



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Opleverdocument

Habion

Nassau Odijskhof / Sparrenheide

Driebergen

Datum: 24 mei 2023

Status: Definitief

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 INLEIDING	3
2 DE LOCATIE	4
3 BELEID EN KADERS	6
3.1 KADERS	6
3.1.1 <i>Concept omgevingsvisie</i>	6
3.1.2 <i>Woonvisie 2018 - 2022</i>	6
3.1.3 <i>Nota inbreidingslocaties</i>	6
3.1.4 <i>Nota ruimtelijke kwaliteit</i>	7
4 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	8
4.1 KADER	8
4.2 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE.....	9
4.3 VERANTWOORDELIJKHEDEN EN RANDVOORWAARDEN	9
4.4 COMMUNICATIEMIDDELEN	9
4.5 GEBRUIKERS EN BELANGHEBBENDEN.....	10
5 BEOORDELING VAN HET PRINCIPEVERZOEK	12
5.1 WONEN / WONEN EN ZORG	12
5.2 MOBILITEIT EN VERKEER	13
5.3 ECOLOGIE GROEN, KLIMAAT EN NATUUR	15
5.3.1 <i>Natuur</i>	15
5.3.2 <i>Bomen / landschap</i>	16
5.3.3 <i>Klimaat en water</i>	18
5.4 VEILIGHEID, OMGEVING EN MILIEU	19
5.5 STEDENBOUW, PLANOLOGIE	21
5.5.1 <i>Huidig planologisch regime</i>	21
5.5.2 <i>Stedenbouw en planologie</i>	22
5.5.3 <i>Uitgebreid stedenbouwkundig kader</i>	23
5.5.4 <i>Planologische procedure</i>	24
5.5.5 <i>Kostenverhaal</i>	25
6 BESLUIT	26

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 23 december 2022 heeft Habion bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een principeverzoek ingediend voor bestuurlijke en ambtelijke medewerking aan de herontwikkeling van de locatie Nassau Odijckhof / Sparrenheide in Driebergen. Het principeverzoek richt zich op medewerking van de gemeente aan de planvorming en planologische procedure die moet leiden tot realisatie van deze nieuwbouwlocatie. De behandeling van het principeverzoek betreft een toetsing aan het huidige beleid.

Habion is landelijk actief als specialist in de ouderenhuisvesting. De huidige situatie voldoet niet aan de veranderende woonbehoefte en vraagt om aanpassingen. Habion heeft de ambitie om op de locatie een aantrekkelijke, groene en toekomstbestendige woonwijk voor senioren te ontwikkelen. Bij de herontwikkeling van deze locatie werkt Habion samen met de ontwikkelaar Dura Vermeer. Het plan is om het verzorgings-/verpleeghuis te vervangen door toekomstbestendige woningen waar mensen zelfstandig kunnen wonen en zorg op maat kunnen krijgen indien nodig.

Een programma van in totaal 410 woningen ziet Habion als passend voor de locatie. De 47 aanleunwoningen bij Sparrenheide blijven behouden bij de herontwikkeling van het terrein. Er zullen 363 nieuwe woningen worden gebouwd. Het plan zal worden uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase wordt het braakliggende terrein van de Nassau Odijckhof herontwikkeld. In de tweede fase wordt het gedeelte Sparrenheide herontwikkeld.

2 De locatie

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Driebergen. Er is sprake van één ontwikkellocatie met twee deellocaties die gefaseerd worden ontwikkeld. De locatie Nassau Odijckhof staat kadastraal bekend als sectie B, perceel 6466 (grootte 26.350 m²). Het voormalig verpleeghuis op de locatie is inmiddels gesloopt. Westelijk op de locatie ligt de Sparrenheide; dit verpleeghuis is nog in gebruik. Dit perceel, kadastraal bekend als sectie B, perceel 6664 (grootte 23.662 m²) maakt ook onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling, maar wordt pas in een later stadium herontwikkeld.



Fase 1: locatie Nassau Odijckhof, fase 2: locatie Sparrenheide

De gronden in het plangebied zijn niet in eigendom van de gemeente. Wel is een deel van de locatie aangewezen als een kansrijke inbreidingslocatie in de Nota inbreidingslocaties (2020). De locatie Nassau Odijckhof is aangewezen als een 'xl' locatie waarbij een indicatief aantal woningen van >50 mogelijk is.

Locatie Sparrenheide

Locatie Sparrenheide is eigendom van Habion en wordt gehuurd door Silverein. Silverein is een ouderenzorgorganisatie in de regio Utrecht. Het gebouw is momenteel nog in gebruik.

Locatie Nassau Odijckhof

De Nassau Odijckhof was een voormalig zorgcomplex dat bestond uit een verpleeghuis, zusterhuis en aanleunwoningen. De bewoners van het voormalig verpleeghuis op de locatie Nassau Odijckhof zijn in 2018 verhuisd naar een andere locatie in Driebergen. Vanaf het moment van leegstand is door middel van leegstandsbeheer op tijdelijk gebruik van een deel van de gebouwen ingezet. Echter zijn er in deze tijd problemen opgetreden met (pogingen tot) inbraak en diefstallen. Na een vuurwerkbomaanslag op 27 maart 2021 op de hoofdentree is naast een sterke verslechtering van de fysieke omgeving ook bij de tijdelijke bewoners een zeer onveilig gevoel van de woonomgeving ontstaan. Habion is om die reden versneld tot sloop overgegaan.

In de oorspronkelijke situatie woonden er zo'n 399 bewoners in het complex. Daarnaast werkten er veel mensen in beide verzorgingshuizen en waren er veel vrijwilligers betrokken bij de ouderenzorg. In de hoogtijdagen waren er dagelijks zo'n 480 mensen aanwezig in het gebied. De verhouding tussen groen en bebouwde omgeving was 55% groen en 45% gebouwen en andere verhardingen.

De verdeling in woningen betrof / betreft:

- Nassau Odijckhof circa 154 intramurale eenheden
- Zusterflat Nassau Odijckhof 62 appartementen
- Dienstwoningen Nassau Odijckhof 4 appartementen
- Sparrenheide verzorgingshuis 96 plaatsen
- 18 aanleunwoningen
- 47 aanleunwoningen
- Grootkeuken bedrijfsmatig achter op het terrein

3 Beleid en kaders

3.1 Kaders

Vanuit beleidsoogpunt gelden weinig specifieke kaders voor het gebied. De onderstaande kaders zijn echter wel geldend en belangrijk en fungeren als kapstok voor de te ontwikkelen visie voor het plangebied.

3.1.1 Concept omgevingsvisie

De afgelopen jaren is in stappen gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie. Naar verwachting wordt de nieuwe omgevingsvisie in 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Ondanks dat de visie nog niet is vastgesteld, biedt het document op hoofdlijnen een beeld van de ambities. Met de woningbouwprogrammering wordt ingezet op inbreiding (bouwen binnen de 'rode contour'). Bij inbreiding wordt de aanwezige groene kwaliteit als zeer belangrijk gevonden en zijn randvoorwaarden natuurinclusieve, klimaatadaptieve en energieneutrale bouw. De hoogte in bouwen is vooralsnog een optie tot en met zes bouwlagen mits onder andere aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

3.1.2 Woonvisie 2018 - 2022

De gemeentelijke woonvisie gaat in op de woonopgave die de gemeente heeft. De volgende opgaven heeft de gemeente zichzelf gesteld: inwoners moeten kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving, in een duurzame woning die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag. De programmering in de woonvisie is leidend in woningbouwontwikkelingen, met daarin een verdeling van 35% woningen in sociale segment, 35% middelduur en 30% duurdere woningen.

Binnen de rode contouren zijn slechts beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Meer bouwen in de hoogte kan de mogelijkheden aanzienlijk vergroten. Daar waar het passend is in de omgeving en het voldoet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, wordt meer bouwen in de hoogte mogelijk. Hierbij dient er oog te zijn voor het behoud van het groene en dorpse karakter van de gemeente en een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing. Voor het bouwen van woningen geldt in principe een maximum van 6 bouwlagen.

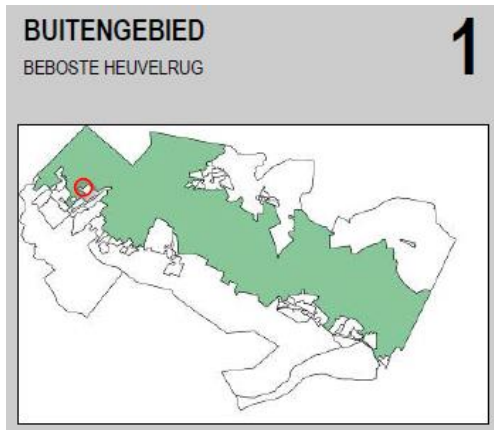
3.1.3 Nota inbreidingslocaties

Zoals reeds vermeld is een deel van de locatie (Nassau Odijkklaan) aangewezen als een kansrijke inbreidingslocatie (xl-locatie, > 50 woningen). De locatie is getypeerd als een 'wooncomplex / transformatie' locatie. Benoemde aandachtspunten bij een herontwikkeling zijn 'torentje(s) tussen de bomen en een bijzonder groen woonmilieu. De volgende referentiebeelden (sfeerbeelden) zijn indicatief opgenomen voor de locatie:



3.1.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

De (voormalige) gebouwen in het plangebied zijn als objecten aan te wijzen als complexen en instellingen. Complexen en instellingen bestaan uit groepen bebouwingseenheden die gebouwd zijn voor het vervullen van eenzelfde functie. Het plangebied maakt volgens de gebiedscriteria deel uit van “Buitengebied, beboste Heuvelrug”.



4 Participatie en communicatie

4.1 Kader

Het doel van participatie is om tot een breder geaccepteerd en beter initiatief te komen. Om inzicht te krijgen in welke belangen en wensen er zijn in de relevante omgeving van het initiatief en onder toekomstige bewoners en hiermee rekening te houden.

Voor initiatieven in het kader van de Omgevingswet is een participatiekader vastgesteld. Bij dit initiatiefvoorstel geldt in principe onderstaande aanpak uit het kader. Met dien verstande dat hier de initiatiefnemer de participatie met de omgeving al heeft opgestart voordat er een principeverzoek is ingediend.



3 WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR HET PROCES?

- Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het participatieproces.
- Gemeente en u als initiatiefnemer kunnen er samen voor kiezen om de verantwoordelijkheid te delen als er een gezamenlijk belang is (afweging bij intake).
- Als initiatiefnemer kunt u er voor kiezen iemand in te huren voor het adviseren over - of het uitvoeren van - het participatieproces. U blijft als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het proces.
- Als initiatiefnemer neemt u kennis van de participatieaanpak (Sluit je aan? [#Verbinden](#) [#Doen](#)!) van de gemeente en beschrijft u in de stukken uw eigen participatietraject.
- Als het initiatief zeer politiek gevoelig is en/of een grote impact heeft op de fysieke leefomgeving kunt u er als initiatiefnemer samen met het college van B&W voor kiezen om het beoogde participatieproject voor te leggen aan de gemeenteraad.

De gemeente wil vroegtijdig duidelijk en transparant zijn naar omwonenden en andere relevante stakeholders over haar rol en het participatie en besluitvormingsproces bij initiatieven van derden en wil hierover ook zelf tijdig, proactief en persoonlijk communiceren.

4.2 Participatie en communicatie

Als gemeente werken we al in de geest van de Omgevingswet, waarbij de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor participatie met de omgeving. Als handvat hiervoor heeft de raad een Participatiekader initiatieven Omgevingswet vastgesteld voor externe initiatiefnemers. Habion heeft aansluitend op participatieplicht in de nieuwe Omgevingswet een proces opgestart.

De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners en andere belanghebbenden, waaronder woningzoekenden, goed geïnformeerd worden en tijdig worden betrokken. Samen met Habion hebben wij hier een belang in, waarbij Habion met name aan zet is als het gaat om de participatie (in lijn met de Omgevingswet) en de gemeente ervoor moet zorgen dat de omgeving goed geïnformeerd is over de procedure rondom het initiatief en de rol van de gemeente. Hierbij ook inspeland op de [aangenomen motie zorgvuldig informeren](#) uit december 2021 en de aangenomen [motie meer regie op participatie!](#) van 9 februari 2023.

Voor de communicatie vanuit de gemeente wordt een aanpak opgesteld. Hierin beschrijven we op hoofdlijnen hoe we het bovenstaande willen bereiken. Wie we willen bereiken, wat onze boodschap is en welke middelen we op welk moment inzetten. Wat betreft de participatie is met name de initiatiefnemer aan zet. Vanuit de gemeente geven we wel aandachtspunten mee en adviseren wij hierover, maar de uitvoering hiervan en de terugkoppeling hierover ligt bij de initiatiefnemer. Uiteraard stemmen we ook over en weer de communicatie af.

4.3 Verantwoordelijkheden en randvoorwaarden

We communiceren tijdig, helder en in duidelijke taal over beïnvloedingsruimte, rollen, verantwoordelijkheden en besluitvorming. Ook zorgen we dat we blijven communiceren. Dit doen we gedurende het hele traject, over processtappen; ook als er even niets gebeurt.

Verantwoordelijkheden:

- De gemeente adviseert de initiatiefnemer (op basis van het participatiekader) over de participatie met de relevante stakeholders. De gemeente ziet er ook op toe dat de juiste mensen worden geïnformeerd. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering.
- Gemeente en initiatiefnemer stemmen over en weer de communicatie/participatie af.
- De initiatiefnemer koppelt transparant terug aan de deelnemers wat er met hun inbreng is gedaan en hoe het proces verder verloopt.
- In overleg met de communicatieadviseurs wordt hiervoor een passende mix van communicatiemiddelen ingezet (infographic over voortgang project, landingspagina op de website, FAQ, bewonersbrieven, nieuwsbrief etc). Een actueel overzicht van beschikbare middelen wordt toegankelijk gemaakt via het internet.
- Wij houden onze website www.heuvelrug.nl/nassau-odijkhof actueel als het gaat om nieuws over het proces van het principeverzoek.
- Wij zorgen ervoor dat bestuurders, raadsleden en medewerkers op de hoogte zijn van het proces en zorgen met de informatievoorziening voor aansluiting op het vergaderschema van de gemeenteraad en commissies.

4.4 Communicatiemiddelen

De volgende communicatiemiddelen worden hiervoor ingezet:

- Website: projectpagina op de website met de belangrijkste informatie over het initiatief, de rol van de gemeente en het proces (tijdpad).

- Gemeentenieuws: Op belangrijke momenten een bericht over het initiatief, de rol van de gemeente, de besluitvorming e.d.
- Bewoners-belanghebbendenbrief: Op een aantal cruciale momenten een persoonlijke brief of (digitale) nieuwsbrief in de nabije omgeving van het projectgebied en ook naar andere relevante stakeholders om hen te informeren over het initiatief, het participatie- en besluitvormingsproces en de rol van de gemeente.
- Raadsinformatiebrief / memo aan de raad: zie onder 3 met als aanvulling helderheid over de rol van de raad in dit traject.
- Brief / mail aan belangengroepen: over het initiatief, het participatie- en besluitvormingsproces en de rol van de gemeente en op welke wijze / wanneer zij zelf invloed kunnen uitoefenen op het proces.
- Overleg met bewonersstichting / omwonenden van het plangebied: met enige regelmaat (elk kwartaal) gaat de wethouder in gesprek met de Stichting over de ontwikkeling, hun zorgen, het proces enz.
- Persbericht/persgesprek: op die momenten dat er nieuws is (initiatiefvoorstel) brengt de gemeente actief informatie naar buiten over het initiatief, het participatie- en besluitvormingsproces en de rol van de gemeente.
- Ook social media kunnen worden ingezet op cruciale momenten om stakeholders te informeren/te verwijzen naar informatie.
- Habion en de gemeente stemmen de communicatie en verantwoordelijkheden hierover onderling af.

Randvoorwaarden:

- De gemeente heeft vele rollen in dit proces. Die rollen moeten voor een breed publiek en voor belanghebbenden duidelijk zijn. De goede relatie met alle partijen staat daarbij voorop.
- De gemeente communiceert voor haar deel proactief over het proces van het Principeverzoek richting haar inwoners, de raad en andere belanghebbenden in de brede zin van het woord.
- De communicatie is onafhankelijk, objectief en transparant.
- De communicatieadviseur heeft zitting in het projectteam van de gemeente. Op deze manier komt afstemming in de tijd en op het niveau van de communicatieboodschap tot stand.

4.5 Gebruikers en belanghebbenden

Primair

- Habion
- Dura Vermeer
- Bewoners Sparrenheide
- Stichting Buurtbelangen Ontwikkeling Nassau Odijckhof
- CQ Proces Management – Beschermd Wonen regio ZOU
- Stichting Wooninitiatief Utrechtse Heuvelrug (WUH)
- Omwonenden plangebied
- Ondernemers plangebied
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug, college van B&W, gemeenteraad, medewerkers
- Provincie Utrecht, GS en ambtelijk betrokkenen
- Waterschap De Stichtse Rijnlanden
- Adviesraad Sociaal Domein

Secundair

- Silverein
- Seniorenraad
- Nabuurschap Driebergen Noord
- Verkeersberaad
- Vereniging Tussen Heuvelrug en Wetering
- Federatie Groene Heuvelrug
- Inwoners van Driebergen-Rijsenburg/gehele gemeente
- Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU)
- Utrechts Landschap
- Zwembad De Zwoer

Media

- Regionale en lokale pers
- Overige media

5 Beoordeling van het principeverzoek

5.1 Wonen / wonen en zorg

Op het terrein worden in totaal 363 nieuwe woningen gerealiseerd. De 47 aanleunwoningen bij Sparrenheide blijven behouden. Dat maakt 410 woningen in totaal.

Binnen het totaal van de woningen worden 90 woningen gebouwd als reguliere woning, maar verhuurd aan Silverein als intramurale zorg onder de Wet langdurige Zorg (WLZ) en gemarkeerd als “wonen met verblijf”. Dit zijn woningen ter vervanging van de intramurale zorg op Sparrenheide die gesloopt gaan worden. De woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen. Bij de planontwikkeling wordt er rekening gehouden met verschillende huurprijsdifferentiaties, passend binnen het beleid en behoefte van Driebergen. Mochten te zijner tijd de intramurale woningen komen te vervallen worden deze toegevoegd als reguliere sociale huurwoningen.

Het aantal reguliere woningen is 320. Het initiatief is haalbaar wanneer de segmentering van de Woonvisie wordt toegepast. De Woonvisie geeft aan bij > 50 woningen: minimaal 35% sociaal, minimaal 35% middenduur en maximaal 30% duur. De gemeente past de segmentenverdeling alleen toe op de reguliere woningen, dus zonder de 90 intramurale eenheden. Dit leidt tot de volgende verdeling:

Herinrichting Nassau Odijkhof en Sparrenheide totaal	
Aantal woningen totaal (inclusief 47 aanleunwoningen)	410
Af: intramuraal	-/- 90
Beschikbare reguliere woningen	320
Verdeling volgens Woonvisie van de reguliere woningen	
Sociaal 35%	112
Midden 35%	112
Hoog 30%	96

In de segmentenverdeling van onze Woonvisie zit ook een percentage sociale koop. Habion wil alleen huurwoningen. Een goede onderbouwing van Habion voor dispensatie hiervan is dan noodzakelijk.

De doelgroep van Habion zijn ouderen van 65 jaar en ouder. De gemiddelde leeftijd ligt landelijk boven de 70 jaar en in de verzorgings- en verpleeghuizen zelfs boven de 85 jaar. Wat betreft de bijzondere doelgroepen (mensen met een beperking bijvoorbeeld), daar is de leeftijd gemiddeld lager.

De gemeente stimuleert doorstroming van ouderen in grote woningen naar meer passende woningen in onze gemeente. De gemeente heeft echter bedenkingen bij het grote aantal woningen voor ouderen dat hier wordt voorgesteld. Het woonbeleid in de gemeente richt zich op de inrichting van gemêleerde wijken met een variatie van bewoners naar leeftijd, afkomst, sociale status, vitaliteit en andere kenmerken om een goede balans in de wijk te behouden. 'Het gemengde karakter zoals hier aangeven willen wij verder uitgewerkt terugzien in het nieuwe plan.

Voor deze locatie is het wenselijk om een bredere doelgroep aan te houden. Het merendeel van de bewoners zal 65 jaar en ouder zijn, maar het is wenselijk om ook ouderen vanaf 55 jaar toe te wijzen. Bij deze Gemengde Woonvorm gaat men uit van het principe dat de bewoners goede burens voor elkaar willen zijn. Waar nodig zal Habion het 'samen leven' moeten initiëren, monitoren en stimuleren.

De uitkomsten van een recent onderzoek van Habion bewoners geeft Habion aanleiding om breder te kijken dan naar alleen de doelgroep ouderen. Hieruit komt naar voren dat op locatie meer kan worden gedifferentieerd naar grondgebonden woningen voor gezinnen en voor jong professionals. Wat betreft de differentiatie in huurniveaus past het beleid van de gemeente op hoofdlijnen in de aantallen. Het marktonderzoek sluit daar in hoofdlijnen op aan.

De gemeente heeft per 1-1-2024 de wettelijke taak om ruimte te bieden aan bijzondere wooninitiatieven en inwoners te huisvesten die uitstromen uit instellingen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Habion is in overleg met verschillende initiatieven en met Wooninitiatief Utrechtse Heuvelrug (WUH) om een woongroep voor mensen met beperkingen te huisvesten. Verder is er een uitdrukkelijk verzoek om ook huisvesten van statushouders die vallen binnen de doelgroep van Habion mee te nemen in de plannen. Bij het definitief opstellen van de plannen moeten gemeente en Habion hier met elkaar een maximum aantal voor bepalen.

Silverein als ouderenzorgorganisatie is nauw bij dit project betrokken. Zij bieden op de locatie nu al zorg en gaan straks 90 woningen huren voor 'wonen met verblijf'. De zorg die daar geboden wordt valt onder de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Voor de overige woningen kunnen mensen indien nodig zorg afnemen bij Silverein of een andere zorgaanbieder. De mensen zijn bij zorg thuis vrij in de keuze van een zorgaanbieder.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

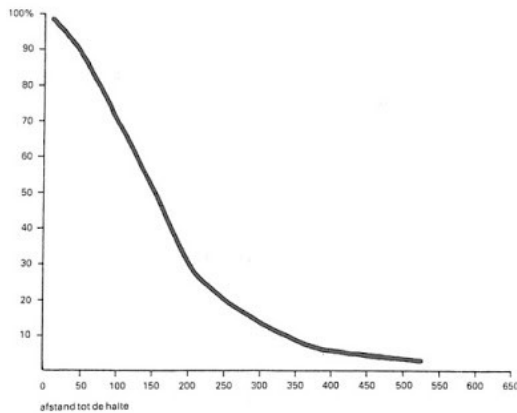
5.2 Mobiliteit en verkeer

Voor wat betreft mobiliteit is het van belang dat een vergelijking wordt gemaakt in het aantal verplaatsingen (productie-attractie) toen de huidige te ontwikkelen terreinen nog volledig in gebruik was in relatie tot de te verwachten verplaatsingen op basis van de voorgestelde ontwikkelingen.

Het detailniveau van de voorgestelde ontwikkelingen is nu nog te grof om iets te kunnen zeggen over het te verwachten aantal verplaatsingen. Er moet verder onderzoek plaatsvinden zodra meer bekend is over de verdere ontwikkeling van het terrein. Op basis van de aantallen en typen woningen inclusief segmentering en andere functies die op het terrein gaan plaatsvinden, kan dit pas verder worden bepaald. In combinatie met de intensiteiten van de Melvill van Carnbeelaan, Nassau Odijkklaan en Sparrenheide kan vervolgens bepaald worden of de aansluitingen in de huidige vormgeving kunnen blijven voldoen. Vervolgens moet ook gekeken worden in hoeverre een toename van intensiteit op de Melvill van Carnbeelaan invloed heeft op het functioneren van de aansluiting met de Arnhemse Bovenweg.

De Arnhemse Bovenweg wordt met OV ontsloten via lijn 56. De loopafstand tot een bushalte varieert tussen de 300-500 meter. In de grafiek (p. 14) is het verband weergegeven tussen het

percentage van verkeersdeelnemers dat bereid is om naar een bushalte te lopen in relatie tot de loopafstand tussen herkomst en de bushalte (bron: www.crow.nl).



Percentage reizigers dat de bus gebruikt in relatie tot de loopafstand tot de halte

Op basis hiervan kan gesteld worden dat ca. 3-15% van de nieuwe inwoners/gebruikers van de ontwikkeling, enkel op basis van loopafstand, mogelijk gebruik kan maken van het OV. Andere aspecten zoals kosten, beschikbaarheid andere vervoerwijzen etc. zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Het is daarom niet erg aannemelijk dat in relatie tot deze ontwikkeling de verplaatsingen voor een wezenlijk deel door het OV opgevangen kan worden. Dit betekent dat de parkeerbehoefte conform de parkeerbeleidsnota uit 2022 moet worden toegepast.

Maximaal 410 woningen lijkt een behoorlijk hoog aantal op deze plek in relatie tot de omgeving. Het lijkt een uitdaging dit op deze locatie te realiseren er rekening mee houdend dat dit erg veel mobiliteit mee brengt voor deze locatie. Een en ander is mede afhankelijk van het type woning dat gerealiseerd gaat worden.

Ook qua parkeren kan dit een uitdaging worden (ook stedenbouwkundig gezien). Rekening houden met 0,8 parkeerplaats/woning is voor nu te generiek; hiervoor dient meer inzicht gegeven te worden in type bebouwing en bewoning. Parkeren moet op eigen terrein plaats te vinden. De parkeerfuncties zien wij graag zoveel mogelijk gebundeld worden en (half)verdiept aangelegd; en/of (deels) aan de randen van het gebied geconcentreerd. Op die manier worden meer ruimtelijke-, en andere kwaliteiten zoals groen etc. behouden.

Deelmobiliteit is een mogelijkheid om dit substantieel aantal woningen te bouwen, maar dat leidt niet altijd tot het reduceren van de mobiliteitsbewegingen en hoeveelheid parkeerplaatsen. Verknoping met OV is moeilijk gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde halteplaatsen. Als gemeente zien we graag dat er een plan wordt gemaakt om deelmobiliteit te stimuleren en dat dit juridisch onderbouwd wordt zodat naleving wordt gegarandeerd, ook wanneer in de toekomst de omstandigheden zouden veranderen.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

Kanttekeningen

- Maximaal 410 woningen lijkt een hoog aantal op deze plek in relatie tot de omgeving. Dit kan tot mobiliteitsproblemen leiden en een erg grote parkeerdruk.

- Rekenen met 0,8 parkeerplaats/woning is voor nu te generiek. Er moet meer duidelijkheid komen over de aard van de woningen.
- Deelmobiliteit kan een oplossing zijn, maar dient juridisch onderbouwd te worden zodat naleving gegarandeerd wordt, ook voor de toekomst.

5.3 Ecologie groen, klimaat en natuur

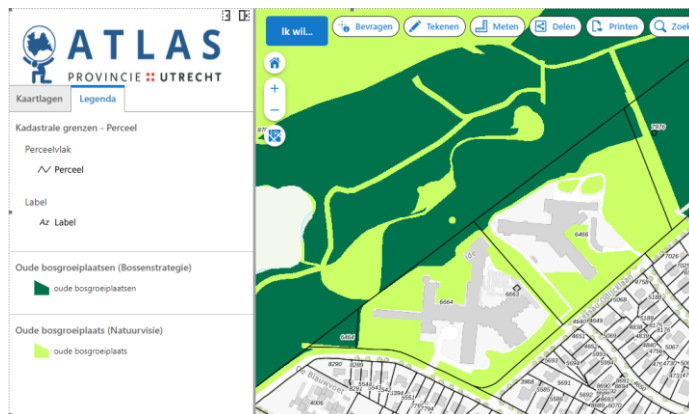
5.3.1 Natuur

Oude bosgroeiplaatsen

Het omliggende bos is aangewezen als oude bosgroeiplaats. Oude bosgroeiplaatsen zijn boslocaties die tot op heden onafgebroken een boslocatie zijn gebleven. Op basis van de provinciale bescherming 'Oude bosgroeiplaatsen' is het noodzakelijk dat in een vervolg stadium nader onderzoek wordt gedaan naar het effect van deze status op de planvorming. Hiervoor is overleg met de provincie nodig.

Oude bosgroeiplaatsen gaat niet alleen over behoud van bomen, maar met name ook over het behoud van de waardevolle oude bosgrond. In dat kader moet nader besproken worden wat wel en niet beschermd is in deze. Dit vraagstuk kan worden meegenomen bij het natuurinclusief ontwikkelen.

Onderstaande kaartje bevat twee kleuren groen. Beide zijn bestempeld als oude bosgroeiplaats maar vanuit ander beleid. Donkergroen: bossenstrategie geldt in principe vanaf 1 januari 2024 / lichtgroen: natuurvisie van de provincie die op dit moment (april 2023) van toepassing is.



Lokale Adaptatie Strategie (LAS) en Natuur inclusief bouwen

Vanuit de gemeente is als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen in de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) opgenomen dat de initiatiefnemer rekening houdt met natuurinclusief bouwen. Habion heeft hier al een voorzet voor gedaan in het principeverzoek, maar dit moet nader worden uitgewerkt.

Een opgave uit de LAS is dat 50% schaduw aanwezig moet zijn. Ook moeten vanuit de LAS wanden groen worden ingekleed en natuurinclusieve maatregelen worden opgenomen. Vanuit ecologie betekent het dat, wanneer er wordt gebouwd, er voor die soorten die er in het gebied kunnen leven maatregelen genomen moeten worden en rekening gehouden moet worden met de nu aanwezige natuurwaarden als uitgangspunt.

Actualisatie uitgevoerd onderzoek Nassau Odijckhof

Voorafgaand aan de sloop van de Nassau Odijckhof heeft ecologisch bureau Laneco een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten hiervan moeten worden geactualiseerd, omdat het een nieuwe situatie betreft. In de tussenliggende tijd kunnen namelijk situaties zijn veranderd en er nieuwe soorten (bij) gekomen zijn.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan
- Het vraagstuk van de houtopstanden, de kapverordening en de oude boskernen moet uitgebreid nader onderzocht worden in afstemming met de provincie,
- Er moet een nieuw flora- en faunaonderzoek plaatsvinden voor het gehele gebied
- De regelgeving rondom stikstof kan vragen om een meer kostbare manier van ontwikkelen. Op basis hiervan is er ook een Aerius-berekening nodig bij deze ontwikkeling.
- Uitlopen van ontwikkeling door niet tijdig genomen maatregelen voor natuur e.d. moet in planning worden meegenomen en de maatregelen moeten vroegtijdig worden opgestart. Dit kan vaak gelijktijdig lopen met de planologische procedure.

5.3.2 Bomen / landschap

Bomen

Dit terrein valt 'binnen de bebouwde kom Wet Natuurbescherming (WnB)' en zodoende is de bomenverordening van toepassing als het gaat om de kap van bomen. Dit geldt ook voor het deel 'oude bosgroeiplaatsen' die binnen de bebouwde kom liggen. Overleg met de provincie is van belang als het risico op schade aan een oude bosgroeiplaats bestaat.



De groene lijn geeft de grens aan van de Bebouwde kom WnB op dit moment.

Voor dit project is het van belang om een Bomen Effect Analyse (BEA) uit te voeren en de nieuwbouw zo te ontwerpen dat er geen (of zo min mogelijk) bomen weg hoeven. De initiatiefnemer geeft aan al met een BEA bezig te zijn. Uitgangspunt is het duurzaam behoud van aanwezige bomen, daarbij is ook vanuit natuur de groeiplaats van belang (denk aan oude bosbodems). Als er toch bomen weg moeten voor het plan is het van belang dat goed onderbouwd wordt waarom behoud echt niet mogelijk is. Zonder goede onderbouwing is het verlenen van een kapvergunning niet mogelijk.

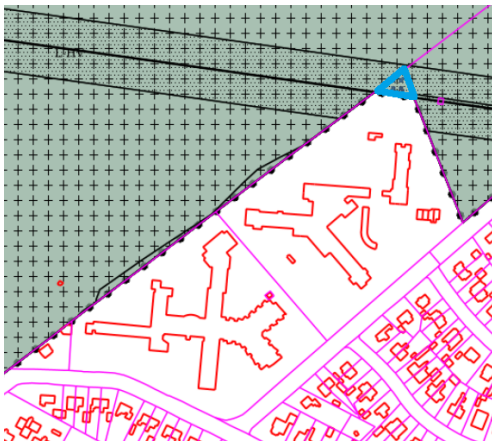
De gegevens uit de BEA kunnen helpen bij het bepalen van de voor bomen gezien meest logische locaties voor de nieuwbouw. Let daarbij ook op het toekomstig formaat van de aanwezige bomen. De BEA kan de aanvrager als groeidocument gebruiken waarin steeds aanpassingen plaatsvinden als het plan veranderd. Maatregelen die in de BEA genoemd worden om het duurzaam behoud van het bomenbestand te waarborgen moet de aanvrager ook in het vervolgproces volgen (van ruimtelijke onderbouwing tot aan de uitvoeringsfase).

De provincie kan ontheffingen verlenen van de meldplicht en herplantplicht en via de interim omgevingsverordening vrijstelling verlenen. Deze paragraaf van de interim omgevingsverordening bevat vrijstellingen onder voorwaarden en voorwaarden voor ontheffing van de meldplicht of herbeplantingsplicht. Voor een nadere uitwerking en uitleg zie de Beleidsregels Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 over dit onderwerp.

Landschap

In het noordelijke hoekje van het perceel is sprake van de bestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Landgoed en buitenplaats' (zie tekening). Ook vanuit de kwaliteitshandboek Utrechtse Landschappen van de provincie wordt dit als onderdeel van het buitengebied gezien. Ontwikkelingen mogen op dat stukje van het perceel geen onevenredige aantasting veroorzaken aan de bestaande cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden. Voor verschillende werkzaamheden, waaronder bomen kappen en paden aanleggen, is binnen die bestemming een aanlegvergunning nodig en moet de aanvrager met een rapport aantonen dat die waarden niet onevenredig worden aangetast door de geplande werkzaamheden / ontwikkeling.

Over het geheel is het belangrijk dat de aanvrager uitgaat van de bestaande waarden (denk aan stukken die onderdeel zijn van een oude bosgroeiplaats) zowel voor bomen als voor landschap. Op het perceel past het landschappelijk gezien goed om zo veel mogelijk aan te sluiten op het bos ernaast. Het is een soort overgangsgebied tussen het bos en het dorp.



Bestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Landgoed en buitenplaats' is blauw omlijnd.

Conclusie

Bomen

Kansrijk mits:

- Er rekening wordt gehouden met de bomen / boomverordening
- Het initiatief kan doorgang krijgen als er geen bomen weg hoeven. Goede onderbouw is nodig als er wel bomen weg moeten.
- Voor het vervolgstadium is het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse (BEA) noodzakelijk

Landschap

Kansrijk mits:

- Op een klein deel van het perceel kunnen er vanuit de bestemming eisen worden gesteld vanuit landschap, als daar de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast kan het initiatief doorgang krijgen.

Kanttekening

- o In april 2023 wordt begonnen met nieuw bomenbeleid met als doel om eind van dit jaar een nieuwe bomenverordening en nieuwe bebouwde komgrens Wet Natuurbescherming te hebben. Dit kan effect hebben op dit project. Zolang er geen bomen gekapt hoeven worden (dus ook geen bomen van minder dan 30 cm) heeft de verandering van de bomenverordening waarschijnlijk echter weinig tot geen effect.

5.3.3 Klimaat en water

De gemeente staat bij voorkeur geen nieuwbouw toe in gebieden, waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is. Indien we als gemeente na een integrale afweging toch voor de betreffende locatie kiezen, dient de bouw zodanig plaats te vinden dat deze geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. De woningen moeten zodanig worden ontworpen dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm/uur. Het aanleggen van het vloerpeil 30 cm boven het hoogste punt van de weg geeft hiervoor een goed handvat. Op hellend gebied is maatwerk noodzakelijk. Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen is niet toegestaan.

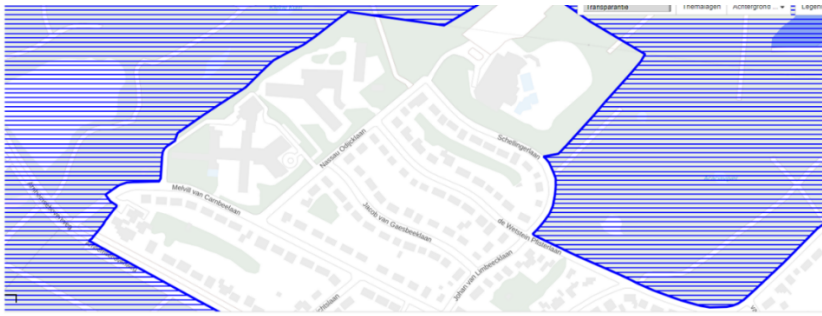
Het hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein, tenzij dit redelijkerwijs niet van de eigenaar gevraagd kan worden. Als norm stellen we, dat een bui van 70 mm op eigen terrein of in het plangebied moet worden verwerkt. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen. Bij infiltratie gaat de voorkeur uit naar bovengrondse voorzieningen ten opzichte van ondergrondse. Afwenteling van het hemelwater naar het terrein van derden is niet toegestaan. In plangebied is genoeg ruimte om water op te vangen. Er moet rekening worden gehouden met 70 ml infiltratie (ketenafspraken vanuit bouwconvenant). Groen dak kan positief werken voor biodiversiteit. Naast infiltratie is ook het bergen van water van toegevoegde waarde (tanks, waterschuttingen).

In gebieden met een hoge grondwaterstand moet de nieuwbouw grondwaterneutraal worden aangelegd. Dit kan bijvoorbeeld door kruipruimteloos te bouwen en/of door ophoging van het terrein. Voor de ophoging hanteert de gemeente hier de landelijke richtlijnen om wegen te verhogen tot 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Het vloerpeil van de woningen dient 30 cm boven het hoogste deel van de weg te liggen.

Er dient rekening gehouden te worden met de sprengen in het aangrenzende gebied. Sprengen mogen niet doorbroken worden. Vanuit wateroverlast modellen lijkt water af te stromen naar de Nassau Odijkklaan. Extra ingrepen in dit plangebied kunnen dan voordelen bieden. De sprengen liggen er naast, maar het is beter te infiltreren dan water naar sprengen te brengen ivm met zuur vs basis.

We zien een gezonde bodem met veel organisch materiaal als een essentiële manier om water vast en beschikbaar te houden voor het groen. Zeker in tijden van droogte is het cruciaal voor het in standhouden van het groen.

Er dient rekening gehouden te worden met het nabij gelegen waterwingebied. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de provincie voor verdere afstemming.



Afbeelding: waterwingebied (detail Nassau Odijkklaan)

We streven naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen. Hierbij mogen groene gevels worden opgeteld. Er vindt altijd een afweging plaats met andere belangen, zoals in ieder geval de financiële haalbaarheid en de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen. In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden gerealiseerd op verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurtniveau. Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.

Op het maaiveld gaan we als gemeente uit van het groen, tenzij...-principe, waarbij verharding alleen wordt aangelegd waar dit echt noodzakelijk is. We streven ernaar om de verharding en het groen zodanig in te richten, dat het (schone) hemelwater waar mogelijk afstroomt naar het groen en hier optimaal wordt verwerkt. Het horizontale en verticale oppervlak (maaiveld, gevels en daken) wordt in samenhang met de groen-blauwe ecologie van de bredere omgeving ingericht.

Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan
- Een waterhuishoudkundig onderzoek moet onderdeel uitmaken van het vervolg (randvoorwaarde), waarbij aandacht wordt besteed aan het waterwingebied en de strategische watervoorraad van de provincie.

5.4 Veiligheid, omgeving en milieu

Risico's

- Er zijn mogelijke risico's op het gebied van de hoogspanningsleiding, geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. Nauw overleg met de GGD en de Veiligheidsregio is noodzakelijk om te bepalen welke beperkingen deze milieuaspecten aan de indeling van het gebied opleggen.
- Naast het plangebied is een hoogspanningslijn (150 kV) van netbeheerder Tennet gelegen. De aanwezigheid van deze hoogspanningslijn kan veel invloed hebben op de mogelijkheden tot bouw van woningen (en andere gevoelige bestemmingen). Onderzoek is nodig om de specifieke magneetveldzone te berekenen en de gezondheidsrisico's te bepalen.
- Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van verschillende wegen en van de spoorlijn. Om te bepalen welke beperkingen het weg- en railverkeer precies opleggen, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden beoordeeld in hoeverre de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid beperkingen opleggen aan het ontwerp.

- Tevens wordt geadviseerd om de toename van geluidbelasting op omringende woningen te bepalen als gevolg van de verkeerstoename die het planvoornemen genereert.
- Het plangebied ligt nabij de A12. Over de A12 vindt ook transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gelet op de gevoelige functies die het planvoornemen beoogd (ouderen, kwetsbare doelgroepen) is onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens dient te worden aangetoond dat de bijdrage van de ontwikkeling geen overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen zal veroorzaken.
- Verhoogde kans op natuurbranden komt door een combinatie van de klimaatverandering, maar ook het intensievere gebruik. Beheerders zijn ervoor verantwoordelijk om in hun beheerplannen rekening te houden met het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van natuurbranden. In dit geval vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats in een bosrijk gebied. In die situatie is de gemeente er groot voorstander van dat bij dit soort ontwikkelingen er veel aandacht is voor dit thema. Denk hierbij aan het creëren van natuurlijke barrières (natuurlijke brandgangen door biodiversiteit en bewuste keuzes), het vereisen van bouwkundige maatregelen of andersoortige maatregelen.
De Veiligheidsregio Utrecht wordt bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen om advies gevraagd. In de planfase wordt dus geadviseerd hoe er met dit aspect rekening gehouden kan worden in de planvorming. Dit is ook de voor de hand liggende fase om dit te beoordelen. Er is voorsnog geen aanleiding om dit punt op te nemen in het beeldkwaliteitsplan.

ROM onderzoek

De gemeente heeft de ODRU verzocht om te toetsen welke aandachtspunten er in het kader van milieu, omgeving en veiligheid bij de beoogde ontwikkeling. Uitgangspunt voor het toekomstig gebruik is 'Wonen met tuin'. De ontwikkeling gaat op dit moment uit van het realiseren van woningen voor senioren. Het wonen (met een zorgaccent) is in strijd met de bestemming Maatschappelijk en vereist een nieuw planologisch kader.

De conclusies uit het ODRU-rapport zijn:

Thema	Beoordeling
Bodem	<p>Gezien de herontwikkeling is bodemonderzoek minimaal nodig in het kader van:</p> <ul style="list-style-type: none">○ De bestemmingsplanwijziging naar een gevoeliger gebruik. Voor de hele locatie waarvan de bestemming wijzigt, is een vooronderzoek conform NEN 5725 nodig.○ Voor verdachte deellocaties, zoals een voormalige ondergrondse tank die nog niet voldoende zijn onderzocht (één ter plaatse van perceel B 6664), en eventuele andere verdachte delen die uit het vooronderzoek naar voren komen, is onderzoek conform de NEN 5740 nodig. Deellocaties waar puin in de bodem aanwezig is, zijn verdacht van asbest in de bodem en moeten in dat kader worden onderzocht conform de NEN 5707.○ De omgevingsvergunning bouwen. De bouwblokken van de toekomstige woningen moeten worden onderzocht conform NEN 5740 (incl. onverdachte delen) en indien van toepassing de NEN 5707.

Geluid	<ul style="list-style-type: none"> ○ Er moet een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uit worden gevoerd. ○ Mogelijk moeten er hogere waarden worden verleend (hierbij moet worden getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid). ○ Mogelijk moet er een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd.
Lucht	<ul style="list-style-type: none"> ○ Om de effecten voor luchtkwaliteit nader te onderzoeken dient een NIBM-toets worden uitgevoerd.
Externe veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> ○ Er moet een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico voor de A12 worden opgesteld. ○ De mogelijke invloed van de hoogspanningslijn op het planvoornemen moet worden getoetst.
Bedrijven en Milieuzonering	<ul style="list-style-type: none"> ○ Als hoogbouw mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege het buitenzwembad. Dit is ook afhankelijk van de grens van het bouwvlak van woningbouw.
Ecologie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Het is noodzakelijk om bij deze aanvraag een AERIUS-berekening naar stikstofdepositie uit te voeren voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase.
m.e.r.	<ul style="list-style-type: none"> ○ In het kader van de voorbereiding van de evt. aanvraag voor de omgevingsvergunning moet een meldnotitie ingediend worden waarin de m.e.r.-beoordeling uiteengezet wordt. ○ Er moet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden van de gemeente en de ODRU wordt voldaan

5.5 Stedenbouw, planologie

5.5.1 Huidig planologisch regime

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is 'Driebergen – Woongebied Driebergen'. Dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 10 juli 2008 vastgesteld. De vigerende bestemming op de planlocatie is "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze worden in de begripsbepaling als volgt gedefinieerd: *'Educatieve, religieuze, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met inbegrip van buitenschoolse opvang en kinderdagopvang, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'*

De planlocatie kent één groot bouwvlak waarbinnen de volgende maatvoeringseisen gelden:

	Locatie Nassau Odijckhof	Locatie Sparrenheide
Max. bebouwingspercentage terrein:	40 %	50 %
Max. bouwhoogte:	10 meter	10 meter
Max. goothoogte:	10 meter	10 meter

Daarnaast geldt voor een deel van de locatie Nassau Odijkhof de dubbelbestemming 'Zone hoogspanningsleiding'. Hier loopt een hoogspanningslijn van 150 kV van netbeheerder Tennet. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Conclusie

- o Het initiatief is *niet* mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling gaat op dit moment uit van het realiseren van woningen voor senioren. Het wonen (met een zorgaccent) is in strijd met de bestemming Maatschappelijk. Mogelijk zal het plan ook een hogere bouw- en goothoogte hebben dan is toegestaan. Het is tevens niet zeker of het maximale bebouwingspercentage overschreden wordt.

5.5.2 Stedenbouw en planologie

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Driebergen. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "maatschappelijk" met binnen deze bestemming een bouwvlak.



Het ingediende plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook een nieuw planologisch kader nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit planologisch kader wordt vormgegeven onder de Omgevingswet.

Het handhaven van het op het terrein aanwezige groen en de bomen is een goed stedenbouwkundig uitgangspunt. Dit past ook in het streven van de gemeente om minimaal 50 % van het terrein groen in te richten. Daarbij vertegenwoordigen de huidige groenzones hoge ruimtelijke en ecologische waarden.

De aanwezigheid van een hoogspanningstraject en de nabijheid van het openluchtwembad hebben veel invloed op de mogelijkheden tot bouw van woningen (en andere gevoelige bestemmingen). Het is verstandig dit in een vroeg stadium in beeld te brengen.

Het perceel leent zich goed voor bebouwing met appartementengebouwen. Volgens gemeentelijk beleid behoort bouwen tot 5 / 6 bouwlagen hoog tot de mogelijkheden. De Woonvisie stelt: daar waar het passend is in de omgeving en het voldoet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, wordt meer bouwen in de hoogte mogelijk. Hierbij dient er oog te zijn voor het behoud van het groene en dorpse karakter van de gemeente en een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing.

Voor het bouwen van woningen geldt in principe een maximum van 6 bouwlagen. Door hoger te bouwen kan op maaiveld meer ruimte ontstaan (bij een gelijkblijvend aantal woningen).

Rekening dient te worden gehouden met de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de daarbij behorende gebiedsgerichte criteria (deelgebied 1). Wanneer dit niet mogelijk is, moeten aanvullende welstandscriteria (een beeldkwaliteitsplan) te worden opgesteld en vastgesteld door de raad.

Het heeft de voorkeur uit te gaan van de positie van de huidige erfontsluitingen. Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden en (half)ondergronds worden gebracht om de open en groene waarden te kunnen borgen en voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te krijgen.

Conclusie

Kansrijk mits:

- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan

Kanttekening

- Wanneer een nieuw en openbaar toegankelijk woongebied ontstaat is het wenselijk dat de openbare wegen in eigendom aan de gemeente worden overgedragen.
- Kerckebosch Zeist is een goed voorbeeld van groene waarden in combinatie met wonen / hoogbouw
- Het te realiseren aantal woningen is sterk afhankelijk van de in deze paragraaf genoemde factoren (het gewenste groen, de bouwhoogte, het parkeren, maar ook mobiliteit en verkeersbewegingen, zie die paragraaf).
- Het gewenste aantal van ruim 400 woningen lijkt aan de hoge kant / lijkt moeilijk haalbaar voor deze locatie

5.5.3 Uitgebreid stedenbouwkundig kader

Gezien de grootte van het planvoornemen is op voorhand al duidelijk dat wij vragen om een uitgebreid stedenbouwkundig kader (inclusief beeldkwaliteit). In dit stedenbouwkundig kader dient naast de stedenbouwkundige uitgangspunten ook al gekeken te worden naar de programmatische uitgangspunten en uitgangspunten die voortvloeien uit omgevingsaspecten. Daarmee is het een uitgebreider stedenbouwkundig kader dan dat we als gemeente normaal vragen. Dat is in dit geval van belang, omdat het stedenbouwkundig kader dan als een 'kapstok' kan dienen voor de uiteindelijk te volgen planologische procedure. Deze procedure wordt onder de Omgevingswet gevoerd. In het uitgebreid stedenbouwkundig kader dient tevens beeldkwaliteit betrokken te worden.

In het uitgebreid stedenbouwkundig kader komen de volgende onderdelen aanbod:

Onderdeel	Onderwerpen
Programmatische uitgangspunten	Woningaantallen, differentiatie, doelgroep, functies etc.
Ruimtelijke uitgangspunten	Relatie omliggende bebouwing, zichtlijnen, massa, oriëntatie, bezonning, parkeren etc.
Uitgangspunten vanuit omgevingsaspecten	Milieuaspecten (minimale afstanden, beperkingen etc.)
Beeldkwaliteitsplan	Beeldkwaliteit van bebouwing, openbare ruimte, vormgeving, inrichting etc.

Op basis van bovenstaande onderdelen ontstaan een aantal stedenbouwkundige uitwerkingsvarianten. Het is van belang om te werken met een aantal varianten. Het gaat uiteindelijk om de ontwikkeling van het beste ruimtelijke resultaat. In participatie zouden belanghebbenden daarover kunnen meedenken. Dit is ook van belang voor de integrale besluitvorming binnen de raad).

Naar aanleiding van de adviezen zullen (mogelijk) nog een of meerdere verbeterlagen van het plan plaatsvinden. Van belang is dat gedurende het proces van het opstellen van het stedenbouwkundig kader voortdurende participatie blijft plaatsvinden met de buurt en belanghebbenden. Dit is voor de raad een belangrijk uitgangspunt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig kader.

Doel: een gedragen uitgebreid stedenbouwkundig kader laten vaststellen. Het stedenbouwkundig kader vormt het kader voor de in te dienen aanvraag van een omgevingsvergunning.

Besluitvorming:

De gemeenteraad stelt het stedenbouwkundig kader vast. In deze fase wordt op ambtelijk niveau ook een besluit genomen over de te volgen planologische procedure. Met initiatiefnemer worden afspraken gemaakt welke gegevens nodig zijn en aangeleverd moeten worden.

5.5.4 Planologische procedure

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Het is niet aannemelijk dat voor deze datum gestart kan worden met de planologische procedure. De planologische procedure wordt dus onder de Omgevingswet uitgevoerd. Bij het in werking treden van de Omgevingswet hebben wij als gemeente per direct een omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevuld met voorheen geldende plannen (in dit geval het bestemmingsplan 'Driebergen – Woongebied Driebergen'. Ook bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan uit rijksregels (bruidsschat) en een aantal verordeningen.

Er bestaan twee routes om het initiatief mogelijk te maken:

1. Wijzigen van het omgevingsplan

Het wijzigen van het omgevingsplan houdt in dat er een nieuw omgevingsplan voor het plangebied wordt opgesteld. Onze voorkeur gaat hier *niet* naar uit, omdat wij voor het grondgebied van Driebergen nog geen nieuw omgevingsplan hebben. Voor deze ontwikkeling al een omgevingsplan opstellen betekent dan ook 'pionieren'.

2. Afwijken van het omgevingsplan

Er kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (een zogenaamde BOPA). Dit instrument is vergelijkbaar met een uitgebreide omgevingsvergunning. Net als bij een uitgebreide omgevingsvergunning geldt bij een BOPA dat eenmalig toestemming wordt verleend om de activiteit uit te voeren. Dat betekent dat sprake moet zijn van een concreet project op basis van een uitgewerkt plan. Een BOPA is een beschikking, en dus geen besluit van algemene strekking. Voor het plangebied wordt één uitgebreid stedenbouwkundig kader opgesteld en is sprake van een integrale ontwikkeling. Wel is aangegeven dat het plan in twee fasen ontwikkeld wordt. Er kunnen dan ook twee (of eventueel meerdere) BOPA's worden ingediend.

BOPA procedure:

In beginsel geldt de reguliere procedure, dus 8 weken + eventueel eenmalig 6 weken verlenging (voor uitzonderingen zie artikel 16.50 en 16.65 Ow). Tenzij:

- Er een MER moet worden gemaakt (art. 16.50 Ow);
- Sprake is van een bij AMvB aangewezen geval (art. 16.65 lid 1 Ow);
- Op verzoek of met instemming aanvrager (art. 16.65 Ow lid 1); of
- Beslissing bevoegd gezag (art. 16.65 Ow lid 4) vanwege aanzienlijke gevolgen en mogelijke bedenkingen van belanghebbenden.

Als sprake is een van de genoemde gevallen wordt het besluit voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb.

Omdat in principe straks de reguliere procedure van toepassing is, moet het advies van de raad binnen deze termijn worden gegeven. Het college kan ook beslissen dat de uitgebreide procedure wordt toegepast vanwege aanzienlijke gevolgen en mogelijke bedenkingen van belanghebbenden. Gelet op de grootte en impact van het planvoornemen is dit voor de hand liggend. De uitgebreide procedure duurt 6 maanden.

Algemene uitgangspunten

Doel: planologisch kader voor de ontwikkeling vaststellen.

Inhoudelijk: als onderdeel van de planologische procedure (ongeacht voor welke optie uiteindelijk wordt gekozen) dient de milieutechnische haalbaarheid aangetoond te worden. Dat wil zeggen dat aangetoond moet worden of het plan geen nadelige effecten heeft voor bijvoorbeeld archeologische waarden, luchtkwaliteit of dat de nieuwe functies wel kunnen voldoen aan wettelijke geluidnormen of aan afstanden in het kader van externe veiligheid. Ook dient het planvoornemen getoetst te worden aan gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Besluitvorming: voor dit plan moet de raad, ongeacht welke procedure, een bindend advies geven aan het college. Voorliggend plan valt namelijk onder de ontwikkeling 'woningbouw van 50 of meer woningen in stedelijk gebied'. Bij een ontwikkeling van woningbouw van 50 of meer woningen in stedelijk gebied is daarmee een bindend advies van de raad benodigd.

5.5.5 Kostenverhaal

Het wettelijk verplichte kostenverhaal vindt plaats via de Legesverordening (fase principeverzoek), en zo mogelijk een intentieovereenkomst (fase stedenbouwkundig plan) en een (of meerdere) anterieure overeenkomst(en), dan wel via publiekrechtelijke weg. Hiervoor verwijzen wij verder naar de separaat toe te zenden intentieovereenkomst (IOK).

6 Besluit

Het initiatief is haalbaar mits voldaan wordt aan de hiervoor beschreven kaders, maatregelen en aandachtspunten.

Participatie

De gemeente benadrukt het belang van een uitgebreide participatie. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners en andere belanghebbenden, waaronder woningzoekenden, goed geïnformeerd worden en tijdig worden betrokken. Dit principeverzoek is echter dermate ingrijpend dat finale inhoudelijke beoordeling van het verzoek niet kan plaatsvinden zonder dat er uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn onderdeel van de inhoudelijke beoordeling van het uiteindelijke verzoek. Meer informatie kunt u vinden op onze website: <https://www.heuvelrug.nl/participatie-bij-een-initiatief/>

Beoordeling principeverzoek

Vooropgesteld verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van dit opleverdocument waarin per thema de conclusie en randvoorwaarden zijn benoemd. Bij een toetsing aan het door u verder uit te werken ruimtelijk plan zullen die de leidraad vormen voor de beoordeling daarvan.

De belangrijkste uitkomsten van de beoordeling van het verzoek zijn:

Wonen en zorg

1. Maximaal 410 woningen lijkt een behoorlijk hoog aantal op deze plek in relatie tot de omvang van het perceel en de omgeving. Een en ander is mede afhankelijk van het type woning dat gerealiseerd gaat worden en van de stedenbouwkundige factoren (het gewenste groen, milieuzonering, de bouwhoogte en het parkeren, mobiliteit en verkeersbewegingen).
2. Het woonbeleid in de gemeente richt zich op de inrichting van gemêleerde wijken met een variatie van bewoners naar leeftijd, afkomst, sociale status, vitaliteit en andere kenmerken om een goede balans in de wijk te behouden. Het verzoek mist nu nog het gemengde karakter.
3. Ons beleid is dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan de woonvisie-segmenten. Dit schrijft naast een minimum aan sociaal van 35% ook een minimum van 35% aan midden voor. Daarnaast willen we doorstroming en kunnen duurdere appartementen (de overige 30%) ervoor zorgen dat bewoners uit de aanpalende wijk hun grote woningen verlaten.
4. Silverein als ouderenzorgorganisatie is nauw bij dit project betrokken. Zij bieden nu al zorg op de locatie en zullen straks 90 woningen gaan huren voor 'wonen met verblijf'. De zorg die daar geboden wordt valt onder de WLZ (Wet langdurige zorg). Voor de overige woningen kunnen mensen indien nodig zorg afnemen bij Silverein of een andere zorgaanbieder. Wij dringen als gemeente aan op tijdige gesprekken hierover met de juiste organisaties.
5. De gemeente heeft per 1-1-2024 de wettelijke taak om ruimte te bieden aan bijzondere wooninitiatieven en inwoners te huisvesten die uitstromen uit instellingen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Verder is er een uitdrukkelijk verzoek om ook huisvesten van statushouders die vallen binnen de doelgroep van Habion mee te nemen in de plannen. Bij het definitief opstellen van de plannen moeten gemeente en Habion hier met elkaar een maximum aantal voor bepalen.

Mobiliteit en parkeren

6. Het detailniveau van de voorgestelde ontwikkelingen is nu nog te grof om iets te kunnen zeggen over de mobiliteit. Het lijkt niet erg aannemelijk dat in relatie tot deze ontwikkeling

het OV de verplaatsingen voor een wezenlijk deel kan opvangen. Ook qua parkeren kan dit een uitdaging worden (ook stedenbouwkundig gezien). Er moet verder onderzoek plaats vinden zodra meer bekend is over de verdere ontwikkeling van het terrein.

Ecologie, groen, natuur en klimaat

7. Dit terrein valt 'binnen de bebouwde kom Wet Natuurbescherming (Wnb)' en zodoende is de bomenverordening van toepassing als het gaat om de kap van bomen. Dit geldt ook voor het deel 'oude bosgroeiplaatsen' dat binnen de bebouwde kom ligt. Op basis van de provinciale bescherming 'oude bosgroeiplaatsen' is het noodzakelijk dat in een vervolgstadium nader onderzoek wordt gedaan naar het effect van deze status op de planvorming.
8. Vanuit de gemeente is als voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen in de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) opgenomen dat de initiatiefnemer rekening houdt met natuurinclusief bouwen. In de LAS is opgenomen dat we bij alle ruimtelijke ontwikkelingen streven naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen en waarbij groene gevels opgeteld mogen worden.
9. De bouw dient zodanig plaats te vinden dat deze geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. Hierbij vindt altijd een afweging plaats met andere belangen, zoals in ieder geval de financiële haalbaarheid en de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen. Habion heeft hier al een voorzet voor gedaan in het principeverzoek, maar dit moet nader worden uitgewerkt.

Milieu en Veiligheid

10. Er zijn mogelijk risico's op het gebied van de hoogspanningsleiding, geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. Nauw overleg van de initiatiefnemer met de ODRU, de GGD en de Veiligheidsregio is noodzakelijk om te bepalen welke beperkingen deze milieuaspecten aan de indeling van het gebied opleggen.
11. Beheerders zijn ervoor verantwoordelijk om in hun beheerplannen rekening te houden met het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van natuurbranden. In dit geval vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats in een bosrijk gebied. In die situatie is de gemeente er groot voorstander van dat bij dit soort ontwikkelingen er veel aandacht is voor dit thema.

Planologie

12. Het ingediende plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook een nieuw planologisch kader nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit planologisch kader wordt vormgegeven onder de Omgevingswet. Er kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (een zogenaamde BOPA). Dit instrument is vergelijkbaar met een uitgebreide omgevingsvergunning. Net als bij een uitgebreide omgevingsvergunning geldt bij een BOPA dat eenmalig toestemming wordt verleend om de activiteit uit te voeren. Dat betekent dat sprake moet zijn van een concreet project op basis van een uitgewerkt plan. Een BOPA is een beschikking, en dus geen besluit van algemene strekking. Voor het plangebied wordt één uitgebreid stedenbouwkundig kader opgesteld en is sprake van een integrale ontwikkeling. Wel is aangegeven dat het plan in twee fasen ontwikkeld wordt. Er kunnen dan ook twee (of eventueel meerdere) BOPA's worden ingediend.

Uitgebreid stedenbouwkundig kader

13. Gezien de grootte van het planvoornemen is op voorhand al duidelijk dat wij vragen om een uitgebreid stedenbouwkundig kader (inclusief beeldkwaliteit). In dit stedenbouwkundig kader dient naast de stedenbouwkundige uitgangspunten ook al gekeken te worden naar de programmatische uitgangspunten en uitgangspunten die voortvloeien uit omgevingsaspecten. Daarmee is het een uitgebreider stedenbouwkundig kader dan dat we als gemeente normaal vragen. Dat is in dit geval van belang, omdat het stedenbouwkundig kader dan als een 'kapstok' kan dienen voor de uiteindelijk te volgen planologische procedure. Deze procedure wordt onder de Omgevingswet gevoerd. In het uitgebreid stedenbouwkundig kader dient tevens beeldkwaliteit betrokken te worden.