

# Ambitiedocument

# Duurzaamheid

## Stationsgebied

## Driebergen-Zeist

5 juni 2025

## Inleiding

De gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug stellen een gebiedsvisie op voor een toekomstbestendige en duurzame gebiedsontwikkeling voor het stationsgebied Driebergen-Zeist. Het staat zo in het eerder ondertekende Plan van Aanpak van de gebiedsvisie en het sluit aan bij het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen'. De focus ligt op zes thema's: energie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en een gezonde leefomgeving.

Het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' is een 'levend' document en wordt regelmatig geactualiseerd. Dit ambitiedocument duurzaamheid groeit mee met nieuwe inzichten. Het vormt de basis voor de duurzame ontwikkeling van het stationsgebied en is onderdeel van de gebiedsvisie. De uitgangspunten zijn leidend, maar er is ruimte voor maatwerk als daar goede argumenten voor zijn. Dit ambitiedocument geldt zowel voor de gebouwen als het hele plangebied.

Het convenant kent drie ambitieniveaus: brons, zilver en goud. Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft gekozen voor 'brons', Zeist voor 'goud'. In dit ambitiedocument worden de gezamenlijke ambities vastgelegd. Zo werken we vanuit dezelfde uitgangspunten en ambities in het hele gebied. Ook een duurzame bouwplaats krijgt aandacht, omdat dit aansluit bij de bredere duurzaamheidsambities binnen deze gebiedsontwikkeling.

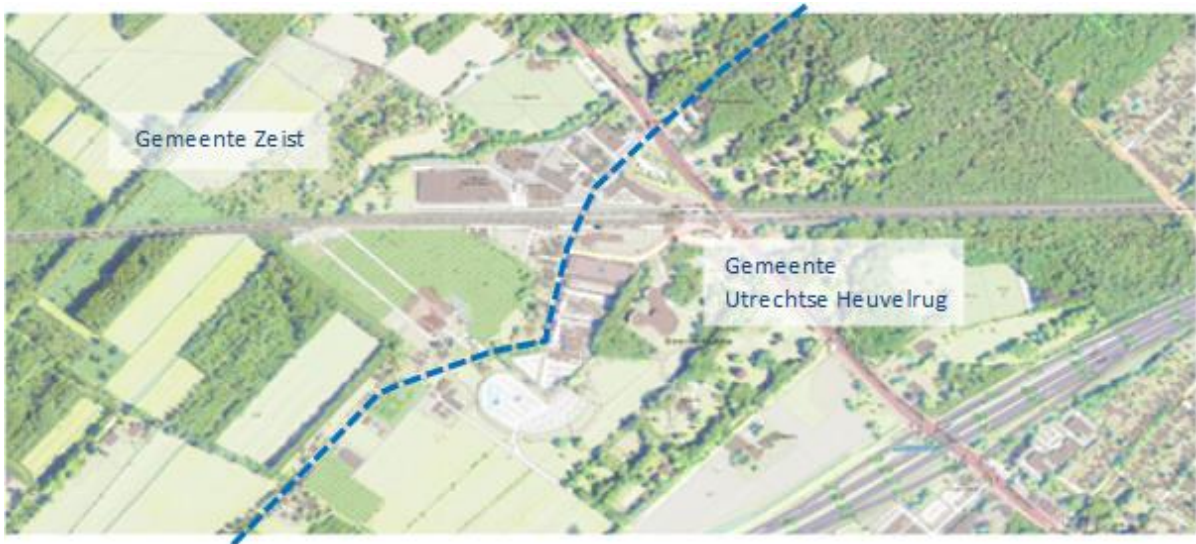
Specialisten uit beide gemeenten hebben dit document opgesteld, gebaseerd op het convenant en bestaand beleid.

## Inhoud

1. Stationsgebied Driebergen-Zeist .....	4
2. Waarom een toekomstbestendig stationsgebied? .....	5
3. Toekomstbestendige thema's en prestatieniveaus .....	6
3.1 Energie .....	6
3.2 Circulariteit.....	8
3.3 Duurzame mobiliteit.....	9
3.4 Klimaat-adaptatie .....	11
3.5 Natuur inclusief en biodiversiteit .....	13
3.6 Gezonde leefomgeving .....	14
3.7 Duurzame bouwplaats .....	16
4. Vervolgtraject .....	17
Bijlage A: Bestaand beleid en uitgangspunten.....	18
Bijlage B: Definities .....	20

## 1. Stationsgebied Driebergen-Zeist

Het stationsgebied Driebergen-Zeist ligt deels in de gemeente Zeist en deels in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het spoor loopt van west naar oost door het gebied, met station Driebergen-Zeist als centraal knooppunt. In de gebiedsvisie en de oplegger wordt dieper ingegaan op de kenmerken van deze locatie.



Dankzij het intercystation Driebergen-Zeist is het gebied uitermate geschikt voor duurzame mobiliteit. Een stationsomgeving leent zich goed voor een autoluwe inrichting en deelmobiliteit.

In het voorkeursscenario wordt uitgegaan van een compacte, autoluwe woonkern. Hierdoor blijft er veel ruimte over voor natuur en wordt de ecologische verbinding tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug versterkt. Doordat auto's minder ruimte innemen, ontstaat er in de woonkern meer plek voor groen.

Door hier een toekomstbestendige, groene woonwijk te realiseren, trekken we bewoners aan die duurzaamheid belangrijk vinden en minder behoefte hebben aan een eigen auto. Zij kiezen bewust voor een woning met moderne technologie, een hoge energie-efficiëntie en een natuurlijke uitstraling met veel groen. Hier wonen ze in een omgeving waar de natuur bij de voordeur begint. Bovendien draagt het bij aan sociale circulariteit: een gemeenschap waar mensen spullen en diensten delen en zich meer met elkaar verbonden voelen.

## 2. Waarom een toekomstbestendig stationsgebied?

De beide gemeenteraden hanteren het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' als uitgangspunt. Maar er zijn meer redenen om hier duurzaam te bouwen.

Voor veel thema's is toekomstbestendig bouwen geen keuze meer, maar een noodzaak. De locatie zelf vraagt om duurzame oplossingen. Het omliggende groen en de natuur vragen om een zorgvuldige inrichting. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet maakt een duurzaam energiesysteem ofwel netbewust bouwen onmisbaar. Ook de beperkte ruimte voor autoverkeer maakt een autoluw gebied met deelvervoer noodzakelijk. Daarnaast worden regenbuien steeds heftiger, wat vraagt om klimaatadaptieve maatregelen.

Naast lokale factoren spelen ook landelijke en Europese ontwikkelingen een grote rol. Steeds meer bouwbedrijven in Nederland hanteren duurzaamheid als standaard. Zij roepen gemeenten op een open gesprek aan te gaan en niet alleen te eisen. Bouwbedrijven hebben al stappen gezet in circulair en biobased bouwen.

Ook op Europees niveau groeit de druk om duurzaam te bouwen. Grote bedrijven, waaronder bouwbedrijven, krijgen te maken met de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Dit betekent dat ze verplicht CO<sub>2</sub>-uitstoot moeten monitoren, inclusief die van hun toeleveranciers. Dit heeft gevolgen voor investeerders: zij zullen minder snel geld steken in projecten met een hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot door energie- of materiaalgebruik.

### 3. Toekomstbestendige thema's en prestatieniveaus

Voor elk toekomstbestendig thema wordt bepaald wat het uitgangspunt is. Dit gebeurt op basis van gemeentelijk beleid en de ambities uit het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen'. Daarnaast wordt gekeken naar extra kansen om het stationsgebied duurzamer te maken.

Belangrijk om mee te nemen is dat de realisatie van het project pas op de middellange termijn zal starten. Juist om die reden is het essentieel om nú al in te zetten op toekomstbestendig bouwen. De regelgeving, duurzaamheidsambities en technische mogelijkheden zullen in die periode naar verwachting verder ontwikkelen. Wat vandaag als ambitieus geldt, kan tegen de tijd van uitvoering achterhaald of zelfs onvoldoende zijn. Daarom is het van belang om niet alleen uit te gaan van de huidige eisen en inzichten, maar vooruit te denken en te anticiperen op toekomstige normen. Omdat de daadwerkelijke ontwikkeling op de middellange termijn zal starten, is het belangrijk dat dit document een levend karakter heeft. Duurzaam bouwen is een snel evoluerend vakgebied, met voortdurend veranderende technieken, inzichten en regelgeving. Door het document flexibel en actueel te houden, kunnen nieuwe kennis, praktijkervaringen en input van betrokken partijen stapsgewijs worden geïntegreerd. Zo blijft het plan relevant, toekomstbestendig en breed gedragen, ook als de omstandigheden in de komende jaren veranderen.

De uitgangspunten gelden zowel voor gebouwen als voor het hele gebied. Er is een onderscheid tussen richtlijnen voor gemeenten en die voor grondeigenaren en ontwikkelaars omdat we breder willen kijken dan enkel het gebouwde deel en we de openbare ruimte zo duurzaam mogelijk willen realiseren. Waarbij de focus voor de gemeente voornamelijk ligt op het openbaar gebied en voor grondeigenaren en ontwikkelaars bij de gebouwde omgeving. In de bijlage staat per thema een overzicht van de relevante beleidsstukken.

#### 3.1 Energie

De energietransitie is een van de belangrijkste thema's van dit moment. Om klimaatverandering tegen te gaan, moeten we het gebruik van fossiele brandstoffen beperken en de CO<sub>2</sub>-uitstoot drastisch verminderen. Dit vraagt om twee dingen: een lagere energievraag en duurzame energieopwekking.

Daarnaast speelt netcongestie een grote rol. Dit is een aandachtspunt dat voorlopig blijft. Ook na 2029 als verbeteringen in het elektriciteitsnet zijn gerealiseerd, blijft de beperkte capaciteit een gegeven. Landelijk wordt door netwerkbedrijven opgeroepen om uit te gaan van 'netbewuste nieuwbouw'.

Voor het stationsgebied betekent dit dat er nu geen zekerheden zijn om voldoende aansluitingen te krijgen voor het gehele gebied. Dit kan nu niet worden gegeven door de netwerkbedrijven. Uit gesprekken met Stedin moet blijken welke capaciteit als uitgangspunt genomen kan worden.

Voor de ontwikkeling van het gebied is het cruciaal om de piekbelasting zo laag mogelijk te houden en netbewust te bouwen. Dit vergroot de kans om de nodige elektriciteitsaansluitingen te krijgen. Er wordt voor het stationsgebied ook een energieplanologie opgesteld. Hiermee wordt gekeken hoe het energiesysteem van het stationsgebied eruit kan zien, inclusief de ruimtelijke

consequenties. Want een lager piekvermogen en netbewust te bouwen vergt waarschijnlijk collectieve systemen en opslag van warmte en elektriciteit en dus een grotere ruimteclaim.

De uitgangspunten voor energie gaan dan ook uit van een hoog ambitieniveau, uit de energieplanologie moet blijken op welke wijzen en in welke mate dit ingevuld kan worden.

### **Uitgangspunten gemeenten**

Thema: Energie	Uitgangspunten
Gebieds-niveau	Energieleverend gebied, excl. laadpalen.
	Parkeerplaatsen/garages (meer dan 10 plaatsen) overkappen met zonnepanelen of op het dak.

### **Uitgangspunten ontwikkelaar**

Thema: Energie	Uitgangspunten	Niveau
Gebouw-niveau	BENG 1: Grondgebonden $\leq 55$ kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Brons
	BENG 1: Gestapelde bouw $\leq 65$ kWh/m <sup>2</sup> /jaar	
	BENG 2: Primaire-fossiele energie $\leq 0$ kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Goud
	BENG 3: Energieneutrale utiliteit op gebouwniveau BENG 3: Energieleverende woningen	Goud

Een energieleverend gebied betekent dat er niet alleen per gebouw genoeg energie wordt opgewerkt voor het gebruik van het gebouw en alle apparaten. Het betekent ook dat het gehele gebied op jaarbasis meer energie opwekt dan het verbruikt. Dit kan bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken en gevels. Belangrijk is dat de wijze van energie opwek past in de omgeving.

### **Mogelijk alternatief: Whole Life Carbon**

Momenteel wordt uitgegaan van het Convenant en bestaand beleid, maar de bouwsector en Europa gaan steeds vaker uit van de zogenoemde Whole Life Carbon (WLC) aanpak. De bouwsector staat voor een grote verduurzamingsopgave. Die opgave gaat verder dan alleen het reduceren van CO<sub>2</sub> in de gebruiksfase. Ook het bouwproces en het materiaalgebruik veroorzaken CO<sub>2</sub>-impact. Hiervoor is een nieuw perspectief nodig op hoe de bouwsector verduurzaamt. De WLC aanpak is een alternatief uitgangspunt dat ook wordt gehanteerd door de City Deal Toekomstbestendig Bouwen.

<b>City Deal Toekomstbestendig Bouwen</b>
Landelijk wordt nu een City Deal Toekomstbestendig Bouwen opgezet. Voor het Stationsgebied Driebergen Zeist wordt hierbij aangesloten. Deze City Deal wil gezamenlijk met 25 gemeenten, waar grotere bouwprojecten wordt gerealiseerd, op zoek gaan naar wat toekomstbestendig ontwikkelen inhoudt en hier ondersteuning bij bieden. Hiermee wordt het voor deelnemende gemeente makkelijker op om de juiste momenten de juiste stappen te nemen, ook kan gebruik worden gemaakt van een uitgebreide expertpool.

## 3.2 Circulariteit

Met circulair of biobased bouwen dragen we bij aan de doelstelling van Nederland Circulair in 2050. We willen met een circulaire economie op verschillende manieren de aarde zo min mogelijk belasten. Circulair bouwen gaat over de materiaalkeuze van een bouwwerk, de manier waarop deze materialen aan elkaar zijn verbonden en hoe ze weer zijn los te maken en te hergebruiken.

Een doel van Nederland Circulair 2050 is dat er in 2030 al 50% minder primaire grondstoffen gebruikt worden. Daarnaast zal circulair bouwen leiden tot CO2-reductie.

Een ontwikkeling is dat steeds meer bouwpartijen conceptueel gaan bouwen, hiermee kan er sneller en duurzamer worden gebouwd.

### Conceptueel Bouwen

Bij conceptueel bouwen kiest de opdrachtgever voor een integraal en gestandaardiseerd woningconcept, vaak industrieel vervaardigd. Er is veel keuze uit verschillende woningconcepten. Standaardisatie leidt tot herhaalbaarheid en snellere levertijd en duurzame en circulaire bouw. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het waarborgen van voldoende diversiteit, zodat de gebouwde omgeving gevarieerd en aantrekkelijk blijft.

Bij circulariteit gaat het niet alleen over de directe manier om circulariteit toe te passen in de bouw, indirecte circulariteit en duurzaamheid gaat ook over de sociale context. Als mensen elkaar kennen wordt het makkelijker om spullen te delen zoals een auto of gereedschappen of om gezamenlijk dingen te organiseren.

### Uitgangspunten gemeenten

Thema: Circulariteit	Uitgangspunten
Openbaar gebied	Gebruik maken van MKI* (Milieu Kosten Indicator) in het ontwerp en bij aanbesteden van de openbare ruimte.
	Gebruik zoveel mogelijk circulaire materialen in de infrastructuur: wegen, riolering, anders.
	Laagdrempelige ontmoetingsplekken
	Deelfaciliteiten (zoals deelauto, deelgereedschap en gezamenlijke schuur)

## **Uitgangspunten ontwikkelaar**

<b>Thema: Circulariteit</b>	<b>Uitgangspunten</b>
MPG (Schaduwkosten in € MKI* / m2 BVO / jaar)	Grondgebonden: ≤ 0,30
	Gestapeld: ≤ 0,35
Herkomst materialen (Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled).	Grondgebonden: ≥ 55
	Gestapeld: ≥ 50
Materiaalgebonden CO2-uitstoot (In kg CO2-eq / m2 BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	Grondgebonden: ≤ 75
	Gestapeld: ≤ 83
Losmaakbaarheid (% losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	Grondgebonden: ≥ 90
	Gestapeld: ≥ 85
Algemene uitgangspunten	Op materiaalgebonden CO2-opslag wordt gerapporteerd.
	Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid
	Inzichtelijk maken van de toegepaste bouwmaterialen (bijv dmv een materialenpaspoort)
Bestaande bouw	Voor de bestaande bouw, wordt altijd gekeken of het kan worden behouden/opgeknapt.

*\*De Milieu Kosten Indicator (MKI) van een gebouw is de som van de schaduwkosten van de milieubelasting van alle toegepaste materialen, over de gehele levensduur (winning, transport, bouw, gebruik en sloop), in een gebouw.*

### **3.3 Duurzame mobiliteit**

Vervoersbewegingen zijn een grote bron van CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland. Daarom is het verduurzamen van mobiliteit een belangrijke opgave. Dit stationsgebied biedt hier volop kansen voor, aangezien het treinstation het hart van de ontwikkeling vormt.

Beide gemeenteraden hebben in het Plan van Aanpak afgesproken om voor het Stationsgebied maatwerk voor de parkeernormen te hanteren. Dit biedt ruimte voor nieuwe mobiliteitsconcepten, zoals een autoluwe wijk, deelmobiliteit en een sterke focus op wandelen en fietsen. De toekomstige bewoners hechten waarschijnlijk meer waarde aan goede OV- en fietsverbindingen dan aan een eigen auto.

Het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' gaat nog uit van een traditionelere woonwijk, met parkeerplaatsen voor de deur en laadpalen op aanvraag. Dat is hier niet van toepassing. In dit gebied staan drie pijlers centraal:

- A) Stimuleren van lopen en fietsen
- B) Stimuleren van openbaar vervoer
- C) Stimuleren van deelmobiliteit

Het ontwerp volgt het STOMP-principe: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a Service en als laatste optie de privéauto. Dit zorgt ervoor dat duurzame vormen van mobiliteit de hoogste prioriteit krijgen.

### **Uitgangspunten gemeenten**

<b>Thema: Duurzame mobiliteit</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Lopen en fietsen	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs, OV en sport) zijn voor de bewoners beschikbaar en bereikbaar binnen 10 minuten met de fiets of te voet.
	Realiseer toegankelijke, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied. Wandelaars en fietsers hebben prioriteit in het plangebied.
	Buiten het gebied is een goede fietsverbinding nodig met voldoende capaciteit met zowel Zeist West als Driebergen Zuid. Ook is een fietsverbinding nodig richting Science Park Utrecht, Bunnik en Utrecht.
Openbaar vervoer en deelmobiliteit	Openbaar vervoer en deelmobiliteit maken het bezit van eigen vervoersmiddelen overbodig.
	Deelmobiliteit is de aantrekkelijkste vervoersoptie na (lopen, fietsen en ov).
	Alle deelmobiliteit is zero emissie.
	Een autodeelmobiliteitsconcept wordt aangeboden aan 100% van de bewoners waarbij er door minimaal 50% van de bewoners gebruik wordt gemaakt.
	Busvervoer voorbereiden op elektrisch rijden.
Laad-infrastructuur	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag, het wordt proactief geplaatst bij een stijgende behoefte. In 2030 minimaal 6% van parkeerplaatsen + 0,5%/jaar.
	Voor alle autodeelmobiliteit zijn oplaadpunten voorzien.
Parkeren	De woonstraten worden zoveel mogelijk autovrij
	Auto's worden geparkeerd in centrale parkeervoorzieningen.

### **Uitgangspunten ontwikkelaar**

<b>Thema: Duurzame mobiliteit</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Lopen en fietsen	Woongebouwen hebben voldoende stallingsruimte voor bewoners en bezoekers, met een vloeroppervlak van minimaal 5 m <sup>2</sup> . En voldoende fietslaadpunten voor zowel bewoners als bezoekers.
Laad-infrastructuur	Alle centrale parkeervoorzieningen met meer dan 10 parkeervakken hebben leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

### 3.4 Klimaat-adaptatie

Door klimaatverandering komen extreme weersomstandigheden steeds vaker voor en worden ze heviger. Hogere temperaturen, langere periodes van droogte, meer wind en extreme regenval vragen om slimme aanpassingen in de gebouwde omgeving.

Bij nieuwbouw is het mogelijk om hier vanaf het begin rekening mee te houden. Denk aan maatregelen zoals:

- Waterbeheer: Hemelwater slim opvangen en afvoeren om wateroverlast te voorkomen.
- Hittestress verminderen: Creëren van schaduwrijke plekken om oververhitting tegen te gaan.
- Bescherming tegen wind: Gebouwen en openbare ruimte zo ontwerpen dat schade door harde wind beperkt blijft.

In 2021 zijn de Afspraken Klimaat adaptief Bouwen Utrecht vastgesteld. Deze zijn opgenomen in het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' en vormen de basis voor dit gebied.

#### Uitgangspunten

De verantwoordelijkheid van de uitgangspunten van klimaatadaptatie is in samenspraak tussen de gemeente en ontwikkelaar. Het is een belangrijk thema. In naastgelegen woonwijk Kerckebosch zijn waterproblemen bij hevige regenval. Dit heeft voornamelijk te maken met de lage ligging van dit gebied. Ook het stationsgebied ligt aan de voet van de Heuvelrug en is dus bij hevige neerslag gevoelig voor wateroverlast. Om deze problemen te voorkomen, is het belangrijk om op voorhand hier rekening mee te houden. Onderstaande uitgangspunten gelden voor zowel de ontwikkelaar als gemeenten.

<b>Thema: Klimaatadaptatie</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Wateroverlast	In het plangebied treedt geen schade op bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen (70 mm per uur). Vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen blijven beschikbaar en bereikbaar bij een bui die 1 x per 250 jaar voor kan komen (90 mm per uur).
	De neerslag wordt (50 mm) op privaat terrein geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein.
	De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
	Het regenwater kan bovengronds zijn weg vinden naar een nieuwe laagte of wadi waar het tijdelijk geborgen kan worden. Dit om overlast te voorkomen bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen (70 mm per uur)
Overstromingsrisico	Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskans, evacuatie tijd en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende indicatoren van toepassing zijn of dat het risico wordt geaccepteerd.

	Schade voorkomen (waterdiepte <0,2 meter): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.
	Schade beperken (waterdiepte <0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.
	Beschermen vitale functies (waterdiepte <2,0 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.
	Schuilen en evacueren (waterdiepte >2,0 meter): Er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen.
Hitte	Minimaal 40% van verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst, is beschaduwd bij de hoogste zonnestand op 21 juni.
	Schaduwroutes zodat kwetsbare groepen ook in tijde van hitte gebruik kunnen maken van de faciliteiten.
	Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand ( $\leq$ 300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
	Voor beplanting en bomen wordt de verwachte situatie na 10 jaar groei aangehouden.
	Minimaal 40% van alle oppervlakken wordt warmte werend of verkoelend ingericht/gebouwd, zoals bouwen met lichte kleuren en overstekken. Vooral bij oppervlakken die op het zuiden georiënteerd zijn.
	De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
	Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.
Droogte	De grondwaterstanden en de zoetwater-beschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
	De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50 % van de jaarneerslagsom, afhankelijk van bodemtype).
	De inrichting van het plangebied wordt zodanig ontworpen dat geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en wordt ingezet op regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
	Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
	De keuze voor beplanting en bomen is afgestemd op de grondslag en de te verwachten grondwaterstanden. Diversiteit aan soorten is hierbij belangrijk
Waterveiligheid	Aansluiten op Bodem & Water gestuurd vanuit het Rijk. Verder geldt voor waterveiligheid: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voorkomen van schade,</li> <li>2. Beperken van schade</li> <li>3. Voorkomen van slachtoffers.</li> </ol>

Bodemdaling	De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
	Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van de restzettingseis waarvoor de set maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is.
Openbaar gebied	Het is belangrijk dat we rekening houden met (grond)wateroverlast. Het stationsgebied ligt net aan het begin van het rivierengebied. Grondwaterstanden zijn in het stationsgebied hoger dan op andere plekken in Zeist. Vooral bij langere natte periodes kan dit voor overlast zorgen (berging, verlaagde parkeergarages, etc). Infiltreren van regenwater zal hier ook langzamer gebeuren dan op het dekzand van Zeist.
Woningbouw	Grijswater in de woningen en gebouwen.
	Er worden maatregelen genomen waardoor het schoon leidingwater gebruik per persoon gemiddeld genomen maximaal 50 liter per dag per persoon is.
	Bij het toepassen van groen dak: intensieve waterbergende natuurdaken.

### 3.5 Natuur inclusief en biodiversiteit

Natuur inclusief bouwen draagt bij aan een gezonde biodiversiteit en versterkt de lokale natuur. Hoe groter de biodiversiteit, hoe beter een ecosysteem bestand is tegen verstoringen, zoals extreme weersomstandigheden. Dit geldt op lokaal, regionaal en wereldwijd niveau.

In dit gebied is natuur de basis. Het stationsgebied ligt precies op de overgang tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug. Dit maakt het een essentieel knooppunt voor natuurverbindingen. Door de natuur in het noorden en zuiden van het plangebied te versterken, kunnen groene corridors ontstaan. Daarnaast is het belangrijk om ook binnen de bebouwde omgeving zoveel mogelijk groen te integreren.

Bij de inrichting van het gebied wordt gebruikgemaakt van inheemse planten- en boomsoorten die bijdragen aan de biodiversiteit. Dit zorgt voor een sterke ecologische basis én een prettige leefomgeving voor bewoners.

#### **Uitgangspunten gemeenten**

<b>Thema: Natuurinclusief en biodiversiteit</b>
Versterken van 4 gidssoorten, zoals: ringslang, patrijs, steenuil en de boomarter
Een beheerplan voor het op peil houden van de flora en fauna van het gebied inclusief een financieel plan
Verbinding met de natuur behouden tussen de bebouwing
Al voor de bouwfase, het betrekken van een kwekerij met inheemse, biologische planten en bomen voor het kweken en plaatsen van planten op de planlocatie

## **Uitgangspunten ontwikkelaar**

<b>Thema: Natuurinclusief en biodiversiteit</b>
Hoogwaardige habitat voor 5 soorten categorieën per gebouw
Kiezen voor kwalitatieve manieren voor groen in het straatbeeld; bijdrage aan de biodiversiteit, niet monotoon, inheems en in een passende samenstelling (planten mixen die goed tegen droog en nat kunnen bijv)

### **3.6 Gezonde leefomgeving**

Het stationsgebied Driebergen-Zeist wordt een wijk waar gezondheid centraal staat. Een plek die een gezonde levensstijl stimuleert en waar gezondheidsrisico's zoveel mogelijk worden beperkt.

De gezonde leefomgeving hangt nauw samen met de andere duurzaamheidsprincipes:

- Duurzame energie draagt bij aan schonere lucht en een gezonder klimaat.
- Duurzame mobiliteit moedigt lopen en fietsen aan, wat beweging stimuleert.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit zorgen voor een groene omgeving die mentale gezondheid ondersteunt.

Naast de wettelijke milieu eisen streven we er ook naar om de ambities uit de omgevingsvisie waar mogelijk een rol te laten spelen bij de gebiedsontwikkeling waar dit mogelijk is. De ambities zijn als volgt:

#### **Ambitie Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug (2023)**

De kwaliteit van de leefomgeving is op veel plaatsen beter dan de wettelijke normen vereisen. Onze ambitie is om de milieukwaliteit te behouden en waar mogelijk te verbeteren. We willen een gezonde en veilige bodemkwaliteit en een gezonde en veilige luchtkwaliteit. En we zetten in op een leefomgeving waarin we hinder van geluid, geur, houtstook en licht proberen te voorkomen. We hebben het SLA ondertekend en een actieplan vastgesteld wat we uitvoeren.

#### **Ambitie Omgevingsvisie Zeist (2023)**

De ambitie op het gebied van gezonde leefomgeving is om in te zetten op een goede lucht-, bodem- en waterkwaliteit, minder geluidhinder en een duurzame voedselvoorziening. Er wordt ingezet op een minder nadrukkelijke aanwezigheid van de auto, en ingezet op duurzame mobiliteit. Investeren in rood en grijs betekent ook evenredig investeren in groen.

Daarbij moeten alle initiatieven bijdragen aan verduurzaming, ook op het vlak van duurzame energie. De inrichting van de fysieke leefomgeving helpt om gezonde leefstijlkeuzes te vergemakkelijken of simpelweg logischer te maken. Gemeente Zeist heeft het SLA ondertekend en streeft naar de daarin opgenomen doelstellingen (Brede Milieuvisie 2016 en Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026). Er wordt gewerkt aan een tweede Omgevingsvisie die concreter wordt waar mogelijk. In een latere fase van het project worden verschillende milieuonderzoeken

uitgevoerd. Dit omvat onder andere bodemonderzoek, onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor, geluidsmetingen van wegverkeer en industrie, en een vooronderzoek naar niet-gesprongen explosieven (NGE).

In een vroegtijdig stadium worden verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd. Dit omvat onder andere bodem-, geluidonderzoek afkomstig van het spoor en de weg, trillingen en een vooronderzoek naar archeologie en niet-gesprongen explosieven (NGE).

### **Uitgangspunten gemeenten**

<b>Thema: Gezonde leefomgeving</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Groen om de woning	100% van de oppervlakte van het plangebied voldoet aan de 3-30-300 regel
Leefomgeving	Een leefomgeving waarin we hinder van geluid, trillingen, geur en licht proberen te voorkomen.
Openbare ruimte	De openbare ruimte moet uitnodigen tot bewegen, samen delen, ontmoeten en spelen, en deze moet overwegend ingericht zijn met natuurlijke materialen.

### **Uitgangspunten ontwikkelaar**

<b>Thema: Gezonde leefomgeving</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Toxiciteit in materialen	Minimaal 90% toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen (in %)
Hitte in de woning	Voorkomen temperatuuroverschrijding: $TO_{juli} \leq 1,2$
Geluidskwaliteit	<p>We streven naar een goede geluidskwaliteit op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige functies. Wij verstaan onder goede geluidskwaliteit het basisadvies van de GGD/OD van maximaal 50 dBLden en 40 dBLnight op de hoogst belaste gevel.</p> <p>Verder wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB Lden en geluidsisolatie tussen woningen voldoet aan de nieuwbouweisen uit het BBL.</p> <p>Voor de 1e lijn bebouwing langs het spoor en (provinciale) wegen is het mogelijk om af te wijken van deze ambitie overeenkomstig het gemeentelijk beleid.</p>
Luchtkwaliteit in de woning	In iedere woning is de jaargemiddelde PM10 en PM2,5 (in microgram per m3) concentratie zo laag mogelijk.
	In iedere woning is de afvoercapaciteit van de kookafzuiging zo hoog mogelijk.

### 3.7 Duurzame bouwplaats

Een duurzame bouwplaats beperkt tijdens de bouw zowel de milieubelasting als de overlast voor de omgeving. De uitgangspunten hiervoor kunnen worden opgenomen in het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). In dit project voegen we daar een extra dimensie aan toe: de 'D' van Duurzaamheid (BLVCD-plan). Hiermee wordt duurzaamheid integraal meegenomen in de bouwwerkzaamheden.

Zowel de gemeente als de grondeigenaren en ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de toepassing van deze uitgangspunten.

Daarnaast sluit dit aan bij het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB), dat gericht is op het verminderen van uitstoot en overlast door bouw materiaal, mobiele werktuigen, voertuigen en vaartuigen. Gemeente Zeist is al aangesloten bij dit convenant, de gemeente Utrechtse Heuvelrug zit in de verkenningsfase.

<b>Thema: Duurzame bouwplaats</b>	<b>Uitgangspunten</b>
Bouwplaats	Het zoveel mogelijk beperken van het afval en de rest scheiden. Gebruik elektrische apparatuur en werkvoertuigen, Basisniveau convenant schoon en emissieloos bouwen
Vervoer	De nodige vervoersbewegingen worden zoveel mogelijk beperkt. Voor al het vervoer voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen, worden de uitgangspunten van het basisniveau van convenant Schoon en emissieloos bouwen gevolgd. Dit betekent dat zoveel mogelijk emissieloze voertuigen worden gebruikt. Het geldt voor alle bouwende partijen in het gebied.

## 4. Vervolgtraject

Na de vaststelling van de gebiedsvisie dient het ambitiedocument duurzaamheid als leidraad voor vervolgstappen. Zoals bij de gesprekken die na de vaststelling gevoerd gaan worden met de grondeigenaren en ontwikkelaars. Maar het vormt ook input voor documenten zoals het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp. Hierin worden de verschillende opties en ook het financiële aspect meegenomen.

Ook zal samen met partijen uit het plangebied de energieplanologie worden opgesteld.

Niet alle uitgangspunten kunnen mogelijk direct worden gerealiseerd. Soms is fasering noodzakelijk, of zijn er andere factoren die prioritering vereisen. Daarom worden de uitgangspunten gezamenlijk besproken en indien mogelijk vastgelegd in overeenkomsten.

De uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte worden in een later stadium verder uitgewerkt.

# Bijlage A: Bestaand beleid en uitgangspunten

## **Provincie**

- Omgevingsverordening -artikel 9.15 instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk;
- Handreiking nieuwe woongebieden (2023);

## **Utrechtse Heuvelrug**

### Themabreed:

- Convenant toekomstbestendig Bouwen 23 februari 2023;
- Samen Duurzaam Doen routekaart 2023-2030;
- Groen Groeit Mee;
- Ambitiedocument Routekaart Klimaatneutraal grondgebied 2050;
- Bezig met: beleidsdocument duurzaam bouwen;

### Energie

- Transitievisie warmte;
- Actieplan zon op dak;
- Regionale energiestrategie;

### Duurzame mobiliteit

- Parkeerbeleidsnota;
- Het Gemeentelijke Verkeers-/ en Vervoersplan
- Bezig met: nieuw mobiliteitsbeleid;
- Beleidsregels laadinfrastructuur elektrische voertuigen gemeente Utrechtse Heuvelrug;

### Klimaat-adaptatie

- Lokale adaptatiestrategie Utrechtse Heuvelrug;
- Klimaatadaptief bouwen Utrecht;

### Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

- Gemeentelijk Groenstructuurplan

### Gezonde leefomgeving

- Schone Luchtakkoord (SLA) ondertekend in 2021
- Actieplan 'Samen gezonder met schonere lucht' 2022-2030
- Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten d.d. 5-1-2024
- Bezig met: nieuw beleid 'Afwegingskader luchtkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen'

## **Zeist**

### Themabreed:

- Convenant Toekomstbestendig Bouwen;
- Duurzaam bouwen beleid;
- Convenant Schoon en Emissie loos Bouwen;

### Energie

- Regionale energiestrategie

### Duurzame mobiliteit

- Parkeerbeleidsnota;
- Laadvisie;
- Mobiliteitsvisie en een mobiliteitsplan;
- Zeist is toegetreden tot de MRA-e: een concessie voor elektrische laadpalen;
- Bezig met: LIOR, leidraad inrichting openbare ruimte.

### Klimaat-adaptatie

- Klimaatadaptief Bouwen Utrecht;
- Klimaatbestendig Zeist;
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP);
- Hemelwaterverordening;

### Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

- Eerste Zeister omgevingsvisie (2021);
- Brede milieuvisie Zeist (2016);
- Bestemmingsplan Odijkerweg e.o. (2013);
- Groenstructuurplan ( 2011);
- Biodiversiteitsplan (2021);
- Landschapontwikkelingsplan (2009);
- Integraal Ruimtelijk perspectief (2021);
- Convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht (2022);
- Groen Groeit Mee pact (2022);
- Handboek bomen 2022;

## Bijlage B: Definities

**BENG:** Bijna Energie Neutraal Gebouw. Een wettelijke norm. [Energieprestatie - BENG \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/onderwerpen/energie/energieprestatie-beng)

**Biobased:** biobased bouwmaterialen zijn bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Belangrijk voorbeeld is hout. [Nationale Aanpak Biobased Bouwen \(overheid.nl\)](https://www.nationaleaanpakbiobasedbouwen.nl/)

**Energieleverend gebouw:** Er wordt meer energie opgewekt dan een energieneutraal gebouw.

**Ergieneutraal gebouw of gebied:** Een gebouw of gebied is energieneutraal als het energieverbruik op jaarbasis op nul uitkomt. Ergieneutrale gebouwen en gebieden gebruiken dus weinig energie. De energie die ze gebruiken, wekken ze zelf op met bijvoorbeeld zonnepanelen. Dit is inclusief het energieverbruik van apparatuur zoals televisies en stofzuigers. Een nul-op-de-meter gebouw is hetzelfde als een energieneutraal gebouw.

**Ergieneutrale utiliteit op gebouwniveau:** als het op gebouwniveau is betreft het alleen het energieverbruik voor het gebouw voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. En niet het verbruik door gebruiksapparatuur in het gebouw zoals computers.

**Materialenpaspoort:** Een materialenpaspoort bevat informatie over het soort materiaal, de hoeveelheden, de wijze van montage en de locatie van objecten. Bovendien kan informatie over kwaliteit en (financiële) waarde eraan worden gekoppeld.

**MPG:** MilieuPrestatie Gebouwen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager, hoe beter.

**Non-Virgin/secundaire materialen:** deze term wordt gebruikt in het convenant toekomstbestendig bouwen en wordt gebruikt voor materialen die al eerder gebruikt zijn en hergebruikt kunnen worden.

**Waterneutraal:** geen toename of afname van waterverbruik of -vervuiling op de lange termijn.