstellingen te bereiken en vastgesteld kan worden, dat de voorgenomen ontwikkeling voor het plangebied Lange Dreef past binnen de kaders van het overheidsbeleid (rijk, provincie en gemeente).

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de, voor dit bestemmingsplan relevante, hoofdlijnen van deze inrichtingsschets. Allereerst volgt ter oriëntatie een beeld van het plangebied in groter verband, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de huidige situatie van het plangebied zelf.

3.2 Plangebied in groter perspectief

Driebergen-Rijsenburg ligt in de Stichtse Lustwarande, aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. De kern ligt op oude enkeerdgronden; de nieuwbouwwijken zijn gebouwd op de overgang naar de van oorsprong natte komgronden in het Langbroekerweteringgebied. Centrale lijn in dit landschap is de oude weg van Utrecht naar Arnhem, nu de N225.

Het Langbroekerweteringgebied is een coulissenlandschap; het gebied is ontgonnen vanuit een aantal weteringen, waarop loodrecht langgerekte kavels werden ontgonnen. Een van deze weteringen is de Gooyerwetering aan de zuidoostzijde van de locatie Lange Dreef. Deze is nu gedempt. De reeks van boerderijen in oost-westrichting aan de zuidzijde van de Denneburg herinnert aan deze oude ontginningslijn.



Afbeelding 3.1 Plangebied oost-west

De bestaande bebouwde kom heeft zijn oorsprong in de twee dorpen Driebergen en Rijsenburg. De huidige kern ligt in het oude Driebergen en bestaat uit kleinschalige, vrij compacte bebouwing. Rondom de oude dorpen lagen landgoederen, die door verstedelijking onderdeel zijn gaan uitmaken van de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. Rondom de kern liggen de oude woonwijken, met veel vrijstaande huizen en twee-onder-één-kappers. De wijken kennen een rijke variatie aan bouwstijlen, zijn ruim opgezet en liggen in een bosachtige omgeving. Wijken met deze karakteristieken liggen ook direct ten zuiden van de N225, in de directe omgeving van het plangebied.

Het plangebied bestaat overwegend uit weiland. In het noordelijk deel liggen twee kwekerijen met bedrijfswoningen. Beide bedrijven zijn vollegrondsteelt-bedrijven, waarvan één bedrijf ook een kleine kas heeft. In het zuidelijk deel ligt een veehouderijbedrijf (boerderij met woongedeelte) en opstallen.

3.3 Inrichtingsschets

Het plangebied ligt op een unieke plek. Er liggen interessante landschappelijke overgangen. Het gebied is cultuurhistorisch rijk en heeft ecologische waarden. Dit vraagt om een zorgvuldige ontwikkeling van het gebied, op basis van het geformuleerde programma van eisen met als belangrijkste accenten:

- Realisering van maximaal 250 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een zorggebouw, huisartsenpraktijk en een kerkgebouw) en 4 standplaatsen voor woonwagens.
- Plangebied inrichten als woongebied in een groene omgeving, waarbij bestaande landschappelijke gradiënten zichtbaar worden benut in stedenbouwkundige opzet van kampen en coulissen.
- Stedenbouwkundige aansluiting op de directe omgeving, waarbij het nieuwe woongebied de kwalitatieve afronding vormt van het stedelijke gebied met een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied.
- Realiseren groene buffer tussen het nieuwe woongebied en het landgoed Dennenburg.
- Nieuwbouw ontsluiten vanaf de Lange Dreef (behalve voor het langzaamverkeer geen doorgaand verkeer in woongebied)
- Toepassing van het pakket duurzaam bouwen.

Vanuit deze centrale uitgangspunten is een inrichtingsschets voor het plangebied opgesteld.

Programma

De inrichtingsschets is gebaseerd op een programma van maximaal 250 woningen.

Op basis van het raadsbesluit van 6 december 2004 en de voorwaarden die door de provincie Utrecht in het Streekplan 2005-2015 aan de ontwikkeling van deze locatie zijn gesteld, moet voor het programma van eisen voor de bouw van maximaal 250 woningen de volgende verdeelsleutel worden aangehouden:

- | | | |
|----------------|--------|----------------------------|
| - 63 woningen | (25%) | sociale huur |
| - 37 woningen | (15%) | sociale koop tot € 181.512 |
| - 150 woningen | (60 %) | vrije sector |
| - 4 woonwagens | | |

In dit programma van 100 woningen in de sociale sector zitten ook de 25 zorggerelateerde woningen zoals door de provincie is vastgesteld.

Voor de invulling van de zorggerelateerde woningen denkt de gemeente primair aan woningen voor verstandelijk of visueel gehandicapten die geen intensieve 24-uurszorg nodig hebben, en met lichtere begeleiding redelijk zelfstandig kunnen leven. Het gaat daarbij om één tot enkele wooneenheden per woning. De gemeente is in gesprek met een aantal regionale zorginstellingen om tot een invulling van het zorgprogramma te komen.

Tevens is in de inrichtingsschets in principe ruimte gereserveerd voor een kerkinstelling en een praktijk voor huisartsen onder een dak. Bij de verdere uitwerking zal over de definitieve bestemming pas uitspraken kunnen worden gedaan.

In het perceel Engweg 24 e, f en g vinden activiteiten plaats van de stichting Welzijn Driebergen, de stichting Kinderopvang en de stichting Ateliers. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zullen de ruimtelijke mogelijkheden moeten worden verkend voor een eventuele verplaatsing van deze gebouwen, wellicht in combinatie met andere in het plangebied te realiseren maatschappelijke voorzieningen.

Op basis van dit programma zijn in de inrichtingsschets voorstellen gedaan voor een viertal woongebieden aansluitend aan de bestaande bebouwing van de Lange Dreef met daarachter een groene bufferzone.



Afbeelding 3.2 Lange Dreef

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de volgende beschrijving van de inrichtingsschets qua invulling en verdeling in het uitwerkingsplan definitief moet worden vastgelegd.

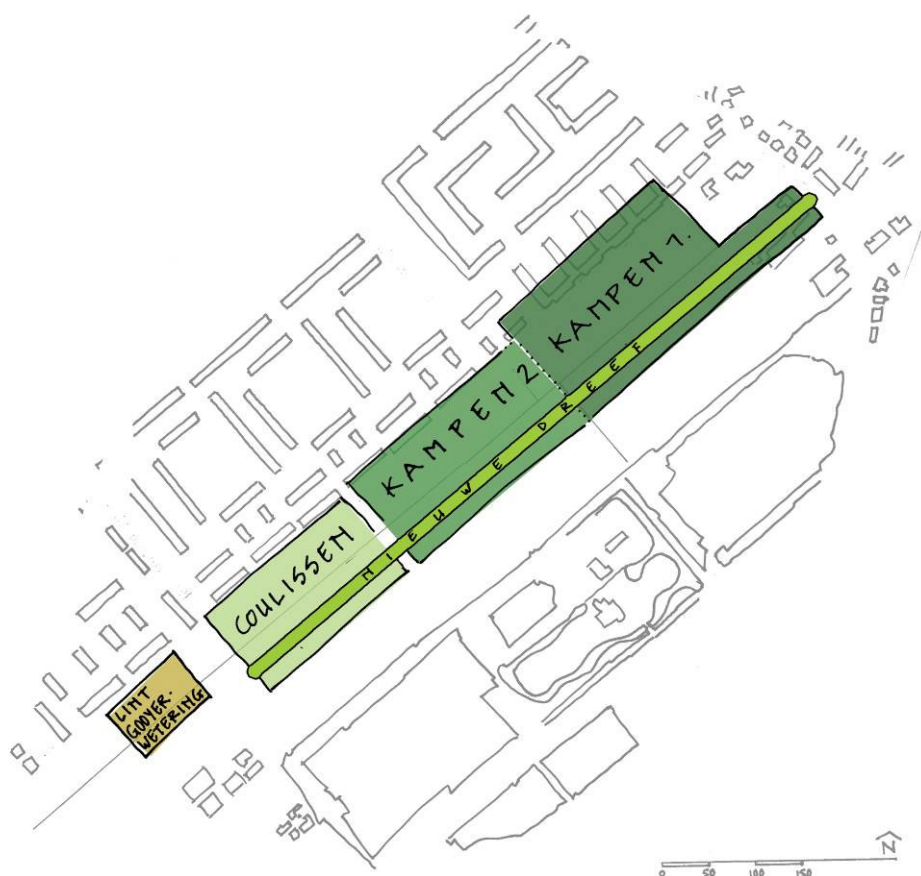
Vier woongebieden (“de groene kampen/velden”)

De vier gebieden verschillen van elkaar verschillen in sfeer, opzet en inrichting.

Kampen 1

Het beeld in Kampen 1 wordt bepaald door royaal aanwezig opgaand groen en de losse, ruime opzet. Kampen 1 sluit hiermee aan op de reeks stedenbouwkundige ensembles langs de Engweg/Drieklinken. De rijke variatie aan type gebouwen en verschillen in architectuur worden in kampen 1 voortgezet door een mix van voorzieningen (zoals een kerkgebouw, appartementencomplexen en duurdere woningen).

Gedacht wordt aan vrijstaande woningen, twee onder één kappers en enkele appartementengebouwen. Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap en voor de appartementengebouwen 3 bouwlagen met een terugspringende vierde laag.



Afbeelding 3.3 De vier velden Lange Dreef

Kampen 2

Kenmerkend voor het oude kampenlandschap zijn de groene kamers. Kampen 2 ligt in een nieuwe groene kamer. Het veld is naar binnen gericht, maar vindt aansluitingen in het bestaande stedelijke gebied door zichtlijnen naar bebouwing in de omgeving. De rijwoningen staan haaks op de lengterichting; er ontstaat een reeks van kleine open ruimtes tussen de rijen. Opgaand groen levert een besloten beeld en de aanwezigheid van expressieve detailuitwerkingen in de architectuur van bebouwing en inrichting van de buitenruimte zorgen voor variatie en een intieme sfeer.

Dit gebied is gericht op “goedkopere” woningen. Er is ruimte voor rijwoningen, twee onder een kapwoningen en een appartementencomplex met. Ook is er plek voor 2 standplaatsen voor woonwagens.

Coulissen

De openheid en langgerekte verkaveling van het Langbroekerweteringgebied zijn leidend voor de opzet en inrichting van Coulissen. Opgaande beplanting ligt alleen aan de lange buitenzijden van het veld. De korte zijden zijn open, waardoor een sterke zichtrelatie tussen plangebied en omgeving ontstaat.

Binnen het veld staat alleen lage beplanting en liggen de gevellijnen van de woningen precies in elkaars verlengde, zodat lange krachtige zichtlijnen in de kavelrichting van het coulissenlandschap ontstaan. Variatie in de woningtypologieën zorgt voor een levendig en gevarieerd beeld. In dit gebied zijn circa 20 onder één kap woningen en 50 rijwoningen gedacht, alsmede een standplaats voor twee woonwagens.

Lint Gooyerwetering

Aansluitend op het lint van bebouwing langs de voormalige Gooyerwetering (Engweg) kunnen 10 woningen worden gerealiseerd. De woningen staan geclusterd op een oppervlak, vergelijkbaar met de kavelgrootte van de boerderijen en klooster langs de voormalige Gooyerwetering. Rondom de woningen staat opgaande beplanting, erfbeplanting. Het oppervlak binnen de erfbeplanting wordt volledig uitgegeven. Op het te bebouwen oppervlak is de configuratie van de woningen vrij, alleen de nokrichting wordt vastgelegd. In dit gebied zijn eveneens circa 20 onder één kap woningen en 50 rijwoningen gedacht.

Locatie veehouderijbedrijf

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging komt er ruimte vrij om deze locatie te benutten voor een woonbestemming (invulling nog nader te bepalen).

Verkeer

Voorgesteld wordt de onderscheiden velden te voorzien van elk een eigen interne ontsluiting. Deze velden sluiten dan aan op de bestaande hoofdinfrastructuur. Kampen 2, Coulissen en Lint Gooyerwetering sluiten aan op de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan. In de lengterichting van het plangebied is een suggestie gedaan voor een langzaamverkeersroute vanaf de Engweg richting het zuidwesten. Het woongebied (inclusief de Lange Dreef tussen de St. Hubertuslaan en de Damhertlaan) wordt ingericht als 30 km-gebied.

Mede met het oog op de ontwikkeling van nieuwe appartementen op de kopgevels van de flats langs de Lange Dreef zijn er plannen in voorbereiding om de Lange Dreef verkeersluw te maken. De Lange Dreef zal heringericht worden tot een 30 km/uursgebied. In het verleden is gedacht aan het aanbrengen van een knip in de Lange Dreef; deze optie wordt momenteel niet meer overwogen.

Parkeren

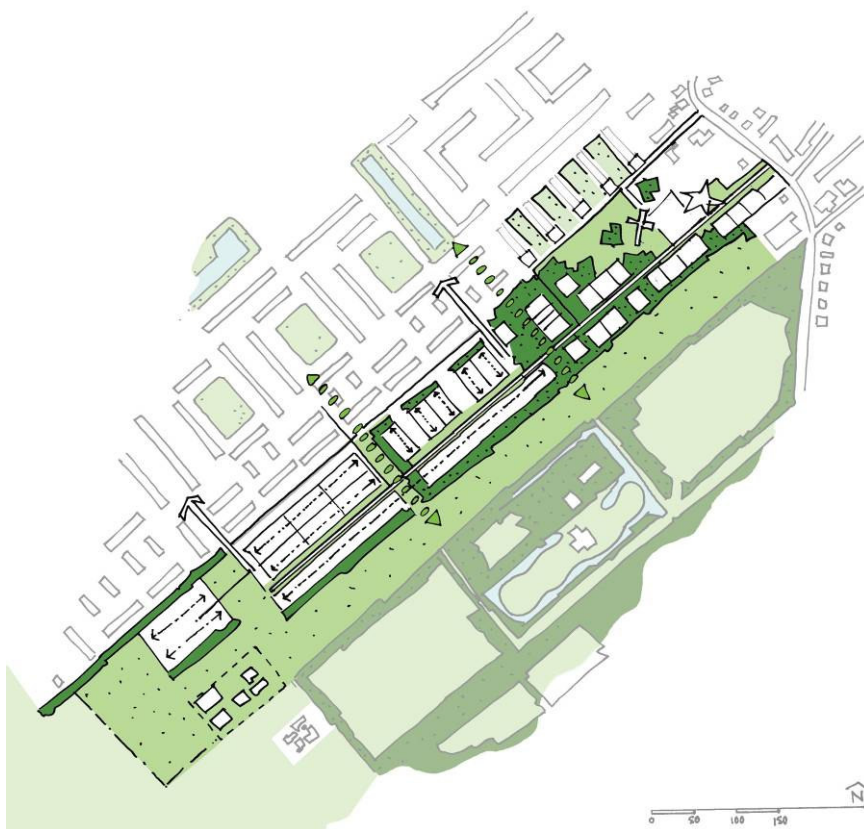
In de inrichtingsschets is uitgegaan van een parkeernorm 1,7 parkeerplaats per (rij) woning. Voor de twee onder één kap-woningen en vrijstaande woningen is gerekend met 2 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is het uitgangspunt minimaal 1 auto op eigen erf. Voor de rijwoningen worden kleine parkeervlakken aangelegd langs de wegen (1 parkeerplaats per woning). Naast de grondgebonden woningen zijn er binnen het plangebied ook andere functies die parkeerruimte nodig hebben, waaronder de appartementen en de kerk. Voor de appartementen wordt uitgegaan van half-ondergrondse parkeerplaatsen.

Groen

Tussen de bebouwing van Lange Dreef en landgoed Dennenburg blijft een zone van 50 m onbebouwd. Deze zone krijgt de functie natuurontwikkelingsgebied, en dient als ecologische *buffer*, en is noodzakelijk om het verlies aan leef- en foerageergebied als gevolg van de nieuwbouw te compenseren. De buffer bestaat uit een mantel-zoomvegetatie.

In de zuidwesthoek van het plangebied wordt een zo groot mogelijk gebied vrij gehouden om het verlies aan leef- en foerageergebied zoveel mogelijk te beperken. Hoewel gewenst vanuit ecologie, levert het volledig onbebouwd laten van deze plek een spanning op met de woningbouwdoelstelling.

Om aan het vereiste woningbouwprogramma te voldoen, is het noodzakelijk ook in dit deel van het plangebied te bouwen.



Afbeelding 3.4 Groenstructuur Lange Dreef

Dragers van het stedenbouwkundig concept zijn het *groene raamwerk*, gebaseerd op het kenmerkende landschap. Het groen is royaal opgezet waardoor een sterke groenbeleving van de woonomgeving ontstaat. Daarnaast wordt ruimte geboden aan ecologische verbindingen en waterberging.

Het bebouwde gebied wordt omkaderd door een nieuwe, forse houtwal van circa 15 m breedte. De houtwal compenseert bovendien het verlies van de bestaande houtwal in het gebied, die bij ontwikkeling verloren zal gaan.

Houtwallen binnen het bebouwd gebied verdelen het plangebied in de eerder genoemde vier velden.

Water

In het groen is ruimte opgenomen voor oppervlakkige afkoppeling en opvangcapaciteit van het regenwater (6% van het totale oppervlak). Het water wordt afgevoerd naar verlaagde zones die dienen voor retentie. Uit metingen iets ten zuidoosten van het plangebied blijkt dat de grondwaterstand sporadisch tot 70 cm onder maaiveld staat. Het grootste deel van het jaar ligt de grondwaterspiegel dieper dan 1,20m. De verlaagde zones zullen 's zomers droog staan, en 's winters plas-dras.

Uit de gemeten grondwaterstanden blijkt dat er vanuit dit aspect geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te kunnen bouwen.

In de bijlage bij deze toelichting is de, in het kader van dit bestemmingsplan opgestelde, watertoets opgenomen. De watertoets is doorgesproken met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Bij het Uitwerkingsplan wordt ook een meer uitgebreid waterstructuurplan opgesteld.

Architectuur en beeldkwaliteit

In de rapportage *Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef* zijn voorstellen opgenomen voor architectuur en beeldkwaliteit voor de bebouwde en onbebouwde delen van het plangebied.

Voor de buffer met het landgoed Denneburg is de suggestie gedaan deze te laten bestaan uit bloemrijk en kruidenrijk grasland met daarnaast een mantelzoomvergetatie, opgebouwd uit inheems sortiment en extensief beheerd. De groenstructuur bestaat eveneens uit bloemrijk en kruidenrijk grasland, met plas-drasplekken, afhankelijk van de aanwezigheid van wadi's en retentievijvers. Voorgesteld is de bestaande houtwallen zoveel mogelijk te benutten, te versterken en op te bouwen uit inheems sortiment, zoals els, es, eik, wilg, slee en meidoorn. In de woongebieden zijn langs de wegen bomen als es en eik gewenst.

Voor de bebouwing in de gebieden Kampen 1 en 2 is in de stedenbouwkundige opzet uitgegaan van tent of schilddaken of loodrecht op elkaar geplaatste zadeldaken. Sobere architectuur met expressieve details met donkere baksteen heeft de voorkeur. Voor Coulisten en Lint Gooyerwetering is uitgegaan van een nokrichting in de richting van de verkaveling (zuidwest-noordoost). Sobere architectuur met ingetogen details met gebruikmaking van hout, baksteen, beton, staal en lichte kleuren wordt hier aanbevolen. Voor de kappen kan gekozen worden uit een zadeldak, een lessenaarsdak of een plat dak. Met betrekking tot de straatprofielen wordt geadviseerd asfalt met stoepen (betonklinkers) en brede grasbermen.



Afbeelding 3.5 Inrichtingsschets Lange Dreef

In de inrichtingsschets zijn de hoofdprincipes van duurzaam bouwen ondermeer tot uiting komend in een zoveel mogelijk zongerichte oriëntatie van de woningen en de mogelijkheden voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel, toegepast. Tevens is de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid. Dit uit zich onder meer in de opzet, omvang en structuur van de overzichtelijke woongebieden en de verkeersontsluiting.

Inrichtingssuggestie

Voor een indruk van de beoogde planontwikkeling wordt verwezen naar de in afbeelding 3.5 weergegeven inrichtingsschets. Met deze suggestie worden overigens andere binnen het juridische deel van het voorliggende bestemmingsplan passende opties, in de zin van bijvoorbeeld een andere situering van voorzieningen en gebouwen, niet uitgesloten.

Zoals eerder opgemerkt dient de inrichtingsschets voor wat betreft het woongebied nader te worden ingevuld in het op te stellen uitwerkingsplan met parallel daaraan een beeldkwaliteitsplan waarin bovengenoemde voorstellen met betrekking tot architectuur, beeldkwaliteit en duurzaam bouwen worden geïntegreerd.

4 Milieu

4.1 Algemeen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- cultuurhistorie en archeologie;
- bodem;
- waterhuishouding;
- flora en fauna;
- verkeer en akoestiek;
- lucht;
- kabels en leidingen;
- externe veiligheid.

Voor de verschillende aspecten is separaat onderzoek verricht, of nog in opstelling. In dit hoofdstuk wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante conclusies.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is in het kader van dit bestemmingsplan een archeologische bureaustudie uitgevoerd (Grontmij, 2005). Uit deze studie is gebleken dat het plangebied gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en daarnaast gedeeltelijk een middel hoge verwachting en voor een zeer klein gedeelte een lage verwachting. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische bewoningssporen in grote delen van het plangebied middelhoog tot hoog is. Op basis van deze resultaten is een inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van grondboringen noodzakelijk. Dit is de beste manier om in relatief korte tijd en met weinig verstoring van de bodem eventuele archeologische vindplaatsen en waarden op te sporen en de aard daarvan nader in kaart te brengen. Voorafgaand aan dit inventariserend veldonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag moet worden goedgekeurd.

Het IVO wordt gekoppeld aan de bodemonderzoeken (in het kader van de grondverwerving) in 2005/2006 uitgevoerd. Bij constatering van archeologische waarden zal in het Uitwerkingsplan worden aangegeven hoe wordt omgegaan met deze waarden en of specifieke beschermende maatregelen moeten worden getroffen.

4.3 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 2004) is uitgevoerd voor het plangebied. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de percelen behorend bij Engweg 24c en 38a, met uitzondering van het erfgedeelte, van het plangebied tussen de Lange Dreef en de Engweg te Driebergen-Rijssenburg.

Zowel in de boven- als ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan zware metalen en minerale olie.

De grond direct onder het puinpad (langs de zuidoostzijde van de onderzoekslocatie) is matig verontreinigd met PAK (som 10, VROM). Dit is zeer waarschijnlijk veroorzaakt door uitspoeling vanuit de puinlaag en door verstoring van de analysemonsters door puinbijmenging. In de planvorming blijft het pad in de huidige staat liggen.

Het slibmonster aan de noordzijde van het perceel Driebergen-Rijsenburg, sectie C, nummer 73 (gedeeltelijk) is ingedeeld in klasse 0. Het slib mag vrij worden verspreid. Het slibmonster aan de zuidzijde van het perceel Driebergen-Rijsenburg, sectie C, nummer 73 (gedeeltelijk) is ingedeeld in klasse 2, waarvoor geldt dat toepassing van slib slechts over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan de sloot grenzende percelen mag worden verspreid.

De ernst van de aangetroffen (lichte) verontreiniging geven geen aanleiding tot uitvoering van een nader onderzoek. Een indicatie voor een sanering op basis van onderhavige gegevens wordt niet verwacht.

Algemeen beeld

In een onverdacht landelijk gebied wordt niet verwacht dat er sprake is van lichte verontreinigingen. Toch blijkt vaak dat lichte verontreinigingen ook in landelijk onverdacht gebied voorkomen. Verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden vaker aangetroffen, zowel in grond als in grondwater. Deze kunnen het gevolg zijn van diffuse verontreinigingen of van plaatselijk zure omstandigheden waardoor sommige metalen vrijkomen. Ook kunnen humuszuren een verstoring geven op de meting van gehalten aan minerale olie.

Gezien de lage gehalten (uitgezonderd de matig verhoogde gehalten onder het puinpad) kan hier geconcludeerd worden dat sprake is van licht verhoogde achtergrondgehalten.

Niet-onderzocht gedeelte

Wat betreft het niet onderzochte gedeelte van het plangebied 'Lange Dreef' kan het volgende worden opgemerkt: de resultaten ter plaatse van het weiland (deellocatie 2) kunnen representatief worden verondersteld voor de aan de noordzijde van het plangebied gelegen weilanden (kadastraal bekend als Gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie C, nummer 2635, 2636, 59, 58 (gedeeltelijk)).

Over de aan de oostzijde van het plangebied gelegen boomkwekerij (kadastraal bekend als Gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie C, nummer 2046) kan geen uitspraak gedaan worden over de kwaliteit van de bodem, omdat het bodemgebruik hier afwijkt (kwekerij in plaats van weiland).

Geadviseerd wordt om aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren op de niet onderzochte, mogelijk verdachte, deellocaties van het plangebied. Dit onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de grondverwerving.

4.4 Waterhuishouding

In het kader van de Watertoets is in 2004, in de fase van het opstellen van de structuurvisie, contact opgenomen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Uitgangspunten zijn destijds besproken, en in de planvorming toegepast. In onderhavige fase is het contact geformaliseerd, en is een beknopte rapportage in het kader van de watertoets opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage bij dit Ontwerp-Bestemmingsplan. In deze bijlage zijn de randvoorwaarden voor het in te stellen watersysteem aangegeven.

De doelstelling van de watertoets in deze fase is het nagaan of de planontwikkeling kan leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en directe omgeving, en zo ja, welke maatregelen er nodig zijn om dit te compenseren. Op basis van aannames is berekend dat er maximaal 5 ha verhard oppervlak in het gebied bij komt. Dit is circa éénderde van het totale oppervlak. Dit oppervlak wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van de riolering, zodat het regenwater via inzijging in het gebied wordt toegevoegd aan het grondwater. Dit gebeurt deels via wadi's en deels via open water binnen het plangebied.

Ruimte voor waterberging kan worden gevonden in de bufferzone (uit ecologisch oogpunt ook gewenst), in de groenzones tussen de woongebieden, en in de woongebieden zelf.

Parallel aan het op te stellen Uitwerkingsplan zal in overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een Waterhuishoudingsplan voor het gebied worden opgesteld. Hierin wordt concreet vorm en inhoud gegeven aan de voorzieningen ten behoeve van een goede waterhuishouding.

4.5 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In het kader van dit bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden (van den Bijtel, januari 2005). Voor dit onderzoek heeft in de periode van maart tot en met september 2004 vijftien maal een veldonderzoek plaatsgevonden.

Flora

Er zijn in het gebied in totaal 327 plantensoorten aangetroffen. De grote meerderheid van deze plantensoorten komt in Nederland, en ook in de provincie Utrecht, algemeen voor.

Vier van de aangetroffen plantensoorten zijn beschermd krachtens de Flora en Faunawet, te weten akkerklokje (*Campanula rapunculoides*), brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*), gewone vogelmelk (*Ornithogalum umbellatum*) en ruigklokje (*Campanula trachelium*). Deze soorten, waarvan de beide klokjes waarschijnlijk zijn ontsnapt uit tuinen, komen in de regio vrij veel voor. Het eventuele verdwijnen van de groeiplaatsen in het plangebied zal dan ook geen invloed hebben op het voorkomen van deze soorten in de regio. Drie andere vastgestelde soorten zijn in de categorie 'gevoelig' opgenomen op de rode lijst, te weten bosaardbei (*Fragaria vesca*), dubbelloof (*Blechnum spicant*) en mosbloempje (*Crassula tillaea*). Van beide eerste soorten komen in de regio nog een vrij groot aantal groeiplaatsen voor, maar het mosbloempje geldt als uiterst zeldzaam. Van deze soort is slechts een zeer beperkt aantal groeiplaatsen bekend, waarvan tenminste twee in Zuidoost-Utrecht. Op de groeiplaats aan de zuidkant van de kwekerij zijn vele tientallen tot honderden planten aanwezig in een lage vegetatie die gedomineerd wordt door mossen. Gezien de zeldzaamheid van deze soort in Nederland is het behoud van deze groeiplaats van groot belang.

Fauna

Voor wat betreft de fauna in het plangebied is onderscheid gemaakt in zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en insecten. In het onderstaande overzicht worden alleen aantallen genoemd en enkele belangrijke soorten, voor een volledige lijst met de waargenomen dieren wordt verwezen naar het rapport van Van den Bijtel (2004).

Zoogdieren

In het plangebied zijn 19 soorten zoogdieren waargenomen. Alle inheemse Nederlandse zoogdieren zijn beschermd. De vleermuizen vallen onder bijlage IV van de habitatrichtlijn.

Vogels

Er zijn tijdens het veldonderzoek 61 vogelsoorten aangetroffen die in of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied broeden. Alle Nederlandse broedvogels zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet. Bovendien zijn torenvalk, ijsvogel, groene specht, boerenzwaluw, huiszwaluw en kneu opgenomen op de Rode lijst van Bedreigde en Kwetsbare Vogels in Nederland.

Reptielen en amfibieën

Van de reptielen komt vrijwel zeker de ringslang in het gebied voor. De soort is in het aangrenzende Overganglandschap relatief talrijk. Daarnaast komen in het gebied zes soorten amfibieën voor. Van deze soorten planten in ieder geval de gewone pad en bruine kikker zich met zekerheid in het gebied en de directe omgeving voort, van de poelkikker en de middelste groene kikker is voortplanting waarschijnlijk.

Alle in Nederland voorkomende inheemse reptielen en amfibieën zijn beschermd. Heikikker en poelkikker zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Ringslang, heikikker en poelkikker staan bovendien op de Rode lijst van Bedreigde en Kwetsbare Reptielen en Amfibieën in Nederland.

Insecten

Van de insecten zijn twaalf soorten dagvlinders, zeventien soorten libellen en zeven soorten sprinkhanen waargenomen.

Alle waargenomen insectensoorten komen in Nederland algemeen voor en geen van de soorten is beschermd of opgenomen op de Rode Lijst.

Effecten/maatregelen

De bebouwing van het gebied Lange Dreef zal in zijn algemeenheid de volgende negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten:

- Vernietiging van leefgebied, vaste verblijfplaatsen en groeiplaatsen; dit effect is een gevolg van het feit dat de inrichting en het karakter van het gebied volledig gewijzigd worden. Door de inrichting van een groene buffer met het landgoed Dennenburg, het realiseren van een doorgaande lijnvormige structuur aan de noordwestzijde van het gebied en het realiseren van een zo groen mogelijke inrichting - met ecologisch functioneel groen - van de nieuwbouwwijk kunnen de negatieve effecten enigermate worden beperkt.
- Afname van de kwaliteit van de omliggende leefgebieden (Dennenburg, Overganglandschap) als gevolg van verstoring; dit effect is een gevolg van de onrust (menselijke aanwezigheid, licht, geluid) die zal optreden tijdens de bouw en na voltooiing van de bouw als gevolg van bewoning van het gebied. De verstoring en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van de omliggende leefgebieden kunnen worden beperkt door tussen de nieuwbouw en het landgoed Dennenburg een groene buffer met een gemiddelde functionele breedte van tenminste 50 meter aan te leggen en tussen de nieuwbouw en het Overganglandschap een natuurontwikkelingsgebied te realiseren.
- Afname van de kwaliteit van de omliggende leefgebieden (Dennenburg, Overganglandschap) als gevolg van een veranderde waterhuishouding; dit effect is een gevolg van ingrepen op de waterhuishouding (droog houden nieuwbouw, afvoer regenwater) die voortvloeien uit de bebouwing

van het gebied en zal zich het meest doen gelden in het kwelgebied ten zuidwesten van het plangebied. Om de effecten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te beperken wordt, afgezien van het graven van singels die het grondwater moeten afvangen (bij de bouw wordt gebruikgemaakt van watervast beton om de huizen droog te houden), het regenwater via een stelsel van greppels, sloten en slootverbredingen afgevoerd naar het gebied ten zuidwesten van het plangebied.

- Vernietiging en verstoring van nesten, hollen en andere voortplantingsplaatsen; dit effect is een gevolg van de werkzaamheden die gemoeid zijn met de bebouwing van het plangebied. Door de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de nieuwbouw buiten de belangrijkste voortplantingsperiode van dieren uit te voeren - dus in de periode juli tot februari - kunnen de negatieve effecten beperkt worden.
- Het (onbedoeld) doden van dieren; dit effect treedt zowel op tijdens de bouwfase als na voltooiing van de eventuele nieuwbouw. Tijdens de bouwfase kan het onbedoeld doden van dieren enigszins beperkt worden door bepaalde gevoelige werkzaamheden zorgvuldig te plannen. Na voltooiing van de nieuwbouw zal vooral het verkeer een belangrijke oorzaak zijn van het onbedoeld doden van dieren. Het gaat hierbij dan vooral om soorten die zich over de grond verplaatsen (zoogdieren, amfibieën). Om te voorkomen dat op de nieuw aan te leggen wegen grote aantallen verkeersslachtoffers onder de fauna (amfibieën) vallen, wordt er in het gebied geen doorgaande ontsluitingsweg aangelegd, maar wordt de nieuwbouw ontsloten vanaf het bestaande wegennet (Lange Dreef).

Conclusie

In verband met de aanwezigheid van bovengenoemde soorten is het zaak om voordat met de realisatie van het project wordt begonnen ontheffing aan te vragen. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend bij het Ministerie van LNV (loket LASER). Inmiddels is een Algemene maatregel van bestuur eind januari 2005 van kracht geworden. Dit betekent dat voor de in plangebied aangetroffen soorten: akkerklokje, brede wespenorchis, gewone vogelmelk, bruine kikker, groene kikker, gewone pad en voor de meeste zoogdiersoorten een algehele vrijstelling geldt. Voor vogels is geen ontheffing nodig, wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, dan wel voor de aanvang van het broedseizoen beginnen.

Op basis van de bovengenoemde effecten kan worden geconcludeerd dat er vanuit flora en fauna geen belemmering is voor de realisatie van woningbouwlocatie Lange Dreef, mits er enkele maatregelen worden genomen en tijdig ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden die gehanteerd zijn in de planvorming heeft de gemeente zich ervan vergewist dat de benodigde ontheffingen te zijner tijd te verkrijgen zijn.

De groene buffer wordt zodanig ingericht dat eventueel noodzakelijke compensatiemaatregelen vanuit ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet hierbinnen een plek kunnen krijgen.

4.6 Verkeer en Geluid

4.6.1 Verkeer

In het kader van het opstellen van de Ruimtelijke Verkenning is een analyse uitgevoerd om na te gaan of het extra verkeer wat door de nieuwe woonwijk wordt gegenereerd op een goede wijze af te wikkelen is op het bestaande wegennet. Deze analyse is gerapporteerd in de Notitie Lange Dreef, Aanvullend verkeersonderzoek (Grontmij, 2005).

De conclusie van dit onderzoek is dat er voldoende capaciteit is op de geëigende wegen tussen de nieuwbouwlocatie en de Hoofdstraat (Lange Dreef-Damhertlaan- Engelenburg-Drieklinken-Buzziburglaan, of St. Hubertuslaan-Rijsenburgselaan) om het extra verkeer afkomstig uit de nieuwe woonwijk te accommoderen. Dit is ook het geval in combinatie met realisatie van de kopwoningen, en de knip in de Lange Dreef die daarvoor noodzakelijk is.

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

4.6.2 Geluid

Realisatie van de woningbouwlocatie Lange Dreef leidt op het bestaande wegennet nergens tot een situatie dat de geluidhinder van het wegverkeer met 2 dB(A) of meer toeneemt. Er is daarom nergens sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, en specifiek nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Op de nieuwe wegstructuur binnen de Lange Dreef zijn de verkeersintensiteiten circa 300-400 mvt/etmaal. De rijnsnelheid zal beperkt zijn tot 30 km/uur (woonerf). De geluidssituatie is vergelijkbaar met andere rustige woonbuurten/woonerven. Een kwantitatief geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Lucht

Beleid en grenswaarden

Vanwege het Besluit luchtkwaliteit moet bij nieuwbouwprojecten en de aanleg van wegen (en de daarvoor op te stellen bestemmingsplannen) aandacht worden gegeven aan de lokale luchtkwaliteit. Dat geldt ook bij de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer.

Het Besluit betreft een zestal luchtverontreinigende stoffen. Al deze stoffen verdienen de aandacht, echter voor de luchtverontreiniging door zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat er in Nederland nauwelijks overschrijding van de normen wordt verwacht. Voor deze stoffen zijn daarom alleen grenswaarden en geen plandrempels in het besluit opgenomen. Voor stikstofdioxide en fijn stof worden nog wel regelmatig overschrijdingen verwacht. Vandaar dat voor deze stoffen naast grenswaarden ook plandrempels zijn aangegeven.

Zoals reeds genoemd staan in het Besluit luchtkwaliteit normen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen zijn gedefinieerd als:

1. grenswaarden;
2. plandrempels;
3. alarmdrempels.

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een gegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd. Het Besluit luchtkwaliteit vermeldt bij verschillende grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan de grenswaarden moet voldoen.

Naast grenswaarden kent het Besluit luchtkwaliteit plandrempels voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. Die plannen zijn erop gericht om uiterlijk op de bij de grenswaarden vermelde termijnen (2005/2010) aan de grenswaarden te voldoen. Er wordt daarbij verondersteld dat bij overschrijding van de plandrempeel de luchtkwaliteit niet door generiek beleid binnen de gestelde termijn zal dalen tot onder de grenswaarden. Het niveau van de plandrempels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot het jaar 2005/2010 wanneer de plandrempels op hetzelfde niveau liggen als de grenswaarden.

Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het Besluit luchtkwaliteit alarmdrempels. Daarmee wordt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aangeduid dat bij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt. Bij overschrijding moeten direct maatregelen worden genomen.

De grenswaarden en plandrempels worden stapsgewijs aangescherpt tot aan het jaar 2010. Dit jaartal is de streefdatum waarop de luchtkwaliteit in leefgebieden aan de grenswaarden dient te voldoen. Deze waarden zijn in 2010 dus strenger dan nu, in 2005.

De grenswaarden en, waar relevant, plandrempels voor 2005 en 2010 voor de meest relevante stoffen zijn in Tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden en plandrempels Besluit luchtkwaliteit (tussen haken de plandrempeel)

Stof	2005 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2010 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ jaargemiddelde concentratie	40 (50)	40 (40)
NO ₂ concentratie die op uurniveau 18 keer per jaar mag worden overschreden	200 (250 *)	200 (200)
Fijn stof jaargemiddelde concentratie	40 (40)	40 (40)
Fijn stof concentratie die op 24-uursniveau 35 keer per jaar mag worden overschreden	50 (50)	50 (50)

*voor zeer drukke verkeerssituaties.

Sinds de in werking treding van het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (augustus 2005) hoeft fijn stof van natuurlijke oorsprong niet meer in de toetsing meegenomen te worden. Dit betekent bij berekeningen waarin dit fijn stof wel is meegenomen dat de berekende achtergrondconcentratie met 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mag

worden verlaagd, en dat de maximale etmaalconcentratie (50 µg/m³) in plaats van 35 maal nu maximaal 41 maal mag worden overschreden.

In het kader van de toetsing van de ontwikkeling van de woningen aan de Lange Dreef aan het Besluit Luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd om de concentratie van NO₂ en fijn stof langs een aantal wegen rond de locatie te bepalen. De volgende wegen zijn hiervoor beschouwd:

- Lange Dreef;
- Damhertlaan;
- Engelenburg;
- Sint Hubertuslaan.

De berekende waarden zijn vervolgens getoetst aan de normstelling, zoals hiervoor genoemd, van het Besluit luchtkwaliteit. Op deze wijze ontstaat een totaalbeeld van de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande woningbouwlocatie.

Uitgangspunten

Bij de berekening is uitgegaan van de volgende intensiteiten (in mvt/etmaal):

Tabel 4.2 *Intensiteiten in mvt/etmaal*

Straatnaam	Intensiteiten 2004	Intensiteiten 2010 zonder woningbouw Lange Dreef	Intensiteiten 2010 met woningbouw- Lange Dreef
Lange Dreef	1500	1650	2500
Damhertlaan	3500	3850	4500
Engelenburg	1200	1320	4000
Sint Hubertuslaan	800	880	1200

Bij de intensiteiten voor Engelenburg is uitgegaan van een knip in de Lange Dreef, en snelheidsremmende maatregelen op de Korte Dreef, waardoor het verkeer grotendeels de in het verkeersbeleidsplan beoogde route naar de Hoofdstraat gaat volgen. Indien de knip niet doorgaat wordt de intensiteit op Engelenburg aanmerkelijk en op de Damhertlaan iets lager.

Rekenresultaten

Voor de afstand tot de wegas is gerekend met een range van 5, 10, 20 en 30 meter. Volgens recente jurisprudentie moet de luchtkwaliteit feitelijk overal voldoen aan de norm. Door de hier voorgestelde wijze van berekenen kan een zeker inzicht worden verkregen in de mate van emissies en verspreiding daarvan in de directe nabijheid, met inachtneming van de modelbeperkingen.

De concentraties NO₂ en fijn stof zijn vooral afhankelijk van de achtergrondconcentraties. In het gebruikte model CAR II zijn achtergrondconcentraties voor 2004 en 2010 opgenomen. Op basis van de berekeningen met CAR II zijn de volgende conclusies getrokken:

Huidige situatie

In de huidige situatie vindt er geen overschrijding plaats van de normen van het Besluit luchtkwaliteit.

Situatie 2010 autonoom

In 2010 is naar verwachting de achtergrondconcentratie van fijn stof hoger dan in de huidige situatie. Er vindt echter geen overschrijding plaats van de normen op basis van het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit.

In het ontwerp-bestemmingsplan is wel een overschrijding van de norm voor de etmaalwaarde gemeld. Deze overschrijding is weggevalen nu getoetst kan worden op 41 dagen in plaats van 35 dagen overschrijding van de maximale etmaalwaarde.

Situatie 2010 na realisatie van woningbouw

Na ontwikkeling van de woningbouw vindt ook geen overschrijding plaats van de normen op basis van het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit.

In het ontwerp-bestemmingsplan is wel een overschrijding van de norm voor de etmaalwaarde gemeld. Deze overschrijding is weggevalen nu getoetst kan worden op 41 dagen in plaats van 35 dagen overschrijding van de maximale etmaalwaarde.

Op basis hiervan concludeert de gemeente dat het voornemen in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

4.8 Kabels en leidingen

In het kader van het opstellen van de Ruimtelijke Verkenning is een KLIC-melding gedaan om inzicht te krijgen in de aanwezige kabels en leidingen. Een hoofdwaterleiding van Hydron doorkruist het plangebied. Deze wordt ingepast in de groenstructuur (zie Ruimtelijke Verkenning).

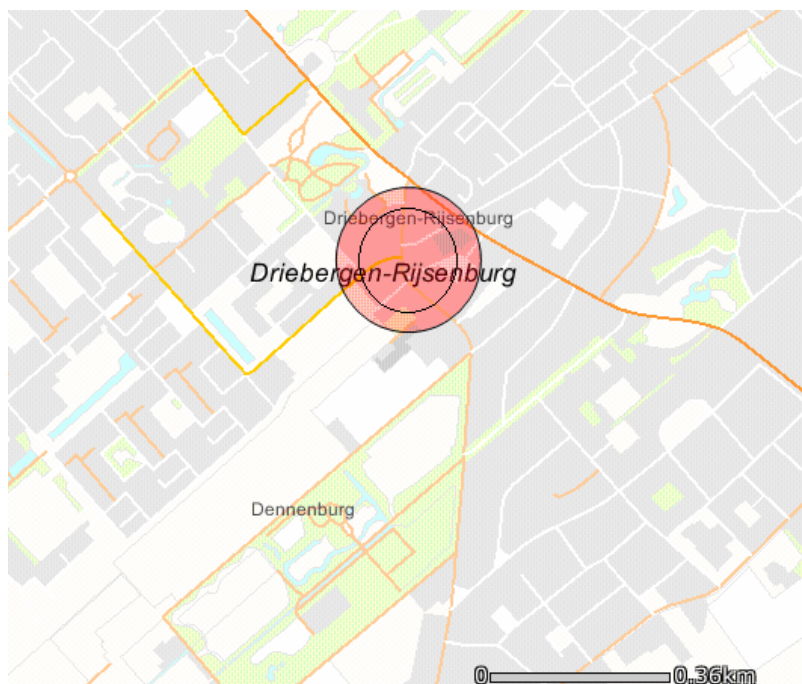
Ten noordoosten van de Damhertlaan liggen binnen het plangebied langs de Lange Dreef zelf een hoofdwaterleiding en elektriciteitsleidingen. In de uitwerking wordt hiermee rekening gehouden. Dit geldt ook voor de hoogte van de bebouwing in relatie tot de mogelijke aanwezigheid van een straalverbindingsspad.

4.9 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn veiligheidsnormen opgenomen aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (Grontmij, 2005) of er in de directe nabijheid voorzieningen en activiteiten zijn die voor het plangebied hinder kunnen opleveren.

Er is geconstateerd dat in dit verband voor het plangebied alleen het aan de Engweg 10 gelegen LPG-tankstation van belang is. Voor dit LPG-station (met een ondergronds reservoir) geldt een maximale plaatsgebonden risicocirkel van 110 meter (zie binnenste cirkel op de kaart). De contour voor het groepsrisico is 150 meter (zie buitenste cirkel kaart).



Afbeelding 4.1 Contouren LPG-station

Op basis van deze contouren kan worden geconcludeerd dat een klein deel van het plangebied binnen contouren voor het groepsrisico valt. In het kader van het op te stellen Uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met deze contour, door de betreffende gronden in te richten voor groen en mogelijk parkeren. Hiermee rekening houdende zijn er geen knelpunten omtrent externe veiligheid.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid of andere risico's met zich meebrengen voor het plangebied.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de realisering van het woongebied Lange Dreef planologisch juridisch mogelijk te maken. Hierbij is een zorgvuldige inpassing in de omgeving (landschap en bestaand woongebied) het uitgangspunt.

Type bestemmingsplan

Gegeven de aard van het plangebied in combinatie met de geplande realisering van de woningbouw is het voorliggende bestemmingsplan globaal en flexibel van opzet. Het betreft een zogeheten moederplan met uitwerkingsbevoegdheid. Op grond van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven mogelijkheid (art. 11 WRO) wordt in de voorschriften 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. Het uitwerkingsplan bevat nadere regelingen omtrent de situering, de omvang, de vorm en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. Het ontwerp van het uitwerkingsplan wordt tevoren ter visie gelegd en niet eerder door Burgemeester en Wethouders vastgesteld dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen tegen de ontwerpuitwerking kenbaar te maken. Burgemeester en Wethouders bieden hun besluit zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan bij Gedeputeerde Staten (GS), tenzij GS hebben aangegeven dat dit niet noodzakelijk is. Zij doen hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan hen, die bezwaren hebben ingediend. 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.

Overzichtelijk en hanteerbaar plansysteem

Omwille van bruikbaarheid, doelmatigheid en handhaafbaarheid is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een plansysteem met een overzichtelijk aantal bestemmingsplangebieden met een toegankelijke voorschriftenregeling in combinatie met een uitwerkingsbevoegdheid. De bestemmingsvlakken hebben een “1 op 1 aansluiting” met de voorschriften. Dat wil zeggen dat per bestemming alle relevante voorschriften zijn vastgelegd in één artikel. Op deze wijze is per perceel alle bestemmingsplaninformatie beschikbaar, hetgeen ook de (digitale) toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevordert.

Beeldkwaliteit

Een aantal belangrijke elementen uit het stedenbouwkundig concept (inrichtingsschets) is vastgelegd en gewaarborgd in dit bestemmingsplan. 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 zal de architectonische vormgeving van de bebouwing goed moeten aansluiten bij de beoogde sfeer en belevingswaarde van het gebied. In het op te stellen uitwerkingsplan voor het woongebied met parallel daaraan een beeldkwaliteitsplan zullen de in de rapportage *Ruimtelijke Verkenning Lange Dreef* opgenomen voorstellen met betrekking tot architectuur en beeldkwaliteit nader worden ingevuld. Het door de gemeenteraad van Driebergen vast te stellen beeldkwaliteitsplan fungeert dan als richtlijn voor de verdere vormgeving van het woongebied. Bij de beoordeling van bouwaanvragen zal de welstandscommissie hiervan gebruik kunnen maken.

5.2 Opbouw planvoorschriften

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart krijgen de precieze juridische betekenis in combinatie met de planvoorschriften.

De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in driehoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Bestemmingsbepalingen;
- Algemene 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. Met het oogmerk van voorkomen van interpretatieverschillen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen precies moet worden gemeten.

De eigenlijke kern van bepalingen, specifiek voor het plangebied Lange Dreef, wordt gevormd door hoofdstuk 2 van de planvoorschriften. In dit hoofdstuk ‘Bestemmingsbepalingen’ 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 Woongebied uit te werken en Groendoeleinden.

De voor Uit te werken Woongebied (UW) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbijbehorende voorzieningen als onder meer tuinen en erven, de verkeersontsluiting, groen, speelvoorzieningen en water. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is onder voorwaarden toegestaan. In de uitwerkingsregels is de aard en omvang van de te realiseren bebouwing geformuleerd.

De voor Groen aangegeven gronden zijn bestemd voor de groene bufferzone en groenvoorzieningen. Speelvoorzieningen, wandel- en fietspaden en dergelijke zijn in de groene bufferzone niet toegestaan.

In het derde hoofdstuk is een aantal ‘Algemene bepalingen’ opgenomen omtrent vrijstelling van voorschriften, het gebruik van gronden, de wijziging van bestemmingen 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.

5.3 Plankaart

Op de plankaart zijn de bestemmingen Groen en Uit te werken woongebied aangegeven. De plangrens, de bestemmingsgrenzen, de indicatieve verkeersontsluiting, de ecologische verbindingszone en de gebieden voor maatschappelijke voorzieningen en groene bufferzone zijn als aanduidingen vermeld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan nader laten onderzoeken. Dit onderzoek is uitgemond in het Haalbaarheids-onderzoek Lange Dreef (Grontmij, 2005). In dit haalbaarheids-onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten van de te ontwikkelen locatie geïnventariseerd. In de onderstaande tekst wordt de haalbaarheid globaal toegelicht aan de hand van de kosten- en opbrengstenposten en de faseringsinvloeden, volgens de meest actuele inzichten. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van het financiële resultaat. Tot slot worden enkele onzekerheden en mogelijke optimalisaties besproken. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Kosten

Verwerving

Voor de kosten van de verwerving zijn taxaties uitgevoerd door Houdringe Rentmeesters. De kosten voor de verwerving van alle benodigde gronden wordt op dit moment geschat op circa € 9,6 mln.

Milieuvoorzieningen

Er is geen rekening gehouden met milieuvoorzieningen. Uit eerste verkennen- de bodemonderzoeken is gebleken dat geen nader onderzoek is vereist naar mogelijke bodemverontreiniging.

Bouwrijp maken

Voor dat met de bouw van de woningen gestart kan worden dienen alle gronden eerst bouwrijp gemaakt te worden. Hieronder vallen o.a. kosten voor grondwerk en het slopen van gebouwen, riolering en aanleg van bouwwegen. De bedragen zijn geraamd inclusief de kosten voor aannemer en winst en risico (zgn. staartkosten). Voor de betreffende locatie zijn de kosten voor bouwrijp maken geraamd op circa € 1,4 mln.

Woonrijp maken

Na de bouw van de woningen kan gestart worden met het woonrijp maken van het terrein. Hieronder zijn kosten opgenomen voor o.a. de aanleg van verhardingen en groen. Ook hier zijn de bedragen geraamd inclusief de kosten voor aannemer en winst en risico (zgn. staartkosten). Voor de betreffende locatie zijn de kosten voor woonrijp maken geraamd op circa € 2,0 mln.

Planstructurele voorzieningen

Binnen het plan zijn geen planstructurele voorzieningen gepland. Er zijn geen kosten voor deze post opgenomen.

Plankosten

Onder de plankosten is onderscheid gemaakt in verwervingskosten, voorbereiding en toezicht en overig advies. Al deze posten zijn berekend door een percentage te nemen over andere kostenposten. Voor de verwervingskosten is 3% van de kosten voor verwerving meegenomen.

Voor voorbereiding en toezicht is 15% en voor overig advies is 10% van de kosten voor bouw- en woonrijp maken meegenomen. In totaal komen de plankosten op circa € 1,1 mln.

Overige kosten

Onder de overige kosten zijn de kosten opgenomen voor het fonds bovenwijkse voorzieningen en planschade. In totaal is hiervoor een bedrag geraamd van 0,4 mln.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan voor het grootste deel uit de grondopbrengsten van de woningbouw kavels. Om de grondopbrengst te berekenen is onderscheid gemaakt in een aantal typen woningen. In de berekeningen is uitgegaan van een percentage sociale woningbouw van 40%. In totaal zijn er 250 woningen gepland, plus vier standplaatsen voor woonwagens. Voor elk type woning zijn de opbrengsten apart geraamd. De woningaantallen zijn hieronder weergegeven in een tabel.

Categorie	Woningtype	Aantal absoluut	Aantal %
Huur (sociaal)*	Appartementen	25	
	Rijwoningen	38	
	Subtotaal 1	63	25
Koop tot € 181.512	Appartementen	4	
	Rijwoningen	33	
	Subtotaal 2	37	15
Koop vanaf € 181.512	Appartementen	50	
	Rijwoningen	30	
	2 [^] 1-kapwoningen	50	
	Vrijstaande woningen	20	
	Subtotaal 3	150	60
Totaal	Sub 1+2+3	250	100

* Hierin zijn 25 woningen WOZOCO opgenomen.

Daarnaast zijn grondopbrengsten gerekend voor sociaal maatschappelijke voorzieningen (kerk). Tot slot is ook rekening gehouden met de verkoop van bestaande woningen, die zijn aangekocht bij de benodigde grondverwervingen. In totaal worden opbrengsten geschat op circa € 17,3 mln.

Faseringsinvloeden

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 opbrengstesoorten 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 5 fasen verdeeld wordt; dit betekent 50 woningen per jaar. Hierdoor zijn ook de kostenposten over een aantal jaren verspreid.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kosten									
Verwerving									
Bouwrijp maken									
Woonrijp maken									
Plankosten									
Fondsen									
Opbrengsten									
Woningbouw									
Soc. maatsch. voorz.									
Bestaande woningen									

Op basis van bovenstaand schema zijn de invloeden van rente en inflatie bepaald. Voor de rente is zowel voor de kosten als de opbrengsten met 5,5% gerekend. Voor de prijsstijgingen zijn percentages aangehouden van 3% (kostenstijging) en 1% (opbrengstenstijging).

Resultaat

Wanneer bovenstaande gegevens worden doorerekend resulteert dit in een neutraal saldo (in netto contante waarde per 1-1-2005). De bedragen die hiervoor zijn beschreven zijn weergegeven in het onderstaande overzicht.

Overzicht financiële haalbaarheid

Financiële hoofdpост	Bestemmingsplanvariant
- Verwerving	€ 9,6
- Milieuvorzieningen	€ 0,0
- Bouwrijp maken	€ 1,4
- Woonrijp maken	€ 2,0
- Planstructurele kosten	€ 0,0
- Plankosten	€ 1,1
- Overige kosten	€ 0,4
Subtotaal kosten	€ 14,5
Subtotaal opbrengsten	€ 17,3
Faseringsinvloeden	
- Rente	- € 2,7
- Prijsstijging	- € 0,1
Totaal (in NCW per 1-1-2005)	€ 0,0

Onzekerheden

In de berekeningen zitten nog enkele onzekerheden in de vorm van kansen en risico's voor de grondexploitatie. Deze worden kleiner naarmate de voortgang van het project vordert.

Voorwaarde is wel dat de gemeente met het voorkeursrecht de grondaankoop in eigen hand houdt en er geen ruimte voor speculanten ontstaat. Zodra de eerste grondtransacties met succes zijn afgerond kan de bandbreedte in de post voor verwerving worden versmald.

In de verdere kostenposten zijn gangbare percentages voor risico's en onvoor- zien opgenomen. Een onzekerheid wordt gevormd door de kans op het aan- treffen van archeologisch waardevol materiaal. Nader veldonderzoek is op dit punt nog nodig. Tevens blijkt uit eerste verkennende bodemonderzoeken geen verontreiniging op de te ontwikkelen locatie te zijn.

De opbrengsten zijn in zoverre onzeker dat zij mede afhankelijk zijn van lan- delijke economische ontwikkelingen. De aanhoudende druk op de woning- markt in midden Nederland, in combinatie met de ligging en de opzet van de locatie, biedt echter het vertrouwen dat er voldoende vraag zal blijven naar woningen op deze locatie. Aan de opbrengstenkant is eventueel te optimalise- ren door wijzigingen in het woningbouwprogramma bij het opstellen van het uitwerkingsplan.

Conclusie

De bestemmingsplanvariant laat zien dat een neutraal saldo gerealiseerd kan worden bij de ontwikkeling van deze locatie. De risico's die genoemd worden kunnen de exploitatie negatief beïnvloeden. De kans wordt echter groter ge- schat dat de exploitatie voordeliger dan negatiever uitvalt. Mochten er onver- hoopt toch financiële tegenvallers ontstaan, dan is er nog mogelijkheid om meer vierkante meters uitgeefbaar terrein in te passen. Hiermee zouden grote- re kavels voor de woonpercelen gerealiseerd kunnen worden, wat leidt tot hogere opbrengsten. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoer- baarheid in deze fase van de planvorming in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

6.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect bij toepassing van het plan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimte- lijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthou- den'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtsze- kerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeen- te op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mo- gelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe gro- ter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe gro- ter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

7 Procedure

7.1 Stappen

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of de gemeentelijke inspraakverordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- 1 Ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg over het voorontwerp bestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Waterschappen en de Provincie (art. 10 Bro);
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak en informatiebijeenkomst (art. 6a. WRO);
 - verwerken resultaten vooroverleg en inspraak.
- 2 Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met de bekendmaking van ondermeer de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO).
- 3 Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
- 4 Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- 5 Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten.
- 6 Beroepsprocedure.
- 7 Onherroepelijk worden van het plan.

Voor het opstellen van de uitwerkingsplannen geldt de volgende procedure:

- 1 Ter inzage legging van het voorontwerp uitwerkingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg met belanghebbenden (Artikel 6a WRO);
 - mogelijkheid voor belanghebbenden van hun bedenkingen te doen blijken.
- 2 Vaststelling van het uitwerkingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte bedenkingen).
- 3 Beroepsprocedure.
- 4 Onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 10 en inspraak

Op 18 februari 2005 zijn, in het kader van het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 10 BRO, de betrokken overlegpartners aangeschreven. Van deze instanties hebben er 15 gereageerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan Lange Dreef heeft van 21 februari 2005 tot en met 21 maart 2005 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Op maandag 14 maart 2005 is een inspraakavond gehouden. Deze avond is bezocht door ca. 50 mensen. Er zijn in totaal 59 schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan Lange Dreef is op 28 april 2005 in de PPC van Utrecht behandeld.

Voor de beantwoording van de ontvangen inspraak- en artikel 10 reacties (inclusief behandeling in de PPC) wordt verwezen naar de rapportage “Nota van beantwoording inspraak en artikel 10 overleg, bestemmingsplan Lange Dreef (12 mei 2005)”.

Vervolgens heeft het Ontwerp-Bestemmingsplan van 30 mei t/m 27 juni 2005 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Op 18 augustus 2005 heeft de hoorzitting plaatsgevonden. De beantwoording van de zienswijzen en het verslag van de hoorzitting zijn opgenomen in de “Rapportage zienswijzen; Bestemmingsplan Lange Dreef Driebergen”.