



Factsheets per locatie

MER PPWW 2025

Antea Group

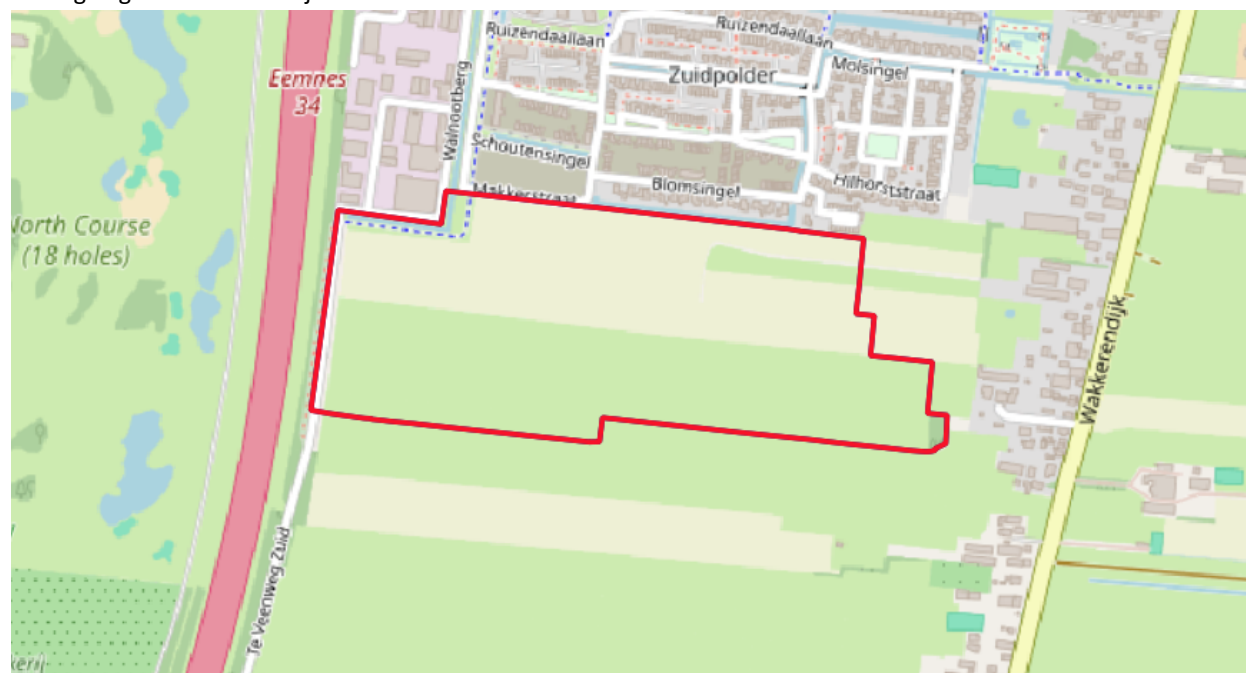
Understanding today.
Improving tomorrow.

22 november 2024

Gebiedsanalyse woonlocatie Zuidpolder-Zuid, Eemnes

Plangebied

Zuidpolder-Zuid is gelegen aan de zuidzijde van de kern Eemnes.



Locatiekeuze

In de kern Eemnes is geen tot zeer beperkte beschikbaarheid voor extra woningen. Zuidpolder-Zuid is reeds jaren in beeld en wordt gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 met circa 500 woningen en 2 ha bedrijvigheid nadert haar afronding. Logischerwijs komt Zuidpolder fase 2 ten zuiden van fase 1 na 2025 in aanmerking. Zuidpolder fase 2 is primair bedoeld voor de (eigen) woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Aan de noordzijde van Eemnes, in aansluiting op de Barbeelstraat, wordt reeds extra woonruimte gezocht voor de tijdelijke huisvesting van starters, Oekraïners en andere doelgroepen. Deze (gemeentelijke) gronden aan de noordzijde van Eemnes worden mogelijk benut voor (tijdelijke) flexwoningen voor de genoemde specifieke doelgroepen. Gelet op de nabijheid tot het centrum van Eemnes zou hier ook intramurale capaciteit voor senioren mogelijk zijn (kleinschalig zorgcomplex) en/of het realiseren van een nieuwe school met kinderopvang (integraal kindcentrum). Hiervoor zijn op dit moment echter geen concrete plannen, dus naar verwachting niet voor 2030. Een (grootschalige) uitleglocatie aan de noordzijde is niet aan de orde. Aan de westzijde vormt de A27 een fysieke barrière voor eventuele uitbreiding, aan de oostzijde ligt de bebouwingslint Wakkerendijk/Meentweg. Hier is vanwege landschappelijke effecten en de aanwezige natuurwaarden geen uitbreiding gewenst.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 450 woningen, circa 33% sociaal, 33% middenduur en 33% duur
- Circa 2 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (inschatting circa 50% milieucategorie 1, circa 50% milieucategorie 2) aan de westkant van het plangebied
- Er loopt een onderzoek naar de noodzaak voor maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel in het plangebied
- Twee wijkontsluitingen voor autoverkeer aan de noordkant van het plangebied op de Zuidersingel
- Circa 1,1 hectare water. De huidige waterstructuren zijn leidend waar mogelijk
- Circa 2,7 hectare groen. In het zuidelijke deel wordt de opgave voor Groen Groeit Mee gerealiseerd

Aandachtspunten en aanbevelingen

- De ligging van het woongebied nabij de snelweg (200 meter vanaf de A27) is een aandachtspunt voor luchtkwaliteit en geluid. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële gezondheidseffecten en veiligheidsrisico's mee te wegen. Gedacht kan worden aan uitsluiten van houtstook om verdere verslechtering van de luchtkwaliteit te beperken. Het bedrijventerrein kan een afschermdende werking hebben op de eventuele geluidhinder, dit zal in nadere planuitwerking onderzocht moeten worden.
- Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kan het plan worden geoptimaliseerd en kunnen risico's door droogte, hitte en wateroverlast worden voorkomen.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- De basisvoorzieningen liggen op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied. Om de nabijheid van voorzieningen op peil te houden, wordt aanbevolen om waar mogelijk meer voorzieningen te realiseren in of nabij het plangebied.
- Het plangebied is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Uitbreiding van het OV-netwerk en directe verbindingen voor fietsers en voetgangers zijn wenselijk om een zo laag mogelijk aandeel autoverkeer te verkrijgen.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen. Dit om de aantasting van de kernkwaliteiten 'openheid' en het 'hogergelegen bebouwingslint Wakkerendijk' van het Utrechtse landschap Eemland te beperken. Archeologisch onderzoek is nodig om eventuele effecten op de verwachte hoge archeologische waarden ten oosten van het plangebied (bebouwingstrook Wakkerendijk) te voorkomen.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. Verder heeft het plan mogelijk impact op het nabijgelegen weidevogelleefgebied vanwege toenemende recreatiedruk en ook verstoring door geluid, licht en trilling. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is zeer beperkt. De voorgenomen groene inrichting met een groene bufferzone (Groen Groeit Mee opgave) kan bijdragen aan het bevorderen van de biodiversiteit. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking nader worden onderzocht.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0/-
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0/-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0/-
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0/-

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: neutraal

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0/-
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: licht negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	+
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/+
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: neutraal

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0/-
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	0/-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	-
Biodiversiteit	Mate van biodiversiteit	0
Landbouw	Huidige functie en vruchtbaarheid van de bodem	-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Achterberg Zuid, Rhenen

Plangebied

Achterberg Zuid is gelegen aan de zuidzijde van de kern Achterberg.



Locatiekeuze

De kern Achterberg is onderdeel van de gemeente Rhenen. In het PPWW23 is al de locatie Achterberg West geprogrammeerd met 100 woningen. Doordat de kern Rhenen zelf in zijn geheel ingeklemd ligt tussen NNN gebieden, zijn daar zeer beperkt verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Om toch ruimte te bieden enige mate van woningbouw wordt ten zuiden van de kern Achterberg nu een tweede ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor de langere termijn is in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley afgesproken dat het wenselijk is rond de Nieuwe Meent onderzoek te doen naar een grotere verstedelijkingslocatie.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 90 woningen, minimaal 66% betaalbaar, 30% vrije sector
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Twee wijkontsluitingen aan de oostkant van het plangebied op de Noordseweg/De Horst en Boslandweg
- Aanleggen van lagere delen waar waterberging wordt gefaciliteerd om wateroverlast en hittestress te mitigeren
- Er worden twee groenrijke assen richting oost en west ontwikkeld. Centraal ligt een groene zone die plaats biedt voor waterberging, biodiversiteit en voldoende ruimte voor natuurlijke speelvoorzieningen

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kan het plan worden geoptimaliseerd en kunnen risico's door droogte, hitte en wateroverlast worden voorkomen.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Uitbreiding van het OV-netwerk en een directe, aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers naar Rhenen zijn wenselijk om een zo laag mogelijk aandeel autoverkeer te verkrijgen.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie en geluid, licht trillingen. Verder heeft het plan mogelijk impact op het nabijgelegen ganzenoergergebied vanwege toenemende recreatiedruk. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is zeer beperkt. De voorgenomen groene assen kan bijdragen aan het bevorderen van de biodiversiteit. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking nader worden onderzocht.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0/-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht positief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: neutraal

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: licht negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	+
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/+
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: neutraal

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0/-
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	0/-
Biodiversiteit	Mate van biodiversiteit	0
Landbouw	Huidige functie en vruchtbaarheid van de bodem	-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Lopik-Oost 2, Lopik

Plangebied

Lopik-Oost 2 is gelegen aan de oostzijde van de kern Lopik, gelegen naast de woningbouwontwikkeling Lopik-Oost 1, die reeds in ontwikkeling is.



Locatiekeuze

Zowel aan de noordzijde, westzijde als oostzijde van de kern ligt een relatief gaaf en onaangestast deel van het veenweidelandschap. De gekozen ontwikkelrichting ligt ingeklemd tussen de provinciale weg (N210) en de lintbebouwing langs de Lopikerwetering, waar dit landschap minder sterk aanwezig is. Daarnaast sluit het logischerwijs aan op de al geplande locatie Lopik Oost 1.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 280 woningen, 30% sociale huur, 10% sociale koop en 26% middensegment (huur of koop). Overige woningen vallen in het dure segment
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Ontsluiting aan de zuidkant van het plangebied op de N201. Er loopt een trajectstudie N210 om een toekomstbestendige verkeersoplossing voor de wegen rondom Lopik te onderzoeken. Lopik-Oost 2 kan eventueel ook worden ontsloten aan de noordkant van het plangebied via de Lopikerweg-Oost
- De inrichting van groen wordt gebaseerd op de uitgangspunten van Groen Groeit Mee. Hierbij staan positieve gezondheid, watermanagement, natuurinclusiviteit en biodiversiteit centraal.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- De ligging van het plangebied aan de N210 is een aandachtspunt voor luchtkwaliteit en geluid. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële gezondheidseffecten en veiligheidsrisico's mee te wegen. Gedacht kan worden aan uitsluiten van houtstook om verdere verslechtering van de luchtkwaliteit te beperken.
- Het plangebied ondervindt sterke bodemdaling en heeft daarnaast een beperkt vermogen om water te verwerken. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt. In het plan is nog geen rekening gehouden met ruimte voor groen en waterberging.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Uitbreiding van het OV-netwerk en goede verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn wenselijk om een zo laag mogelijk aandeel autoverkeer te verkrijgen.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen in het agrarische cultuurlandschap. Dit om de aantasting van de kernkwaliteiten 'openheid' en 'rust en stilte' van het Utrechtse landschap het Groene Hart te beperken.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. In het plan is aandacht voor groen en biodiversiteit, bijvoorbeeld door het plaatsen van insectenkasten en toevoegen van beplanting die past bij de omgeving. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0/-
Geluid	Geluidbelasting op woningen	-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	-
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0/-
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0/-
Droogte	Mate van toenemende droogte	-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: licht negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: licht negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	+
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: licht negatief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	-
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0/-
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: licht negatief

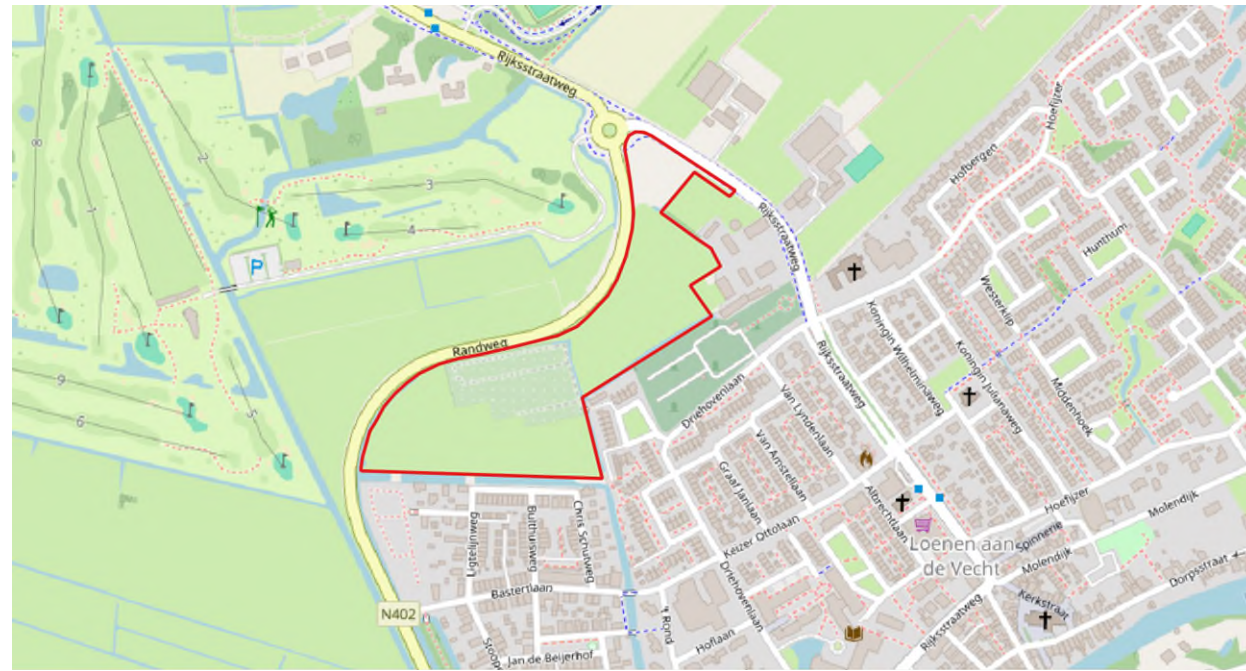
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	-
Biodiversiteit	Mate van biodiversiteit	0
Landbouw	Huidige functie en vruchtbaarheid van de bodem	-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Cronenburgh 4, Loenen aan de Vecht

Plangebied

Cronenburgh 4 is gelegen aan de westzijde van de kern Loenen aan de Vecht.



Locatiekeuze

Met de ontwikkeling van Cronenburgh fase 4 wordt de bestaande wijk Cronenburgh afgerond. De locatie ligt binnen de indertijd aangelegde rondweg en vormt een logisch geheel met bestaande bebouwing. Het woningbouwproject Cronenburgh fase 4 is belangrijk voor het dorp Loenen aan de Vecht, omdat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen. In 2022 heeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader vastgesteld. In dit ruimtelijk kader staan de voorwaarden en uitgangspunten om een stedenbouwkundig plan te maken voor deze woonwijk, waaronder de manier waarop bewoners moeten kunnen meepraten over de plannen.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 205 woningen, waarvan sociale huur 30%, betaalbare koop 25%, midden huur 25% en dure koop 20%, voorzien in deelgebied I ten zuiden van de Noordelijke Randweg.
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Ontsluiting aan de noordkant van het plangebied op de Noordelijke Randweg (N402). De initiatiefnemer zal een mobiliteitsplan opstellen waarin de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer worden onderzocht, evenals eventuele bushaltes etc.
- Circa 14% (14.570 m²) van deelgebied I wordt gereserveerd voor groen, circa 7% (7.653 m²) van deelgebied I voor water. Verder wordt het plan groen en ruim ingericht met kansen voor waterberging en het versterken van de biodiversiteit.
- In deelgebied II, ten noorden van de Noordelijke Randweg, wordt de opgave voor Groen Groeit Mee gerealiseerd. De nadruk ligt hier op landschap- en natuurontwikkeling in combinatie met recreatief gebruik. In dit deelgebied is tevens 5.000 m² gereserveerd voor de verplaatsing van het bestaande volkstuinencomplex in deelgebied I.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- De ligging van het plangebied aan de N402 is een aandachtspunt voor luchtkwaliteit en geluid. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële gezondheidseffecten mee te wegen. Gedacht kan worden aan uitsluiten van houtstook om verdere verslechtering van de luchtkwaliteit te beperken.
- Het plangebied ondervindt bodemdaling en heeft een beperkt vermogen om water te verwerken. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor groen en waterberging.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- De locatie is een uitleglocatie met een redelijke multimodale bereikbaarheid. Een betere aansluiting op het OV-netwerk is wenselijk voor een betere multimodale bereikbaarheid.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen. Dit om de aantasting van de kernkwaliteit 'openheid' van het Utrechtse landschap het Groene Hart te beperken.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is zeer beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. In het plan is aandacht voor groen en biodiversiteit, door in deelgebied II de Groen Groeit Mee opgave toe te passen. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0/-
Geluid	Geluidbelasting op woningen	-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0/-
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	-
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0/-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0/-
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: licht negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0/-
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	+
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: neutraal

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0/-
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	-
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	0/-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Dijnselburg, Zeist

Plangebied

Dijnselburg is gelegen aan de A28 aan de zuidkant en de Amersfoortseweg aan de noordkant en begeeft zich op een landgoed in Huis ter Heide.



Locatiekeuze

Het gebied rond Dijnselburg kenmerkt zich op dit moment door verrommeling met verspreid stedelijke en recreatieve functies. De gemeente Zeist heeft zich ingespannen om met partners en geïnteresseerden tot een breed gedragen en integrale visie voor Dijnselburg te komen, waarbij ook ruimte is voor woningbouw. Kwaliteitsverbetering in meerdere opzichten en een gebiedsoverstijgende meerwaarde staan hierbij voorop.

Gemeentelijke uitgangspunten

- Maximaal 200 woningen, grondgebonden woningen en appartementen in het sociale, midden en dure segment. De woningen zijn energieneutraal en natuurinclusief.
- In het plangebied zijn (recreatieve) voorzieningen aanwezig. Het verrommelde recreatiepark zal verdwijnen ten behoeve van de woningbouw. De Sporthal wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. De atletiekbaan en zwembad zullen blijven bestaan. Daarnaast zijn overige gebouwen mogelijk beschikbaar voor een alternatieve invulling.
- Ontsluiting via het Badmeester Schenkpad, die door het midden van het plangebied loopt naar de westkant op de Panweg.
- Behoud van de huidige groenstructuren en waar mogelijk versterking. Er zijn nog geen concrete plannen met betrekking tot water(berging) en Groen Groeit Mee.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- De ligging van het plangebied nabij de snelweg A28 en de N237 is een aandachtspunt voor luchtkwaliteit en geluid. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële gezondheidseffecten mee te wegen. Gedacht kan worden aan uitsluiten van houtstook om verdere verslechtering van de luchtkwaliteit te beperken. Het is wenselijk om voor de recreatieve voorzieningen die verdwijnen als gevolg van het plan een alternatieve locatie te vinden om het voorzieningenniveau op peil te houden. Vanwege de ligging van de beoogde woningbouwlocatie binnen het explosieaandachtsgebied van de A28 dient de gemeente een afweging te maken of extra bouwkundige-/ omgevingsmaatregelen noodzakelijk zijn.
- Het plangebied ligt in grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Zeist. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor groen en waterberging.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- Basisvoorzieningen zijn nabij gelegen, maar de A28 kan als barrière fungeren. Aanbevolen wordt om na te denken over de bereikbaarheid van de basisvoorzieningen ten opzichte van het plangebied.
- De locatie kan een rol spelen in het verbeteren van directe OV en fietsroutes in noord-zuid (Zeist- Bilthoven) en oost-west (Utrecht Science Park - Soesterberg - Amersfoort), en zou van dergelijke routes profiteren om een meer multimodaal profiel te krijgen.
- Het plangebied ligt buiten de historische bosgroeiplaats. In de verdere planuitwerking moet rekening gehouden worden met maatregelen tot bescherming en instandhouding van deze bosgroeiplaats. De archeologische verwachtingswaarde is gedeeltelijk zeer hoog. Nader onderzoek naar de belemmeringen voor de planvorming is noodzakelijk. Het terugbrengen van de ruimtelijke structuurdragers van het landgoed, zoals de centrale as, de ganzevoet en het boskarakter, zal de cultuurhistorische waarde van het gebied vergroten.
- Er is kans op aantasting van de waarde van nabijgelegen NNN-gebied door toename van geluid en recreatiedruk. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. In het plan is expliciet aandacht voor het realiseren van verbindingen met het NNN en het creëren van ecologische rustzones. Dit kan afhankelijk van de uitwerking de impact beperken en/of bijdragen aan het versterken van de natuurwaarden. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	--
Geluid	Geluidbelasting op woningen	--
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	0/-
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	-

Toets aan ambitie stad en land gezond: negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	-
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: licht negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0/+
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/+
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	+

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: positief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0/+
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	-
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

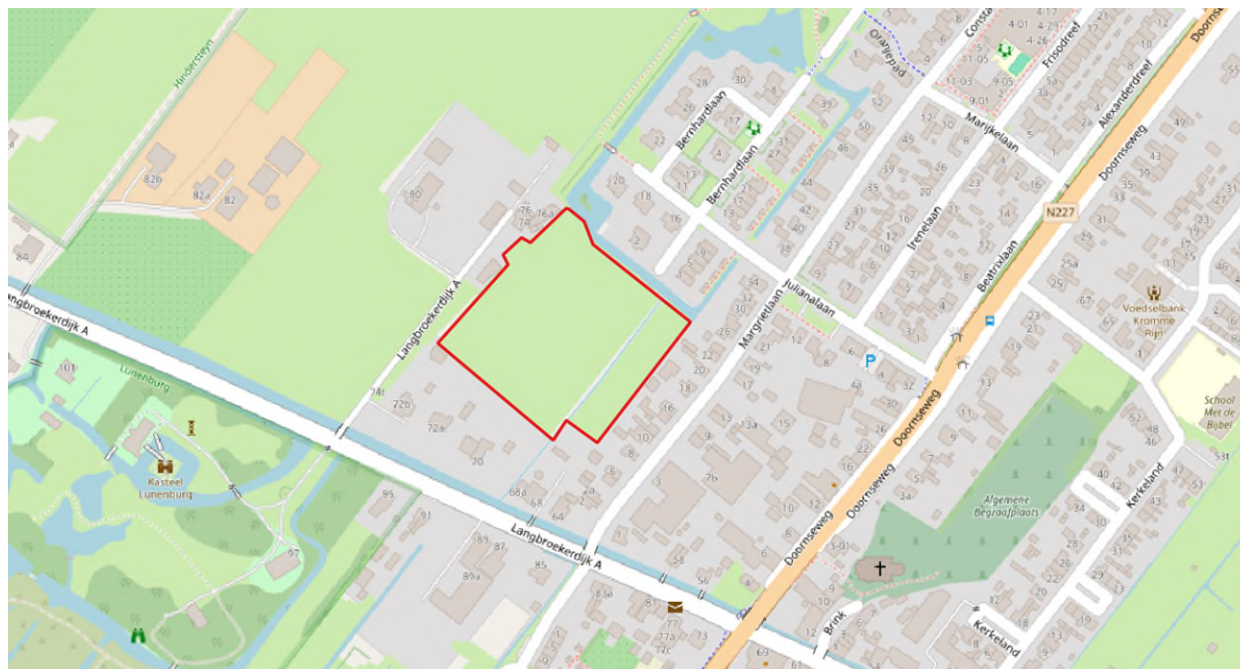
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	0
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	0

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: neutraal

Gebiedsanalyse woonlocatie Boomgaard Langbroek, Wijk bij Duurstede

Plangebied

Boomgaard Langbroek is gelegen aan de westzijde van de dorpskern Langbroek.



Locatiekeuze

De locatie Boomgaard betreft een locatie waarbij de gemeente invulling wil geven aan de spreidingswet (opvang asielzoekers) en waar volgens de Utrechtse aanpak ook ruimte is voor huisvesting van andere doelgroepen, zoals woonruimte voor starters. Daarbij heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken een locatie te ontwikkelen die permanent is. Het COA huurt een aantal woningen voor een periode van 10 jaar, waarna deze voor de lange termijn kunnen worden ingezet ten behoeve van reguliere woningbouw. Bij het zoeken van locaties voor de opvang van asielzoekers is de gemeente leidend. Vanuit de provincie is daarbij gekeken naar de noodzaak en of deze plek ruimtelijk aanvaardbaar is (al dan niet met ruimtelijke voorwaarden). De opvang van asielzoekers is randvoorwaardelijk voor de programmering van de gehele locatie. De gemeente heeft aangegeven ook een aantal vrije sectorwoningen toe willen voegen, om de betaalbaarheid van het plan te vergroten. Hiervoor kan zij eventueel gebruik maken van de 10% regeling, waarbij het aantal geprogrammeerde woningen met 10% kan worden opgehoogd, met een maximum van 50.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 24 woningen, waarvan 8 grondgebonden woningen voor (per woning 8) asielzoekers, 8 grondgebonden woningen voor reguliere woningzoekenden en 8 grondgebonden woningen voor starters. De woningen voor asielzoeker komen na maximaal 15 jaar beschikbaar als reguliere woningen. De verdeling ligt op tenminste 67% betaalbaar - waarvan 35% sociaal - en ten hoogste 33% categorie duur
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Ontsluiting aan de noordwestkant van het plangebied op de Bernhardlaan
- Er is nog geen invulling voor Groen Groeit Mee of andere zaken met betrekking tot groenblauwe infrastructuur

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Het plangebied ligt in de bufferzone van een stiltegebied en op 25 meter afstand van de stille kern van het stiltegebied. Bij de nadere planuitwerking moet verstoring van het stiltegebied zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt.
- Het plangebied ligt op nationale grondwaterreserves en kwetsbare strategische grondwaterreserves. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. In het plan is nog geen ruimte gereserveerd voor groen en waterberging. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- Er zijn weinig basisvoorzieningen op korte afstand bereikbaar. Voor andere voorzieningen of uitgebreid aanbod moeten grote afstanden afgelegd worden waardoor de bereikbaarheid van deze voorzieningen met betrekking tot de beoogde doelgroep (ouderen en asielzoekers) een aandachtspunt is. Aanbevolen wordt om in de nadere planuitwerking onderzoek naar te doen.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Een betere aansluiting op het OV-netwerk is wenselijk.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen. Dit om de aantasting van de kernkwaliteit 'half open structuur van de Langbroekerwetering' te beperken. Bij het invullen van de locatie met woningbouw is het van belang dat deze past binnen de karakteristieken van de omgeving. Historisch onderzoek is noodzakelijk om de relatie met de naastgelegen rijksmonumenten en historische buitenplaatszone te verduidelijken en beschermen.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. Verder heeft het plan mogelijk impact op het nabijgelegen weidevogelleefgebied vanwege toenemende recreatiedruk en ook verstoring door geluid, licht en trilling. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	--
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0/-
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0/-
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: licht negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0/-
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: licht positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/-
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0/-

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: negatief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0/-
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	-
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: negatief

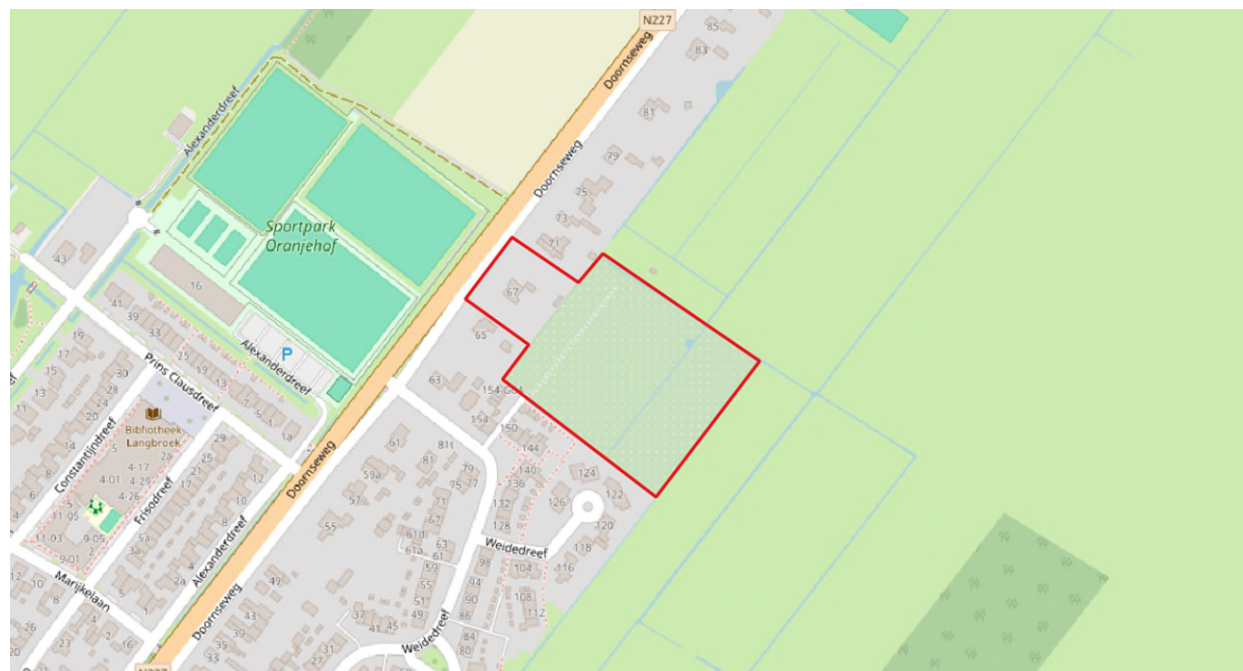
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	0/-
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	0/-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Volkstuinen Langbroek, Wijk bij Duurstede

Plangebied

Volkstuinen Langbroek is gelegen aan de oostzijde van de dorpskern Langbroek, aan de N227 Doornseweg. Het huidige plangebied fungeert als volkstuinencomplex.



Locatiekeuze

De locaties betreffen beide locaties waarbij de gemeente invulling wil geven aan de spreidingswet en volgens de Utrechtse aanpak ruimte is voor huisvesting van andere doelgroepen. Bij het zoeken van opvanglocaties voor asielzoekers is de gemeente leidend. Vanuit de provincie is gekeken of deze plekken ruimtelijk aanvaardbaar zijn (al dan niet met ruimtelijke voorwaarden). Bij de locatie in Wijk bij Duurstede is ook overwogen om de opvang bij de al geplande locatie De Geer te realiseren. Omdat daar al tijdelijke opvang voor Oekraïners is, heeft de provincie hier het oordeel van de gemeente gevolgd dat de stapeling van opvang van meerdere tijdelijke migrantengroepen hier niet wenselijk is.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 50 woningen, met circa 60% grondgebonden woningen en circa 40% gestapelde woningen. Hiervan wordt ongeveer 67% categorie betaalbaar - waarvan 35% sociaal - en 33% categorie duur.
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Ontsluiting aan de westkant via het perceel van de Doornseweg 67 op de Doornseweg
- De bestaande watergangen worden zoveel mogelijk gehandhaafd met daarbij toename in extra waterberging ter compensatie van de toename in verharding.
- Groene structuren zoals het elzen-berkenbosje, eiken en de knotwilgen worden behouden voor een goede landschappelijke inpassing en behoud van groen. Daarnaast is een groene (speel)ruimte beoogd in het plangebied.
- Er is nog geen invulling voor Groen Groeit Mee.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Het plangebied ligt nabij een doorgaande weg en kent daardoor deels een hoge geluidbelasting. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële gezondheidseffecten mee te wegen en geluidseffecten te mitigeren. Het plangebied ligt daarnaast nabij de bufferzone van het stiltegebied en op circa 90 meter afstand van de stille kern van het stiltegebied. Bij de nadere planuitwerking moet verstoring van het stiltegebied zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt..
- Het plangebied ligt op nationale grondwaterreserves en kwetsbare strategische grondwaterreserves. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor groen en waterberging. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- Er zijn weinig basisvoorzieningen op korte afstand bereikbaar. Voor andere voorzieningen of uitgebreider aanbod moeten grote afstanden afgelegd worden waardoor de bereikbaarheid van deze voorzieningen een aandachtspunt is. Aanbevolen wordt om in de nadere planuitwerking onderzoek naar te doen.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Een betere aansluiting op het OV-netwerk is wenselijk.
- Het is essentieel om het planvoornemen goed landschappelijk in te passen, en het bestaande slotenpatroon te behouden waar mogelijk.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. Verder heeft het plan mogelijk impact op het nabijgelegen weidevogelleefgebied vanwege toenemende recreatiedruk en ook verstoring door geluid, licht en trilling. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	--
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0

Toets aan ambitie stad en land gezond: licht negatief

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0/-
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0/-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0/-
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: licht negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	++
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0/-
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: licht positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/-
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0/-

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: negatief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

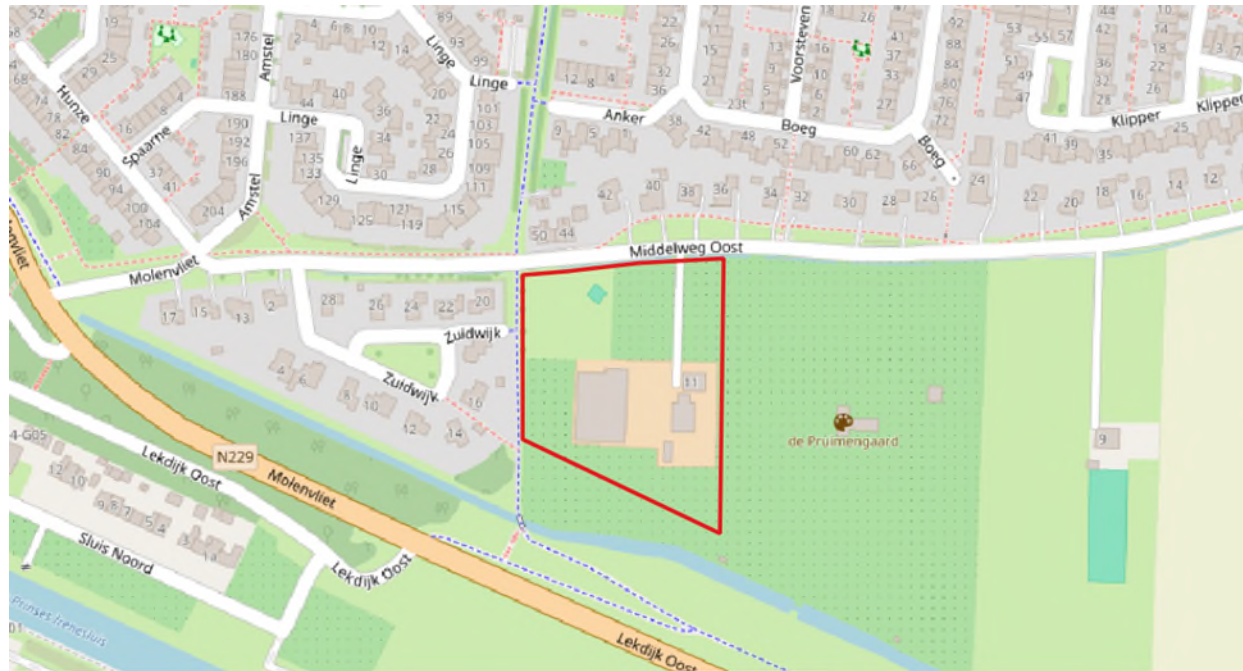
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	0/-
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	0/-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse woonlocatie Zuidwijk, Wijk bij Duurstede

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het zuiden van Wijk bij Duurstede, grenzend aan de nieuwe wijk Zuidwijk. Aan de zuidkant van het plangebied ligt het Amsterdam-Rijnkanaal.



Locatiekeuze

De locatie Zuidwijk betreft een locatie waarbij de gemeente invulling wil geven aan de spreidingswet (opvang asielzoekers) en volgens waar de Utrechtse aanpak ook ruimte is voor huisvesting van andere doelgroepen. Daarbij heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken een locatie te ontwikkelen die permanent is. Het COA huurt een aantal woningen voor een periode van 10 jaar, waarna deze voor de lange termijn kunnen worden ingezet ten behoeve van reguliere woningbouw. Bij het zoeken van locatie voor de opvang van asielzoekers is de gemeente leidend. Vanuit de provincie is gekeken naar de noodzaak en of deze plek ruimtelijk aanvaardbaar is (al dan niet met ruimtelijke voorwaarden). De opvang van asielzoekers is randvoorwaardelijk voor de programmering van de gehele locatie. Specifiek voor deze locatie is daarbij ook het alternatief overwogen om de opvang bij de al geplande locatie De Geer te realiseren. Omdat daar al tijdelijke opvang voor Oekraïners is, heeft de provincie hier het oordeel van de gemeente gevolgd dat de stapeling van opvang van meerdere tijdelijke migrantengroepen hier niet wenselijk is. De gemeente heeft aangegeven ook een aantal vrije sectorwoningen toe willen voegen, om de betaalbaarheid van het plan te vergroten. Hiervoor kan zij eventueel gebruik maken van de 10% regeling, waarbij het aantal geprogrammeerde woningen met 10% kan worden opgehoogd, met een maximum van 50.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 30 woningen, met 10 grondgebonden woningen voor asielzoekers, 12 grondgebonden woningen voor reguliere woningzoekenden en 8 grondgebonden woningen voor starters. De woningen vallen in verschillende segmenten, met tenminste 67% betaalbaar - waarvan 35% sociaal - en ten hoogste 33% categorie duur.
- Geen maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen het plangebied
- Ontsluiting via de noordkant van het plangebied op de Middelweg Oost.
- Er is (nog) geen invulling voor Groen Groeit Mee of andere zaken met betrekking tot groenblauwe infrastructuur.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Het plangebied ligt in een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Bij de nadere planuitwerking moet een goede afweging worden gemaakt over mogelijke veiligheidsmaatregelen en aanvaardbaarheid van risico's.
- In het plangebied is mogelijk sprake van wateroverlast. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. In het plan is nog geen ruimte gereserveerd voor groen en waterberging. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Een betere aansluiting op het OV-netwerk is wenselijk.
- Zorg voor een goede landschappelijke inpassing.
- Er is kans op aantasting van de waarde van nabijgelegen natuurgebieden en leefgebied van weidevogels door toename van geluid (N2000, NNN, ganzenfoerageer en rustgebied) en recreatie (N2000, NNN, weidevogelleefgebied, en ganzenfoerageer en rustgebied). De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	+
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0/-

Toets aan ambitie stad en land gezond: neutraal

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	-
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	+
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	+
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	0
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: neutraal

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

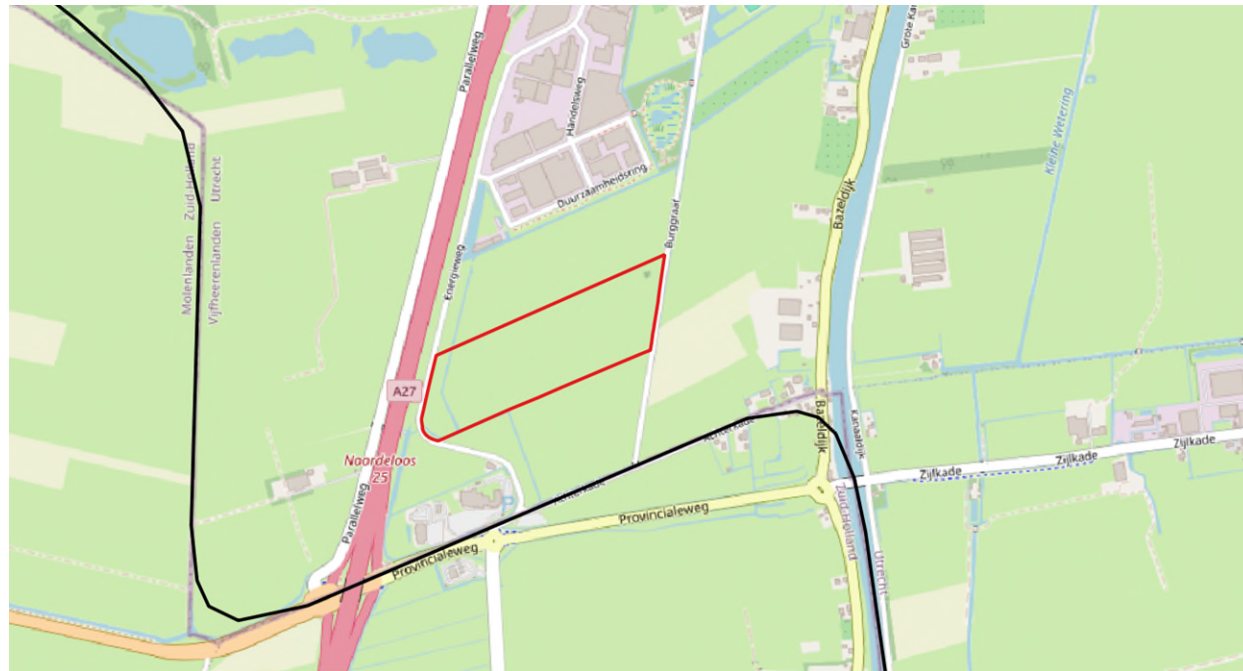
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	-
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse werklocatie Meerkerk V, Vijfheerenlanden

Plangebied

Meerkerk V is gelegen ten zuiden van de kern Meerkerk, aan de oostkant van de A27 en grenst aan de bedrijventerreinen Meerkerk en Meerkerk IVa.



Locatiekeuze

Het plangebied grenst aan de bedrijventerreinen Meerkerk en Meerkerk IVa. Logischerwijs volgt deze locatie, ook omdat het een goede autobereikbaarheid heeft vanwege de ligging aan de A27. Daarnaast speelt Meerkerk V een rol in het bieden van compensatie, omdat bedrijven elders vertrekken voor andere maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 5 hectare bedrijventerrein, kleinschalig/middelgroot, inschatting circa 25% milieucategorie 2, circa 75% milieucategorie 3
- Vanuit de visie 'van bedrijventerrein naar werklandschappen' zal Meerkerk V net als IVa een toekomstbestendig werklandschap worden. Daarom is een ruimer oppervlakte aangehouden (circa 10 ha bruto) om te komen tot circa 5 ha netto uitgeefbaar terrein.
- Naast de goede autobereikbaarheid is de wens om een goede OV-bereikbaarheid te borgen voor het werklandschap.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- In het plangebied is sprake van bodemdaling, het plangebied heeft daarnaast een beperkt vermogen om water te verwerken. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- Het is wenselijk om waar mogelijk op de daadwerkelijke invulling van het bedrijventerrein te sturen zodat dit aansluit bij de behoefte.
- De locatie is een uitleglocatie met een beperkte multimodale bereikbaarheid. Verdere uitbreiding van het ov-netwerk is nodig voor een betere multimodale bereikbaarheid. De toekomstige Breda-Gorinchem-Utrecht BRT lijn biedt mogelijkheden om de locatie beter bereikbaar te maken, bijvoorbeeld met een OV hub. Ook door betere verbindingen te realiseren voor voetgangers en fietsers. Hiervan kunnen ook de reeds bestaande bedrijventerreinen profiteren.
- Vraag is of deze vijfde fase van Meerkerk het sluitstuk is of dat er hierna nog verder wordt ontwikkeld. Gelet op de landschappelijke effecten van deze bedrijfsbebouwing is het van belang om de ontwikkelingen landschappelijk goed in te passen vanwege de aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten 'openheid' en 'rust en stilte' van het Utrechtse landschap het Groene Hart. Daarnaast dient gelet te worden op de lichte aantasting van de aardkundige waarden 'langgerekte of bochtige geulvormige laagten' van aardkundig waardevol gebied 'oeverwal en/of oude rivierbedding' waarin het plangebied zich bevindt.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk, geluid en trillingen. Tevens kan het planvoornemen impact hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen NNN-gebieden door toename van recreatie. Verder heeft het plan mogelijk impact op het nabijgelegen weidevogelleefgebied. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtqualiteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	0
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	0/-

Toets aan ambitie stad en land gezond: neutraal

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	-
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	0
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	-
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	0/-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0/-
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	0
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	+
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	0/+
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: negatief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0/-
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0/-

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: licht negatief

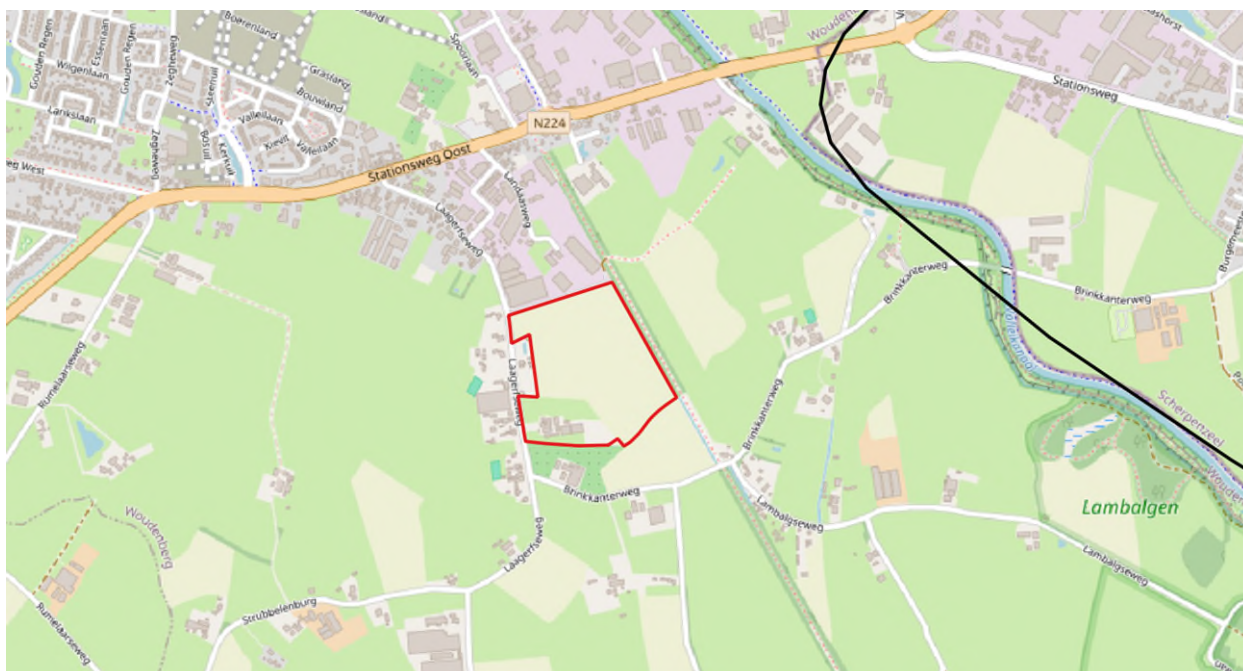
Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	-
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	0/-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief

Gebiedsanalyse werklocatie Laagerfseweg, Woudenberg

Plangebied

Laagerfseweg is gelegen ten zuiden van de kern Woudenberg, zuidelijk van de N224 en grenst aan een bestaand bedrijventerrein.



Locatiekeuze

Rondom Woudenberg zijn diverse locaties bekeken. Door verschillende aspecten zoals cultuurhistorisch waarde, natuur en mobiliteit is deze locatie als meest kansrijke locatie beoordeeld. Deze uitbreiding sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen in Woudenberg en vormt daarmee een logische uitbreiding. Door de aansluiting is de locatie landschappelijk het best inpasbaar.

Gemeentelijke uitgangspunten

- 7 hectare bedrijventerrein, middelgroot, inschatting circa 25% milieucategorie 2 circa 75% milieucategorie 3

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Het plangebied ligt gedeeltelijk in het brandaandachtsgebied van een risicobron. Bij de verdere planuitwerking is het van belang om de potentiële veiligheidsrisico's mee te wegen.
- Het plangebied ligt direct naast het waterwingebied Woudenberg/Woudenberg-Zuid, in de grondwaterbeschermingszone-boringsvrije zone van dit waterwingebied. Gelet op deze ligging zullen beperkingen moeten worden gesteld aan de zwaarte van bedrijven. Het plan kan de kans op wateroverlast, droogte en hitte vergroten. Door water en bodem sturend te laten zijn bij de planuitwerking kunnen potentiële effecten worden beperkt. In het plan is nog geen ruimte gereserveerd voor groen en waterberging.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate het plangebied kansen biedt voor duurzame energieopwekking en of netcongestie voor deze locatie een probleem vormt.
- Het is wenselijk om waar mogelijk op de daadwerkelijke invulling van het bedrijventerrein te sturen zodat dit aansluit bij de behoefte.
- De locatie is een uitleglocatie met een op dit moment beperkte multimodale bereikbaarheid. Daarnaast leidt de verkeersgeneratie als gevolg van de planontwikkeling tot toename van autonome knelpunten in het netwerk. Daardoor zijn grote infrastructurele aanpassingen nodig voor een goede afwikkeling.
- Het is essentieel om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing om versnippering van het buitengebied tegen te gaan.
- Het plan heeft mogelijk een impact op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door toename van stikstofdepositie en mogelijk enige verstoring door toegenomen recreatiedruk, geluid en trillingen. De aanwezigheid van Rode Lijst soorten in het gebied is zeer beperkt, de aanwezigheid van beschermde soorten is nog onbekend. De impact van het plan op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden en biodiversiteit moet bij de verdere uitwerking onderzocht worden.

Effectbeoordeling en toets aan provinciale ambities

Stad en land gezond	Criterium	Effectscore
Luchtkwaliteit	Concentraties PM ₁₀ , PM _{2,5} en NO ₂ op woningen	0
Geluid	Geluidbelasting op woningen	0/-
Geur	Geurbelasting op woningen	0
Stilte	Nabijheid stiltegebieden	0
Recreatie (bevorderen bewegen)	Afstand tot Utrechtse recreatiegebieden en routes	0
Omgevingsveiligheid	Optreden van veiligheidsrisico's	-

Toets aan ambitie stad en land gezond: neutraal

Klimaatbestendig en waterrobuust	Criterium	Effectscore
Bodemdaling	Bodemdaling per tijdseenheid	0
Grondwaterbescherming	Grondwaterbeschermingszones	-
Wateroverlast	Waterdiepte als gevolg van neerslag (140 mm bui in 2uur)	0/-
Waterveiligheid	Kans op overstromingen	0
Droogte	Mate van toenemende droogte	0/-
Hitte	Aantal gehinderden door hitte	-

Toets aan ambitie klimaatbestendig en waterrobuust: negatief

Duurzame energie	Criterium	Effectscore
Kansen voor duurzame energieopwekking	Zoekgebieden voor geothermie, wind- of zonne-energie vanuit RES	0
Netcongestie	Beschikbare ruimte op het energienet	-

Toets aan ambitie duurzame energie: negatief

Vitale steden en dorpen	Criterium	Effectscore
Woningaanbod	Tekort aan woningen t.o.v. vraag (segment/diversiteit woonmilieus)	0
Nabijheid voorzieningen	Afstand tot basisvoorzieningen	0
Bedrijventerreinen	Verhouding vraag en aanbod	+
Kantoorlocaties	Verhouding vraag en aanbod	0

Toets aan ambitie vitale steden en dorpen: positief

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar	Criterium	Effectscore
Multimodale mobiliteit	Bereikbaarheid per auto, OV en fiets	-
Mobiliteitstransitie	Kansen voor mobiliteitstransitie	0/-

Toets aan ambitie duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: negatief

Levend landschap, erfgoed en cultuur	Criterium	Effectscore
Utrechtse landschappen	Aanwezigheid landschappen en waarden	0
Cultuurhistorie	Aanwezigheid cultuurhistorische waarden	0
Archeologie	Verwachting archeologische waarde	0
Aardkundige waarden	Aanwezigheid aardkundige waarden	0

Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Nabijheid van Natura 2000	0/-
NatuurNetwerk Nederland en Groene Contour	Nabijheid van NNN en Groene Contour provincie Utrecht	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Nabijheid van weidevogel- en ganzenrustgebieden	0
Biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en Rode Lijst soorten	0
Landbouw	Huidige functie, bodemtype en organische stofgehalte	-

Toets aan ambitie toekomstbestendige natuur en landbouw: negatief