



Factsheet

MER PPWW 2024

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

24 juli 2024

Gebiedsanalyse woonlocatie Boomgaard Langbroek, Wijk bij Duurstede

Plangebied

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



Locatiekeuze

De locatie is opgenomen in de Structuurvisie 2020 (vastgesteld in 2010) en in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede (vastgesteld 06-07-2021) als zoeklocaties voor woningbouw. Alle locaties liggen ook in de Kernrandzone en sluiten direct aan op het stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie logischerwijs aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en overige (nuts)voorzieningen.

Uitgangspunten

- Maximaal 24 woningen, waarvan 8 grondgebonden woningen voor (per woning 8) asielzoekers, 8 grondgebonden woningen voor reguliere woningzoekenden en 8 grondgebonden woningen voor starters. De verdeling ligt op tenminste 67% betaalbaar - waarvan 35% sociaal - en ten hoogste 33% categorie duur.
- De locatie wordt ontsloten op de Bernhardlaan.
- Er worden geen voorzieningen ontwikkeld ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.
- 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 m afstand van de kern van het stiltegebied. Bij nadere planuitwerking moet rekening gehouden worden met het beperken van negatieve effecten op het stiltegebied.
- Het plangebied ligt op nationale grondwaterreserves en kwetsbare strategische grondwatervoorraden. 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.
- 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 met betrekking tot de beoogde doelgroep (ouderen en asielzoekers) een aandachtspunt is.
- 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 om de aantasting van de kernkwaliteit 'half open structuur van de Langbroekerwetering' te minimaliseren. 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 te verduidelijken.
- Er is kans op aantasting van de waarde van nabijgelegen natuurgebieden en leefgebied van weidevogels door toename van geluid (NNN) en recreatie (N2000, NNN 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	-
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	0/-
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)	++
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: neutraal

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

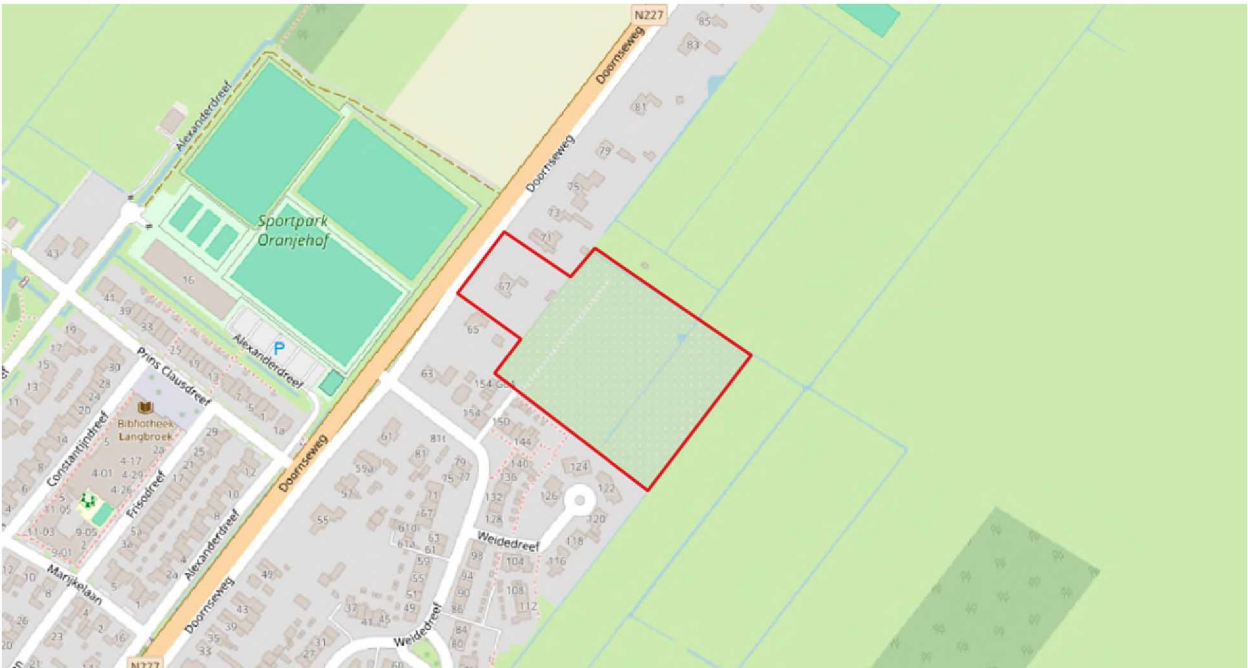
Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: negatief

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Potentiële effecten door toename van drukfactoren	0/-
NatuurNetwerk Nederland	Aanwezigheid van NNN	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Aanwezigheid 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

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 locatie is opgenomen in de Structuurvisie 2020 (vastgesteld in 2010) en in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede (vastgesteld 06-07-2021) als zoeklocaties voor woningbouw. Alle locaties liggen ook in de Kernrandzone en sluiten direct aan op het stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie logischerwijs aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en overige (nuts)voorzieningen.

- Uitgangspunten**
- Maximaal 50 woningen, met ca. 60% grondgebonden woningen en ca. 40% gestapelde woningen. Hiervan wordt ongeveer 67% categorie betaalbaar - waarvan 35% sociaal - en 33% categorie duur.
 - De locatie wordt ontsloten via het perceel van de Doornseweg 67.
 - Er worden geen voorzieningen ontwikkeld ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.
 - Er is (nog) geen invulling voor Groen Groeit Mee.
 - De bestaande watergangen worden zoveel mogelijk gehandhaafd met daarbij toename in extra waterberging ter compensatie van de toename in verharding.
 - Er wordt een groene (speel)ruimte voorzien in het plangebied.
 - Groene structuren zoals het elzen-berkenbosje, eiken en de knotwilgen worden behouden voor een goede landschappelijke inpassing en behoud van groen.

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 op nationale grondwaterreserves en kwetsbare strategische grondwatervoorraden. 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 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 met betrekking tot de beoogde doelgroep (ouderen) een aandachtspunt is.
- 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 en behoud het bestaande slotenpatroon waar mogelijk.
- Er is kans op aantasting van de waarde van nabijgelegen natuurgebieden en leefgebied van weidevogels door toename van geluid (NNN) en recreatie (N2000, NNN 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)	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: 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	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

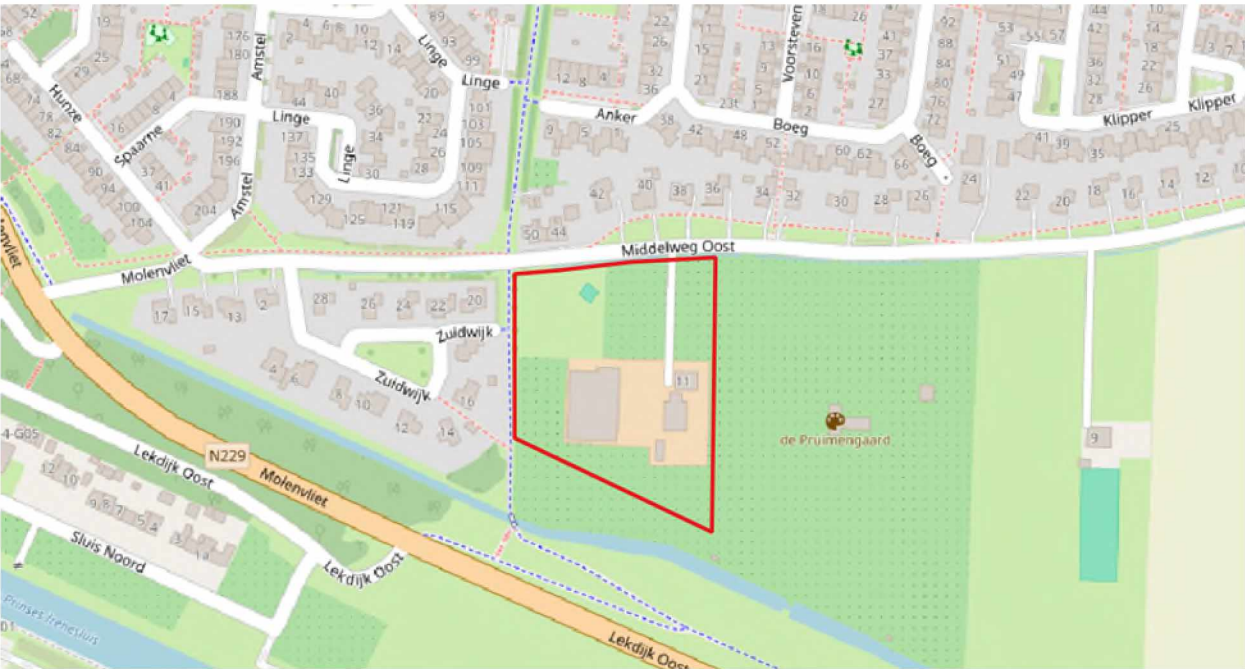
Toets aan ambitie landschap, erfgoed en cultuur: neutraal

Toekomstbestendige natuur en landbouw	Criterium	Effectscore
Natura 2000-gebieden	Potentiële effecten door toename van drukfactoren	0/-
NatuurNetwerk Nederland	Aanwezigheid van NNN	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Aanwezigheid 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 is opgenomen in de Structuurvisie 2020 (vastgesteld in 2010) en in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede (vastgesteld 06-07-2021) als zoeklocaties voor woningbouw. Alle locaties liggen ook in de Kernrandzone en sluiten direct aan op het stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie logischerwijs aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en overige (nuts)voorzieningen.

- Uitgangspunten**
- Maximaal 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.
 - Het plangebied wordt ontsloten op de Middelweg Oost.
 - Er worden geen voorzieningen ontwikkeld ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.
 - 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	-

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	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)	++
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: 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	Potentiële effecten door toename van drukfactoren	-
NatuurNetwerk Nederland	Aanwezigheid van NNN	-
Weidevogel- en ganzenrustgebieden	Aanwezigheid 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