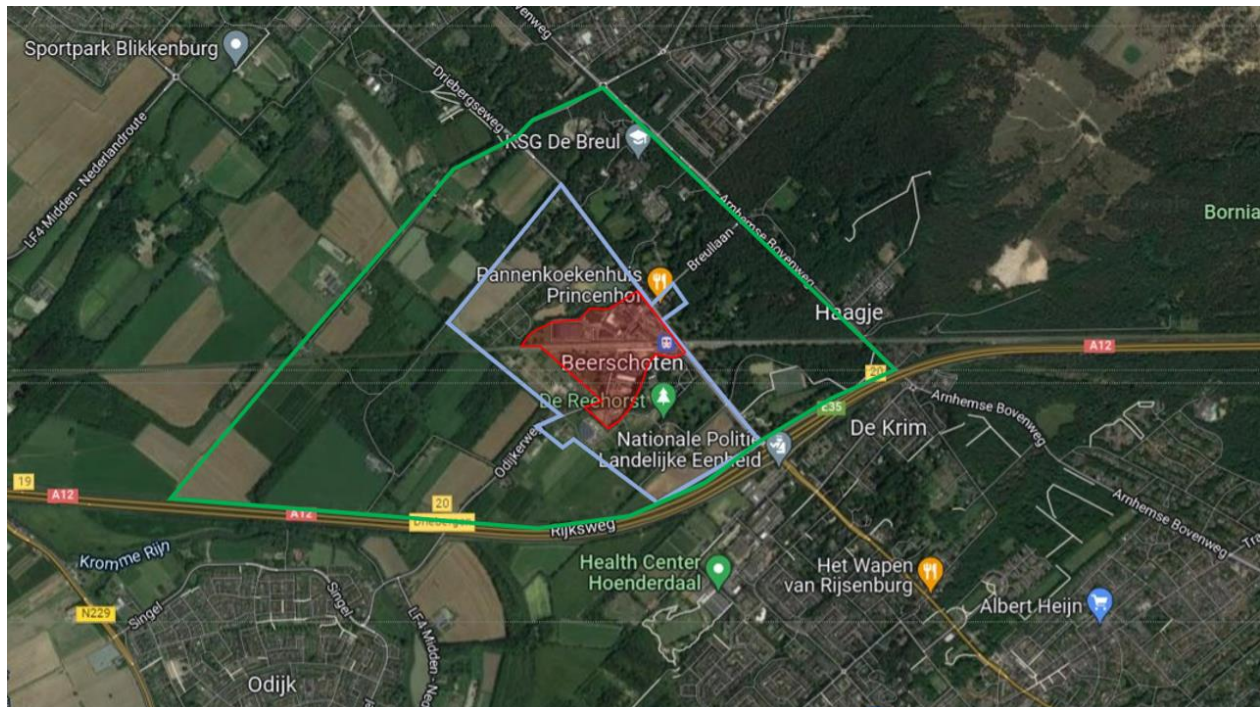


ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v.	naam bekend
Onderwerp	ROM integraal advies Rondom station Driebergen - Zeist: Gebiedsscan Driebergen-Zeist
Olo-nummer	Nvt
Adviseur ROM	naam bekend
Telefoon	
Datum	4 november 2022
Kenmerk	Z/22/215189 / D - 700919

Inleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft ons gevraagd een gebiedsscan uit te voeren voor een potentiële gebiedsontwikkeling rondom station Driebergen-Zeist. We zijn hiervoor de bij ons beschikbare informatie nagegaan en geven een verwachting voor de benodigde onderzoeken/vervolgstappen. Op de tekening 'plangebied Driebergen-Zeist, zie hieronder, is met de blauwe lijn de eerste aanzet voor een gebiedsafbakening voor planontwikkeling aangegeven. Dit beschouwen we voor voorliggende adviesaanvraag als het plangebied. Er is nog geen duidelijk beeld van de ontwikkeling, daarom is uitgegaan van de worst-case benadering met als uitgangspunt de invulling met woningbouw.



Korte conclusie

Thema	Blz.	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	3	- De belemmeringen vanuit bodem zijn in beeld gebracht. Deze informatie kan worden gebruikt voor het plan; - Overwogen kan worden om in deze fase alvast een vooronderzoek conform de NEN 5725 uit te laten voeren. - Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is in een later stadium noodzakelijk.
Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)	5	- Een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. - Indien nodig, een hogere waarde te verlenen en hierbij te toetsen aan het gemeentelijk geluidbeleid. - Indien nodig een gevelweringsonderzoek uit te laten voeren.
Geluid (industrie)	8	Op basis van de beoordeling van de richtafstanden kan akoestisch onderzoek nodig zijn.
Licht	9	In een later stadium kan lichthinderonderzoek nodig zijn.
Lucht	10	- Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er vooralsnog geen belemmeringen te verwachten.
Externe veiligheid	11	- De aanwezige risicobronnen zijn in beeld gebracht bij deze inventarisatie. Hier dient rekening mee gehouden te worden. - Voor externe veiligheid is aanvullende verantwoording nodig.
Bedrijven en Milieuzonering	14	Rekening te houden met de bestaande bedrijven en bijbehorende richtafstanden zoals in beeld gebracht.
Archeologie	19	Archeologisch onderzoek is noodzakelijk
Ontploffbare oorlogresten (NGO's)	21	- Binnen het onderzoeksgebied zijn de risico's vastgesteld op mogelijke aanwezigheid van NGO's in de bodem. - Voorafgaand aan grondwerkzaamheden is binnen de nog niet onderzochte gebieden eerst Vooronderzoek nodig (CS-VROO). - Voorafgaand aan grondwerkzaamheden is in verdachte gebieden vervolgonderzoek nodig conform de CS-OOO (detectie en/of benadering).
Ecologie	23	- Het deeladvies ecologie volgt later separaat. - Door grote afstand zijn er waarschijnlijk geen beperkingen door stikstof.
Duurzaamheid	24	Geen relevante duurzaamheidskaders/normen in dit stadium. Beoordeling kan pas in een later stadium plaatsvinden.
m.e.r.	N.v.t.	Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor een gebiedsscan (in dit stadium) niet vereist of noodzakelijk. In een later stadium dient getoetst te worden of deze moet worden uitgevoerd.

Bodem

Advies:

1. Er zijn verdachte deelgebieden bekend, die als aandachtspunten moeten worden beschouwd. Zij brengen mogelijke belemmeringen met zich mee voor de ontwikkeling van het plangebied. Het is van belang dit mee te laten wegen in de verdere planvorming. Overwogen kan worden om in deze fase alvast een vooronderzoek conform de NEN 5725 uit te laten voeren.
2. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is in een later stadium noodzakelijk.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In het kader van bodem zijn er diverse aandachtspunten en belemmeringen

Grote delen van het plangebied zijn verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging en mogelijk nog niet geschikt voor de bestemming wonen.

De volgende belemmeringen zijn benoemd:

- Binnen het plangebied zijn op diverse locaties ondergrondse tanks aanwezig (geweest). De locaties van de tanks die niet gecertificeerd zijn verwijderd, moeten als een verdachte deellocatie worden beschouwd;
- Binnen het plangebied zijn voormalige boomgaarden aanwezig. Voor zover bekend zijn deze nog niet eerder milieuhygiënisch onderzocht. Totdat uit bodemonderzoek het tegendeel blijkt, is de eerste 30 cm van de bodem verdacht op het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB);
- Binnen het plangebied zijn (sloot)dempingen aanwezig. Totdat het dempingsmateriaal is onderzocht zijn deze delen verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging;
- Op een aantal locaties die in het verleden zijn onderzocht, is sprake van bijmengingen met puin in de bodem. Deze locaties moeten beschouwd worden als verdacht op het voorkomen van asbest in bodem;
- Binnen het plangebied zijn diverse locaties met een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb) aanwezig. De bodeminformatie van deze locaties wordt beheerd door de RUD Utrecht.
Deze bodemverontreinigingen leveren bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van het plangebied. Sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen. De saneringskosten kunnen een belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.
- Binnen het plangebied zijn (minimaal) 3 niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig;
- Mogelijk hebben verdachte activiteiten plaatsgevonden door voormalige/huidige bedrijven.

Details over de beschikbare bodeminformatie zijn weergegeven in de bijlage 1 'Achtergrondinformatie bodem', bladzijde 25.

1.2 De te verwachten bodemkwaliteit is van invloed op de (financiële) haalbaarheid van de plannen

De bij ons bekende bodeminformatie is slechts een klein deel ten aanzien van wat er over het gehele plangebied bekend is. Door middel van een historisch onderzoek volgens de NEN 5725 kan alle bodeminformatie worden meegenomen, inclusief alle informatie die bij de RUD Utrecht bekend is, om tot een vollediger beeld van de bodemkwaliteit te komen.

Op basis van de bij ons bekende informatie moet in elk geval rekening worden gehouden met (voormalige) ondergrondse tanks, voormalige boomgaarden, locaties die verdacht zijn voor asbest op basis van puin in de bodem, dempingen van onbekende aard, diverse bodemverontreinigingen, (sloot)dempingen en een aantal locaties die vallen onder de Wet bodembescherming waar sprake is/was van een (vermoedelijk) geval van bodemverontreiniging.

Kanttelingen

Overwogen kan worden om alvast met een vooronderzoek vast te stellen welke delen onverdacht zijn voor bodemverontreiniging en welke delen hiervoor verdacht zijn.

Plandelen waar geen bodeminformatie van bekend is, kunnen verdacht zijn op het voorkomen van asbest vanwege aanwezigheid van puin in de bodem. Ter aanvulling op het vooronderzoek kan daarom overwogen worden proefboringen te plaatsen verspreid over het plangebied.

Worst-Case houdt in dat wordt uitgegaan van het meest gevoelige gebruik waarvoor de lat om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik het hoogst ligt: Wonen met tuin.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet bodembescherming

Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)

Advies:

1. Een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.
2. Indien nodig, een hogere waarde te verlenen en hierbij te toetsen aan het gemeentelijk geluidbeleid.
3. Indien nodig een gevelweringsonderzoek uit te laten voeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Toetsing aan de Wet geluidhinder is verplicht.

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan naar wonen (of andere geluidgevoelige bestemming) en bouwen van woningen is toetsing aan de Wet geluidhinder verplicht. Het plangebied ligt in de zone van verschillende wegen. Deze wegen zullen meegenomen moeten worden in het akoestisch onderzoek. Bij het uitvoeren van het akoestisch rapport dient ook rekening te worden gehouden met de beleidsregel hogere waarden Wgh van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze kan op verzoek worden aangeleverd door ons.

1.2 Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek gewenst.

Voor een goed woon- en leefklimaat zal de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek moeten worden berekend, waarbij de geluidbelasting van alle gezoneerde en relevante 30 km/uur wegen moet worden meegenomen. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting excl. aftrek hoger is dan 53 dB, zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering moeten worden uitgevoerd.

1.3 Het effect van de ontwikkeling op de omgeving moet in kaart gebracht worden.

Het bouwen van een aantal nieuwe woningen zal leiden tot een verkeerstoename. Dit kan geluidhinder veroorzaken op de omliggende woningen. Om de toename van de geluidbelasting op omringende woningen te bepalen, adviseren wij om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren dat de effecten van het extra verkeer in kaart brengt.

2.1 De voorkeurswaarde wordt mogelijk overschreden door een gezoneerde weg.

Uit het geoportaal blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door weg- en railverkeerslawaaï aan het plangebied hoger is dan de voorkeurswaarde (zie bijlage). Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door een gezoneerde weg, dienen er hogere waarden te worden verleend. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de concept beleidsregel hogere waarde van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Overigens kan worden gesteld dat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden zal worden.

2.2 Het plan moet voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor het motiveren van een hogere waarde en de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden vastgesteld. Het plan moet hieraan worden getoetst. Eén van de eisen van deze beleidsregel is de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel. Aan deze eis kan, zonder het treffen van voorzieningen, waarschijnlijk niet worden voldaan bij elk appartement/ woning. Wij adviseren om al in een vroeg stadium een akoestisch adviesbureau te betrekken bij het plan zodat deze kan meedenken om een optimale indeling van de appartementen te realiseren zodat aan de beleidsregel kan worden voldaan.

3.1 De gecumuleerde geluidbelasting is waarschijnlijk hoger dan 53 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting is waarschijnlijk hoger dan 53 dB (exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh). Dit betekent dat bij gebruik van standaard bouwmaterialen het vereiste geluidniveau in de woning (binnenniveau) van 33 dB mogelijk niet gehaald kan worden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek inderdaad hoger is dan 53 dB dient er een onderzoek naar de gevelwering worden uitgevoerd zodat zeker is dat het binnenniveau van 33 dB gehaald wordt. Dit onderzoek hoeft pas uitgevoerd te worden bij de vergunningaanvraag bouwen.

Kantttekeningen

In dit advies is uitgegaan van woningbouw. Indien kantoren worden gerealiseerd hoeven er geen akoestisch onderzoeken uitgevoerd te worden en geen hogere waarden te worden verleend. Een kantoor is namelijk geen geluidgevoelige bestemming volgens het Besluit geluidhinder.

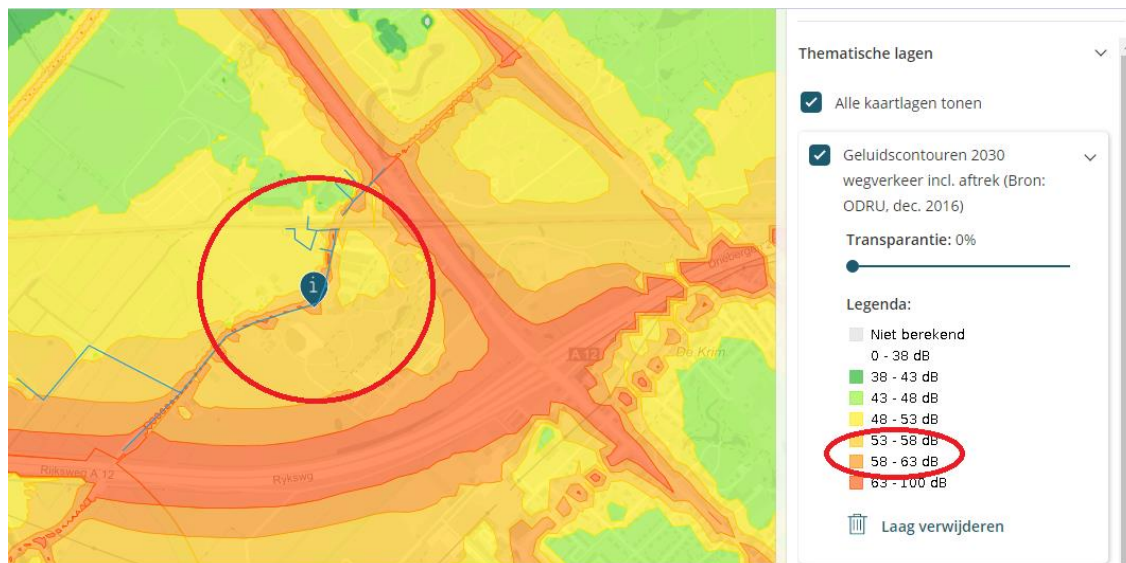
Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankkaart, d.d. 12 september 2022.

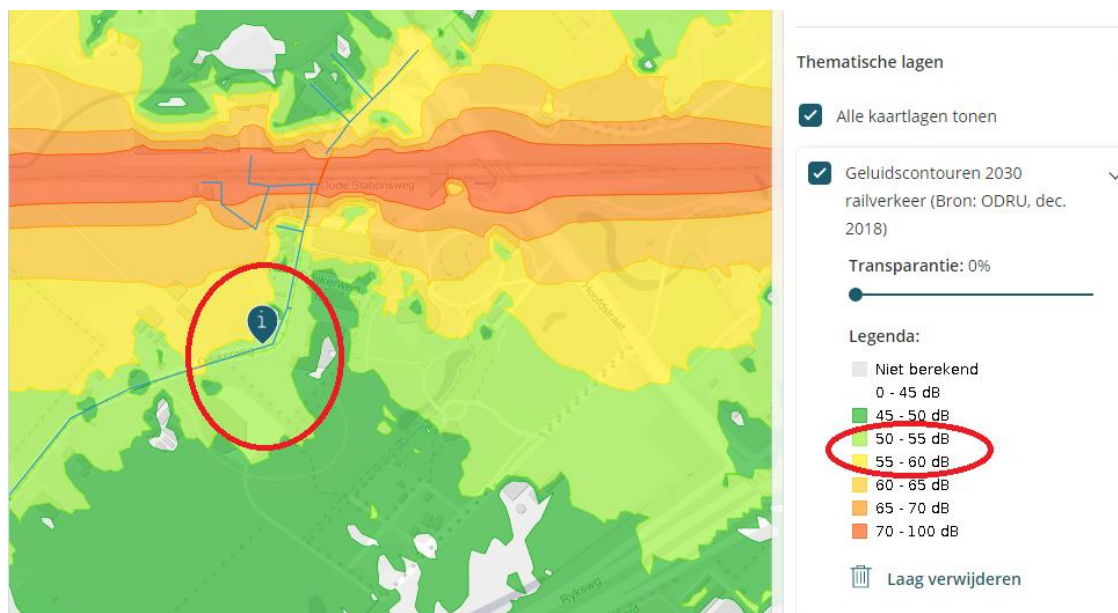
Waaraan is getoetst?

- Wet geluidhinder;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Bouwbesluit;
- Beleidsregel hogere waarden Wgh gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bijlage



Figuur 1 Gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door wegverkeerslawaaï (Bron: Geoportaal ODRU, 26-09-2022)



Figuur 2 Gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door railverkeerslawaaï (Bron: Geoportaal ODRU, 26-09-2022)

Geluid (industrie)

Advies:

1. Voor een deel van het plangebied moet rekening worden gehouden met mogelijke belemmeringen door omliggende bedrijfsactiviteiten.
2. Mogelijk dient er aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Bij nieuwe woningen dient er rekening te worden gehouden met de richtafstanden tot bedrijfsactiviteiten

In het gebied rond station Driebergen-Zeist liggen diverse bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, een parkeergarage en een trein- en busstation, waarvoor verschillende richtafstanden gelden tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. Het plangebied betreft een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met een stap mogen worden verkleint. Het aanhouden van de richtafstanden heeft twee doelen:

- een goed woon- en leefklimaat garanderen bij toekomstige woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen;
- voorkomen dat nabijgelegen bedrijven in hun (vergunde) geluidsruimte worden beperkt.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar deeladvies “bedrijven en milieuzonering (blz. 11)”.

1.2 Kantoren zijn in tegenstelling tot woningen, geen geluidsgevoelige gebouwen.

Indien er in het nieuw te ontwikkelen gebied (deels) gekozen wordt voor kantoorgebouwen, dan zijn de (minimaal aan te houden) richtafstanden tot bestaande (en vergunde) bedrijfsactiviteiten, zoals deze gelden voor woningbouw, niet van toepassing.

Wel geldt voor een kantoorbouw dat (globaal) getoetst moet worden aan het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Kantoorruimten op korte afstand tot (zeer) lawaaiige bedrijfsactiviteiten dienen – zonder aanvullende bouwkundige maatregelen - voorkomen te worden, want dat is (ook) in strijd met het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Zo nodig kunnen maatregelen worden genomen in de vorm van extra geluidswering van gevels van de nieuwe kantoorgebouwen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen, dient hier rekening mee te worden gehouden.

2.1 Akoestisch onderzoek soms noodzakelijk

Indien de afstand tussen bedrijvigheid en geluidsgevoelige gebouwen kleiner is dan de aan te houden richtafstand, betekent dit nog niet dat de voorgenomen ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Wel dient in dergelijke gevallen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting van het bedrijf op gevels van de voorgenomen woningbouw. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er – ondanks dat niet aan de richtafstand wordt voldaan – toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf niet in haar geluidsruimte wordt beperkt, dan kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.

Uit jurisprudentie volgt tevens dat er soms akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, ondanks dat wel aan de richtafstand wordt voldaan. De richtafstanden voor de verschillende bedrijfsindelingen, zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, gaan namelijk uit van een “gemiddelde omvang” voor de desbetreffende bedrijfscategorie. Indien een bedrijf sterk groter van omvang is, dan gemiddeld in de branche, dient – ondanks dat aan de richtwaarde wordt voldaan – toch een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- VNG publicatie bedrijven en milieuzonering
- Activiteitenbesluit milieubeheer

Licht

Advies:

1. Mogelijk dient er een lichthinderonderzoek te worden uitgevoerd.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In verband met de aanwezigheid van sportvelden in het plangebied is lichthinder van bedrijvigheid een belangrijk aandachtspunt.

In verband met de aanwezigheid van sportvelden in het plangebied is ook het aspect "lichthinder van-bedrijvigheid" een belangrijk aandachtspunt. In de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn geen richtafstanden opgenomen voor het aspect lichthinder. Op het moment dat er meer duidelijkheid is over plannen voor woningbouw in de buurt van de sportvelden, kunnen wij advies uitbrengen over de noodzaak van een lichthinderonderzoek naar de sportvelden. Voor de toets "goed woon- en leefklimaat" wordt hierbij getoetst aan de richtwaarden in de Richtlijn Lichthinder 2020.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- VNG publicatie bedrijven en milieuzonering
- Activiteitenbesluit milieubeheer
- Richtlijn Lichthinder 2020

Luchtkwaliteit

Conclusie:

1. Voor het aspect luchtkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De concentraties van stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof voldoen aan de wettelijke normen.

De huidige en toekomstige concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) voldoen aan de Nederlandse normen. Hieronder is een tabel weergegeven met de huidige en toekomstige concentraties (afkomstig van de website van de ODRU).

	Concentraties 2018	Concentraties 2030	Nederlandse norm
NO ₂	22-24 µg/m ³	16-18 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	20-21 µg/m ³	17-18 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	12-12,5 µg/m ³	10-10,5 µg/m ³	25 µg/m ³

1.2 Er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

Het huidige project is een dusdanig kleinschalig project dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 De toekomstige concentraties van stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof voldoen waarschijnlijk niet aan de WHO-advieswaarden.

Recentelijk is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit, artikel 5.16, eerste lid, Wm);
- Besluit niet in betekende mate (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Externe veiligheid

Advies:

1. De risicobronnen in en nabij het plangebied zijn in beeld gebracht;
2. Voor externe veiligheid is aanvullende verantwoording nodig.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In het kader van externe veiligheid zijn er diverse aandachtspunten en belemmeringen

Aanwezige risicobronnen

Er is voor een afstand van 4 kilometer vanaf het plangebied beoordeeld welke risicobronnen er in de omgeving liggen. Dat heeft te maken met transportroutes die een invloedsgebied (met gifvolksscenario) kunnen hebben van meer dan 4 kilometer. De blauwe cirkel op de kaart in de bijlage geeft die 4 kilometer zone aan. Met de rode cirkel wordt globaal het plangebied weergegeven. In de omgeving liggen de volgende risicobronnen:

- Rijksweg A12
- Buisleidingen
- Hoogspanningslijn
- Inrichtingen

Rijksweg A12

Deze weg heeft:

- Een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.
- Een invloedsgebied met brandscenario van 35 meter door het vervoer van LF 1 en 2.
- Een invloedsgebied met explosiescenario van 355 meter door het vervoer van GF2 en 3.
- Een invloedsgebied met gifvolksscenario van 880 meter door het vervoer van LT1 en 2.

Aangezien het plangebied op 400 meter van de weg ligt, is alleen het invloedsgebied van LT1 en 2 relevant.

Buisleiding

Alleen de DPO-leiding ten noorden van het plangebied is relevant. De andere buisleiding liggen op voldoende afstand van het plangebied. De DPO-leiding heeft:

- Een belemmeringsstrook van 5 meter.
- Een invloedsgebied van 30 meter.

Aangezien het plangebied op 30 meter van de buisleiding ligt, is de belemmeringsstrook en invloedsgebied niet relevant.

Hoogspanningslijn

De hoogspanningslijn ten zuiden van het plangebied is niet relevant. De bijhorende magneetveldzones liggen niet over het plangebied.

Inrichtingen

De inrichtingen in de omgeving zijn niet relevant, want deze liggen op voldoende afstand van het plangebied.

2.1 Groepsrisicoverantwoording en advies inzake bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is nodig in een latere fase.

Rijksweg A12

Gezien de ligging van het plangebied naast de A12 is een groepsrisicoverantwoording nodig (art. 7 en 8 Besluit externe veiligheid transportroutes). Daarbij moeten de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid worden beschouwd vanuit een gifwolksscenario. Ook dient de veiligheidsregio Utrecht om advies te worden verzocht inzake de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (art. 9 Besluit externe veiligheid transportroutes).

DPO-buisleiding

Vooralsnog ligt het plangebied niet in de belemmeringstrook en invloedsgebied. Als de plannen veranderen dat moet men weten dat in de belemmeringstrook niet mag worden gebouwd en dat in het invloedsgebied een groepsrisicoverantwoording geldt (art. 12 Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarbij moeten het groepsrisico, de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid worden beschouwd.

Kanttekeningen

De invoering van de Omgevingswet staat gepland, waarmee de omgang met externe veiligheid verandert. Risicobronnen kennen dan een aandachtsgebied in plaats van een invloedsgebied. Het beleid binnen deze aandachtsgebieden mag een gemeente zelf opstellen.

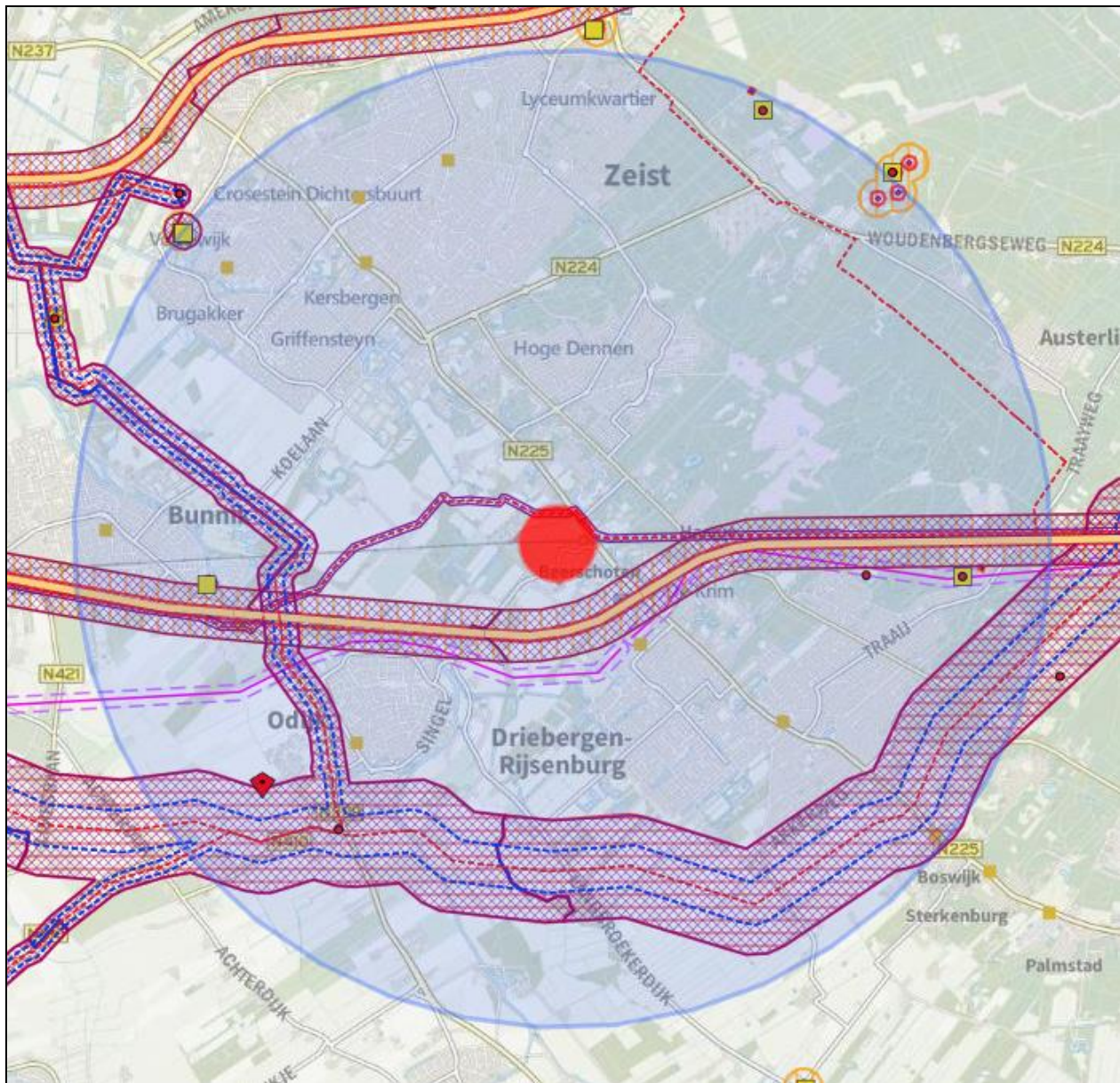
Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- Activiteitenbesluit milieubeheer;
- Vuurwerkbesluit (gedeeltelijk);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Beleid magneetveldzones hoogspanningslijnen;
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling Basisnet
- Regeling Bouwbesluit (voor PAG)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Bijlage



Bedrijven en milieuzonering

Advies

1. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden tot bedrijfsactiviteiten.
2. Bestemmingsplannen dienen te worden gewijzigd.

Inhoudelijke onderbouwing

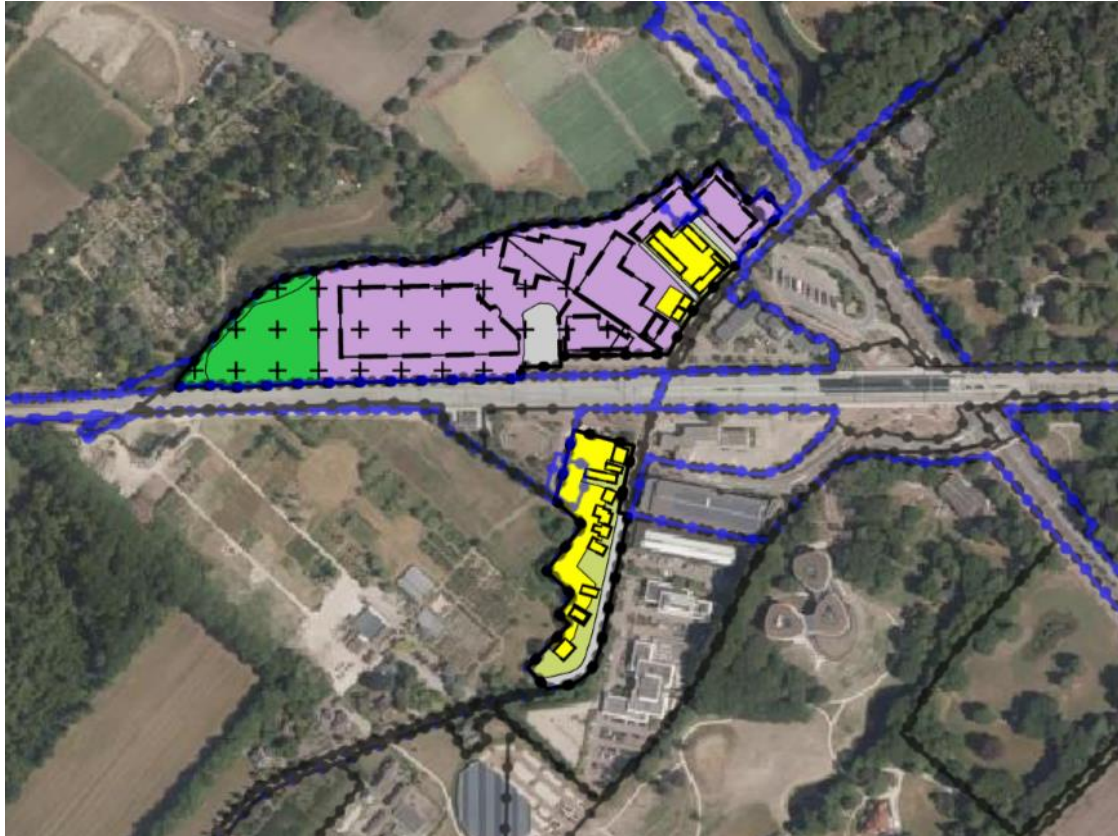
1.1 Er dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden tot bedrijfsactiviteiten.

In het plangebied liggen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, een parkeergarage en een trein- en busstation, waarvoor verschillende richtafstanden gelden tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. Het plangebied betreft een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met een stap mogen worden verkleint. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden. Onderstaand staan de verschillende bestemmingsplannen in het plangebied weergegeven met opmerkingen waar aandacht aan moet worden besteed indien woningen worden gebouwd.

Bestemmingsplan "Odijkerweg e.o."

Ten westen van het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan "Odijkerweg e.o.", vastgesteld op 11 juni 2013. Hierin vallen de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Wonen", "Tuin" en "Groen". De bedrijven die zijn gevestigd op het bedrijventerrein vallen in milieucategorie 1 t/m 3.1. Hierbij valt de groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren, gelegen aan de Kwekerijweg 8 te Zeist, onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen zoals wonen.

Met deze afstand dient rekening te worden gehouden en als er woningen binnen deze afstand gepland worden, is nadere beoordeling en mogelijk onderzoek nodig.

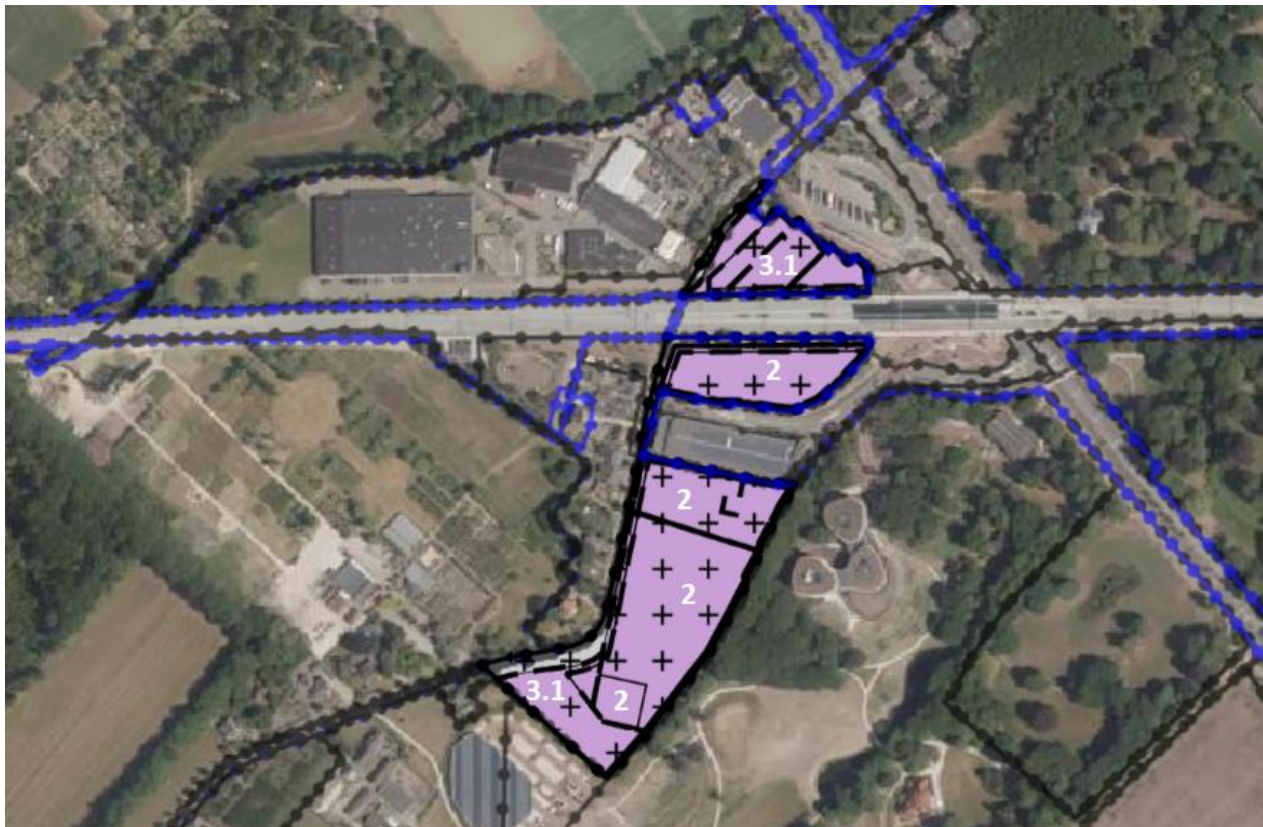


Daarnaast ligt op de locatie Odijkerweg 2 te Zeist een benzinestation (type B inrichting, geen LPG) welke valt onder milieucategorie 3.1. Op circa 11 meter afstand van het benzinestation is de bestemming "Wonen" gelegen. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied waardoor de richtafstand met één stap mag worden verkleind van 30 meter tot 10 meter). Met deze afstand dient rekening te worden gehouden en als er woningen binnen deze afstand gepland worden, is nadere beoordeling en mogelijk onderzoek nodig.

Daarnaast is op het gehele bedrijventerrein maximaal planologisch bedrijvigheid mogelijk tot categorie 3.1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen zoals wonen. Met deze afstand dient rekening te worden gehouden en als er woningen binnen deze afstand gepland worden, is nadere beoordeling en mogelijk onderzoek nodig.

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein"

Ten midden en ten zuiden van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein", vastgesteld op 14 november 2016. Op dit bedrijventerrein mogen bedrijven vestigen van milieucategorie 1 t/m 3.2. Op het onderstaande figuur staat aangegeven welke milieucategorieën maximaal worden toegestaan volgens het bestemmingsplan.



Voor de beoogde planontwikkeling dienen de volgende afstanden ten gevolge van het maximaal planologisch gebruik aangehouden te worden. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van:

- Categorie 2, 10 meter tot gevoelige bestemmingen zoals wonen;
- Categorie 3.1, 30 meter tot gevoelige bestemmingen zoals wonen;
- Categorie 3.2, 50 meter tot gevoelige bestemmingen zoals wonen.

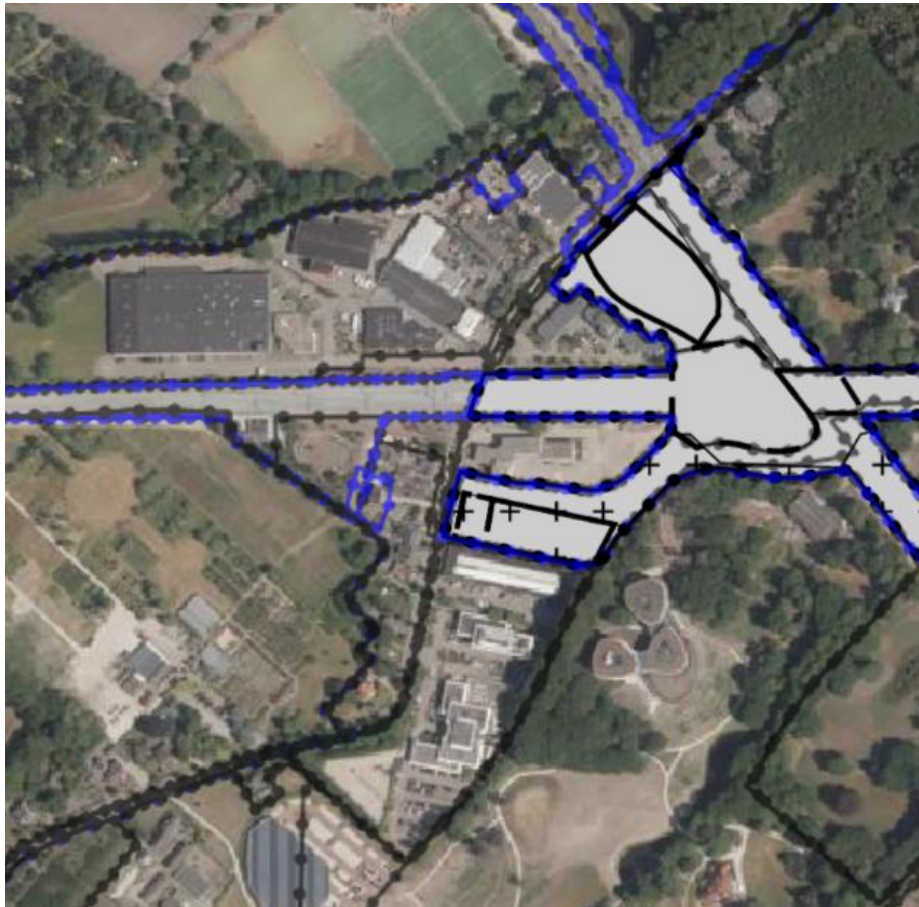
Met deze afstand dient rekening te worden gehouden en als er woningen binnen deze afstand gepland worden, is nadere beoordeling en mogelijk onderzoek nodig.

Bestemmingsplan “Stationsgebied Driebergen-Zeist”

Voor het overige gebied in het beoogde plangebied geldt het bestemmingsplan “Stationsgebied Driebergen-Zeist” vastgesteld op 3 maart 2014. De bestemmingen die hierbij gelden zijn de enkelbestemmingen “Verkeer - 1”, “Verkeer – 2” en “Verkeer – Railverkeer”. In dit gebied liggen belangrijke verkeersknooppunten gelegen, zoals het treinstation Driebergen-Zeist en Busstation Driebergen-Zeist.

Voor een trein- en busstation geldt milieucategorie 3.2 waardoor in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 50 meter dient te worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen zoals wonen.

Daarnaast ligt in het gebied een parkeergarage, welke valt onder milieucategorie 2, waardoor een minimale richtafstand van 10 meter moet worden aangehouden.



Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankkaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet milieubeheer
- VNG-Handreiking
- Wet Ruimtelijke ordening

De beschreven bestemmingsplannen

Bijlage Achtergrondinformatie

Achtergrondinformatie

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om hinder en gevaar te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Deze afstanden wordt getoetst conform de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) en de Wet milieubeheer. De richtafstanden hierin gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de grens waar de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen – woning kan komen. Bij gemengd gebied kan worden afgeweken van deze afstanden, met uitzondering van de afstand voor gevaar.

Richtafstanden en omgevingstype VNG-Handreiking		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Gemengd gebied

Gemengd gebied is volgens de VNG-handreiking een gebied met verschillende functies. De handreiking geeft als voorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen. Over het algemeen blijkt uit jurisprudentie dat een gemengd gebied bestaat uit een diversiteit aan functies¹.

¹ Een gebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied als “direct naast woningen andere functies voorkomen zoals kleine bedrijven en sportvelden” (ABRvS 1 december 2010, 201008212/1/R1 en 201008213/2/R1, LJN BO6591), als de woning(en) gelegen zijn aan de rand van een woonwijk, omgeven door (spoor)wegen en nabij een instelling voor voortgezet onderwijs (ABRvS 4 augustus 2010, 200908729/1/R2, LJN BN3151), of als ter plaatse naast woningen ook kleine bedrijven voorkomen (ABRvS 21 juni 2010, 201003018/1/R1 en 201003018/2/R1, LJN BM9627). Ook de menging van woningen, een bedrijfsverzamelgebouw, een belastingkantoor, een vestiging van het CWI en een bedrijf leidt tot een gemengd gebied (ABRvS 24 november 2004, 200404442/1, LJN AR6301).

Archeologie

Advies:

1. Een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uit te laten voeren;
2. Het bureauonderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium te laten uitvoeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie en uitgevoerde archeologische onderzoeken geldt voor het plangebied grotendeels een hoge archeologische waarde (zie afb. 1 in de bijlage). Dit wordt veroorzaakt door de ligging op zogenoemde gordeldekzandwelvingen, die over het algemeen kansrijk worden geacht op archeologische resten uit alle perioden. In het Driebergse deel van het plangebied ligt tevens een terrein van zeer hoge archeologische waarde vanwege de ligging in een beschermd landgoed. (zie afb. 1 in de bijlage). De resterende delen van het terrein betreffen zones met een middelhoge en lage archeologische waarde

In de vigerende bestemmingsplannen gelden daarom voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1. Voor deze dubbelbestemming geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 m² en 30 cm -mv. Bij de voorgenomen ontwikkelingen worden deze grenzen overschreden. Er moet daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, te beginnen met een bureauonderzoek. Doel van het bureauonderzoek is om de archeologische verwachting voor het plangebied te specificeren. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan een besluit genomen worden over eventuele vervolgstappen. De vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave van (delen van) het gebied, nader onderzoek (booronderzoek, eventueel gevolgd door proefsleuven en opgraving), en/of maatregelen tot behoud van archeologische resten in de bodem. Het onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Een lijst van gecertificeerde bedrijven staat op <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouders>.

2.1 Duidelijkheid over de aanwezigheid van archeologische waarden in een vroeg stadium is wenselijk.

Wij adviseren om het bureauonderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium te laten uitvoeren, zodat met de resultaten hiervan rekening gehouden kan worden bij de verdere planvorming- en begroting. Om (financiële) risico's te beperken en zoveel mogelijk archeologische resten (in situ) te kunnen behouden is het nodig om zo spoedig mogelijk inzicht te hebben in de aard, omvang, diepteligging en behoudenswaardigheid van eventueel aanwezige archeologische resten én welk nader vervolgonderzoek en/of maatregelen tot beheer en behoud noodzakelijk zijn.

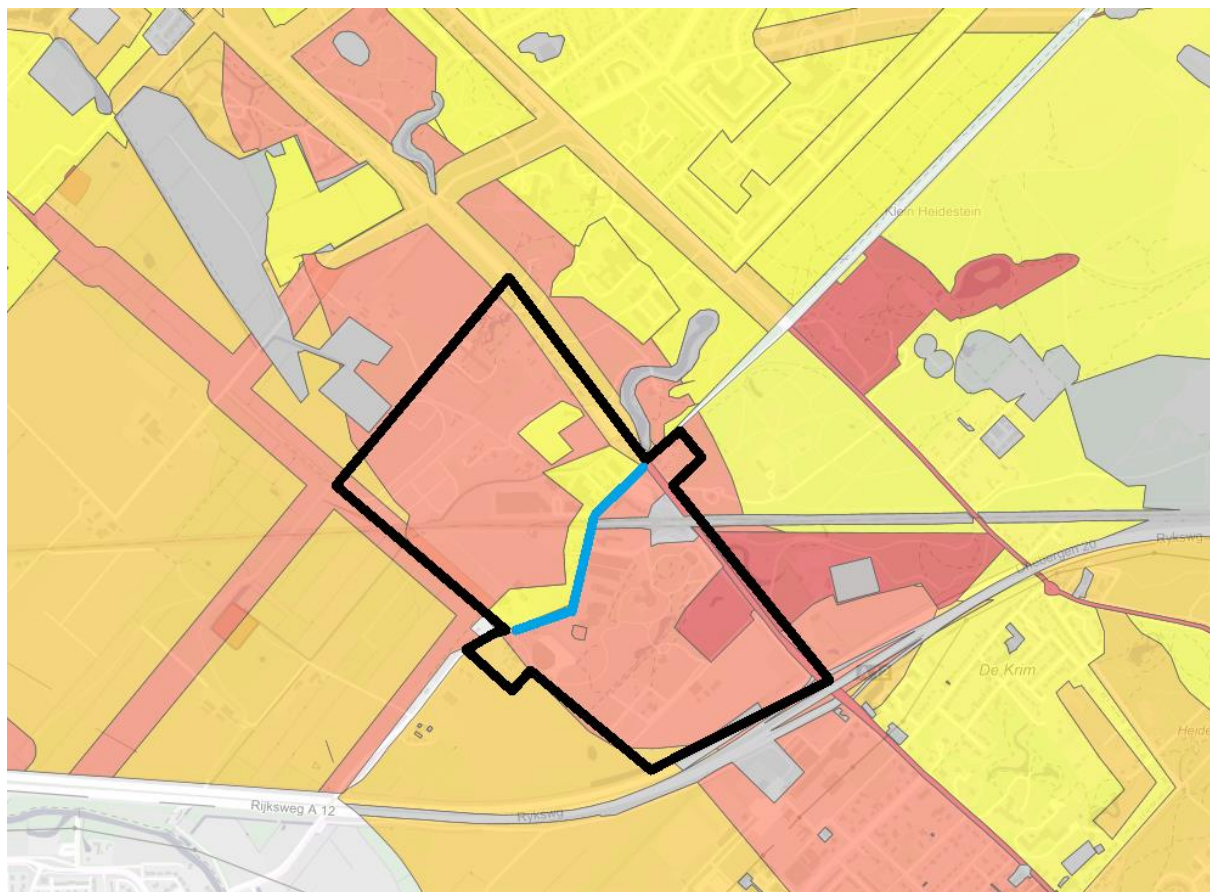
Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Archeologisch Informatie Systeem ARCHIS van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Bestemmingsplannen Buitengebied Zuidwest 2018 en Odijkerweg e.o. 2013.
- Erfgoedwet 2016.
- Archeologiebeleid gemeente Zeist: Botman, A. & M. Benjamins, 2008: *De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist*. ADC Heritage-rapport H023, ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Bijlage Plangebied op de archeologische beleidskaarten



Afb. 1: uitsnede uit de gemeentelijke archeologische beleidskaarten van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug. De blauwe lijn geeft de gemeentegrens aan; noordwest is gemeente Zeist, zuidoost is gemeente Utrechtse Heuvelrug.
Geel: lage archeologische waarde; oranje: middelhoge waarde; rood: hoge waarde, donkerrood: zeer hoge waarde. De grijze zones representeren gebieden zonder archeologische waarde.

Ontplobbare oorlogsresten (NGO's)

1. Het plangebied minimaal gedeeltelijk als verdacht te beschouwen op de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO) in de bodem.
2. Het westelijke deel van het plangebied, met name binnen grondgebied van gemeente Zeist, als nog niet voldoende onderzocht te beschouwen en minimaal in het niet onderzochte deelgebied een Vooronderzoek conform CS-VROO uit te voeren.
3. Bij geplande werkzaamheden in de bodem ter plaatse van verdachte delen van het plangebied rekening te houden met de noodzaak om vervolgonderzoek conform CS-OOO uit te voeren. Eventueel kan voorafgaand hieraan een projectgebonden risicoanalyse (PRA) worden uitgevoerd.
4. In het onverdachte deel van het plangebied werkzaamheden in de bodem regulier uit te voeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Uit Historische Vooronderzoeken naar Ontplobbare Oorlogsresten is gebleken dat in een gedeelte van het plangebied aanwijzingen zijn om OO te verwachten.

In beschikbare Historische Vooronderzoeken met Bodembelastingkaarten (CE/OO) (zie hieronder bij 'getoetste rapporten') zijn binnen de blauwe plancontour rondom het stationsgebied Driebergen-Zeist op gedeelten bomkraters en/of andere oorlogshandelingen vastgesteld. Deze deelgebieden worden als verdacht gebied beschouwd op het mogelijk aantreffen van Ontplobbare Oorlogsresten (OO).

Enkele van de genoemde vooronderzoeken zijn uitgevoerd volgens het protocol uit het inmiddels vervangen Werkveldspecifiek Certificeringsschema voor Opsporing van Conventionele Explosieven (WSCS-OCE). Het meest recente rapport is uitgevoerd volgens het nu geldende Certificatieschema voor Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten (CS-VROO). De onderzoeksinspanning van de oudere Vooronderzoeken zijn echter van voldoende gelijkwaardig niveau als het huidige protocol om een representatieve uitspraak te kunnen doen over de risico's.

2.1 Voordat bodemwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd, moeten alle potentiële risico's zijn vastgelegd.

Voor het veilig en op verantwoorde wijze uitvoeren van (grond)werkzaamheden, is het van belang om duidelijkheid te krijgen over de risico's aangaande OO. Niet binnen het gehele plangebied is al vooronderzoek uitgevoerd en het is daarmee niet bekend of hier verdachte deelgebieden aanwezig zijn. Op basis van de bekende vooronderzoeken is het zeker niet uit te sluiten dat er ook hier verdachte deelgebieden aanwezig zullen zijn. Wij adviseren daarom om hier een historisch vooronderzoek naar ontplobbare oorlogsresten uit te laten voeren volgens de CS-VROO.

3.1 Voordat graafwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd, moeten alle risico's zijn vastgelegd én zijn weggenomen.

Vanwege de risico's op aanwezige OO kunnen graafwerkzaamheden in de bodem ter plaatse van verdachte gebieden niet zondermeer worden uitgevoerd. Bij bodemingrepen binnen de gemarkeerde verdachte gebieden is eerst vervolgonderzoek nodig. Voorafgaand aan (graaf-)werkzaamheden zal opsporingsonderzoek moeten worden uitgevoerd, door detectie- en benaderingsonderzoek conform het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten (CS-OOO). Bij het aantreffen van Ontplobbare Oorlogsresten (OO, ook wel NGCE), zullen deze moeten worden geruimd (door EOD).

3.2 Een projectgebonden risicoanalyse (PRA) kan het opsporingsgebied in sommige gevallen verkleinen. Eventueel kan er voor gekozen worden om voorafgaand aan opsporingsonderzoek eerst een PRA uit te voeren. Dit is geen noodzakelijke stap, maar optioneel.

Bij een PRA wordt meer specifiek gekeken naar het diepteprofiel van het verdacht gebied en ook naar het diepteprofiel van mogelijk naoorlogs geroerde grondlagen. Een grondlaag die na WOII is geroerd, wordt namelijk meestal onverdacht beschouwd op aanwezigheid van OO.

De verdachte grondlagen worden vervolgens naast de specifieke geplande grondwerkzaamheden gelegd. Alleen wanneer uit deze vergelijking blijkt dat de grondwerkzaamheden plaats vinden in een verdachte grondlaag, is opsporingsonderzoek (detectie en/of benadering) zinvol en noodzakelijk.

4.1 Werkzaamheden binnen het onverdachte deel van het plangebied zijn vrij van een verhoogd. risicoprofiel en kunnen regulier uitgevoerd worden
Hierbij geldt altijd het advies het protocol toevalvondsten in acht te nemen.

Kanttekening

Ook binnen onverdacht gebied geldt dat het nooit volledig kan worden uitgesloten dat er onverwachts OO wordt aangetroffen tijdens werkzaamheden, denk aan een afzwaai. Bij het aantreffen van zo'n toevalsvondst, moet het werk direct worden stilgelegd en moeten de volgende acties worden ondernomen:

- Het explosief niet beroeren;
- De werkzaamheden ter plaatse onmiddellijk te staken;
- Omstanders uit de omgeving van het explosief houden;
- De plaatselijke politie van de vondst op de hoogte stellen;
- Instructies van aanwezige deskundigen strikt op te volgen;
- Indien nodig en op aanwijzing van aanwezige deskundigen extra beschermende maatregelen uitvoeren voor in de omgeving aanwezige personen of levende have.

Er bestaat een subsidieregeling voor gemeenten, de zogenaamde 'Bommenregeling'. Een gemeente kan gebruik maken van een subsidiepot (uit gemeentefonds). Daarmee kan achteraf 68% van de gemaakte onderzoekskosten worden teruggevraagd. Derden kunnen in principe geen gebruik maken van die subsidie, alleen gemeenten. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage dient de gemeente een raadsbesluit in, waarin de gemaakte kosten voor het opsporen en ruimen van explosieven zijn opgenomen.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten (CS-VROO)
- Certificatieschema Opsporen van Ontploffbare Oorlogsresten (CS-OOO)
- Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten, Regio Driebergen-Rijsenburg en bosperceel te Maarn, Gemeente Utrechtse Heuvelrug (T&A Survey B.V., projectnummer GPR9638.1, versie 1, datum 14-04-2022)
- Historisch Vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven tpv tweetal spoorlocaties te Soest en Driebergen-Zeist (T&A Survey B.V., projectnummer 0409-GPR1722.2, datum 23 juli 2009)
- Historisch Vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven spoorlijn Utrecht CS – Arnhem Centraal (T&A Survey B.V., projectnummer GPR2058.46, datum 30 juni 2012) *(niet beschikbaar bij ODRU, wel bij Prorail)*
- Historisch Vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven 17.7 km spoorloot in drie provincies (T&A Survey B.V., projectnummer GPR1645.2, datum 30 juni 2012) *(niet beschikbaar bij ODRU, wel bij Prorail)*
- Vooronderzoek naar Conventionele Explosieven Driebergen Reehorst (AVG Explosieven Opsporing Nederland, rapportnummer 1562055-VO-03, datum 17 december 2015)

Ecologie

Advies:

1. Ten aanzien van stikstofdepositie worden geen beperkingen verwacht.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De afstand tot natura 2000 gebieden is relatief groot.

Het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied Kolland en Overlangbroek ligt op meer dan 10km. De kans dat er op natura 2000 gebieden stikstofdepositie ontstaat boven de drempelwaarden volgens de beschikbare Aeriusberekeningen is daardoor erg klein. Beperkingen voor het plan worden niet verwacht.

Kanttekeningen

In dit advies is alleen ingegaan op het aspect stikstofdepositie van het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming. De overige ecologische aspecten worden door de gemeente zelf beoordeeld.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet natuurbescherming.

Duurzaamheid

Advies:

1. In deze fase, zonder concrete plannen, is het nog niet mogelijk om te toetsen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Om te kunnen toetsen zijn concrete plannen nodig.

Gezien er nog geen plannen bestaan voor deze aanvraag is het voor deze fase nog niet relevant om advies te geven op duurzaamheid. Indien er concretere plannen komen voor de invulling van dit plangebied zal duurzaamheid wel een rol gaan spelen en kunnen wij adviseren over de kansen op het gebied van duurzaamheid.

1.2 Geothermie is niet kansrijk.

Wel is er gekeken naar de mogelijkheden voor Geothermie, maar deze mogelijkheden zijn voor de regio erg beperkt en daarmee niet kansrijk.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

-

Bijlage 1 bodem – Achtergrondinformatie

Nr	Thema	Bijzonderheden
1	Historisch bodembestand	Door de Omgevingsdienst is nog geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van voormalige bedrijven.
2	Bomkraters	Bij de Omgevingsdienst is geen informatie beschikbaar over bomkraters.
3	(Sloot-)dempingen	Op de locatie zijn diverse (sloot)dempingen bekend. Voor de locatie van de slootdempingen zie het Geoportaal op onze website, www.odru.nl .
4	Ondergrondse tanks	Op diverse locaties Binnen het plangebied is informatie over ondergrondse tanks bekend.
5	Bodemonderzoeken	De volgende relevante bodemonderzoeken zijn binnen het plangebied bekend: - ZS-Driebergseweg 20 - 20A (AA035500673) ○ Verkennend bodemonderzoek d.d. juni 1998; Licht verhoogde gehalten in grond en grondwater. Ter plaatse van boring 09 matig verhoogd gehalte zink. Puindeeltjes in de bodem aanwezig. ○ Aanvullend onderzoek d.d. augustus 1998; Matige verontreiniging met zink afgeperkt. ○ Verkennend bodemonderzoek; d.d. januari 2005; Niet-ernstig geval ten aanzien lood en zink. Plaatselijk puin aanwezig dat nog niet is onderzocht op asbest. - DR-Stationsgebied Driebergen Zeist (AA158101048) ○ Verkennend bodemonderzoek; d.d. april 2012; Plaatselijk gevallen van bestaande bodemverontreiniging blijkt uit het vooronderzoek. Uit het onderzoek komt ter plaatse van één deellocatie een ernstige bodemverontreiniging met asbest naar voren. Het is onbekend of deze verontreinigingen reeds zijn gesaneerd in het kader van de herontwikkelingen rondom het stationsgebied. - ZS-Driebergseweg 22 (AA035502077) ○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; De locatie is verdacht op het voorkomen vanwege aangetoonde matige verontreiniging met vermoedelijk minerale olie in grond- en grondwater. - ZS-Odijkerweg 1 Zeist (AA035500489) ○ Historisch onderzoek d.d. februari 2002; Autobedrijf Stevenaart BV / Bochane BV, verdachte activiteiten: 4 bovengrondse tanks, inmiddels gesaneerd en verwijderd. Thans nog aanwezig 2 bovengrondse en 1 ondergrondse tank.

Nr	Thema	Bijzonderheden
		○ Eindsituatieonderzoek ondergrondse brandstoftank d.d. januari 2022; geen verontreiniging aangetoond. - ZS-Odijkerweg 21 (AA035501347) ○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Voormalig timmerbedrijf. Ondergrondse tank is in 1997 verwijderd, zonder KIWA-certificaat. Na verwijdering tank en verontreinigingen rond de tank, zijn grond en grondwater gesaneerd. - ZS-Odijkerweg 26 (AA035500114) ○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Op de locatie hebben meerdere fabrieken gezeten in het verleden, thans een autoreparatiebedrijf. Veel bodemonderzoeken bekend op de locatie, echter bij de ODRU geen vervolg bekend op de (matige) verontreinigingen uit een onderzoek uit 1998. Misschien horen de verontreinigingen bij de verontreinigingen van het pompeiland op de voormalige Odijkerweg 21A, nu Kwekerijweg 4. - ZS-Odijkerweg 48 (AA035502006) ○ Verkennend en aanvullend bodem en asbestonderzoek d.d. 2014; geval van bodemverontreiniging ten aanzien van zware metalen en PAK. Op basis van Bodemloket is deze verontreiniging reeds gesaneerd. Is voldoende onderzocht ten aanzien van asbest. - ZS-Kwekerijweg 2 (AA035500234) ○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Lichte tot matige verontreiniging uit twee oude bodemonderzoeken, veroorzaakt door sintels. - ZS-Kwekerijweg 4 (AA035501814) ○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Tank gesaneerd (met KIWA). In 2006 voor het laatst onderzocht. Hierbij zijn alleen licht verhoogde gehalten gemeten. - ZS-Kwekerijweg 6 (AA035500775) ○ Slechts lichte verontreinigingen aangetoond in eindsituatieonderzoek, veelal vermoedelijk te wijten aan achtergrondgehalten. Op basis van het bodemonderzoek is er geen puin in de bodem aanwezig waardoor de locatie als asbestverdacht beschouwd zou moeten worden. - ZS-Koeburgweg 5 (AA035501504)

Nr	Thema	Bijzonderheden
		○ Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Ondergrondse tank tussen woningen is gesaneerd zonder KIWA. - DR-Stationsgebied Driebergen Zeist (AA158101048) ○ Verkennend bodemonderzoek d.d. april 2014; Een uitgebreid onderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied direct rondom het station. Hierbij zijn diverse (potentiële) gevallen van bodemverontreiniging geïdentificeerd. In hoeverre en op welke wijze deze nader zijn onderzocht en/of zijn gesaneerd moet nagegaan worden bij de RUD Utrecht als gegevensbeheerder van Wbb-locaties. - Zeist, Odijkerweg 108-108A (AA035502164) ○ Er is sprake van een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging ten aanzien van zink en PAK in de kooldeeltjeshoudende laag. De locatie is voldoende onderzocht ten aanzien van asbest. - DR-Stationsweg 3 (AA158100503) ○ Verkennend bodemonderzoek d.d. juli 2002; Er worden geen verontreinigingen aangetoond. Het bodemrapport zelf is niet digitaal beschikbaar. Hierdoor is het onduidelijk of de locatie op basis van puin in de bodem als asbestverdacht beschouwd moet worden. - DR-Stationsweg 13-17 (AA158100925) ○ Oriënterend bodemonderzoek d.d. juli 1995; Bij twee tanks een sterke en lichte verontreiniging met minerale olie die nog afgeperkt moet worden. - DR-Stationsweg 9 (AA158100698) ○ Voormalige ondergrondse tanks. Niet-ernstige verontreiniging in grond- en grondwater. - DR-Odijkerweg 1A-B (AA158100848) ○ Locatie thans opgegaan in Odijkerweg 1 (onbekend sinds wanneer exact). Daarvoor benzinebewaarpplaats/benzinepompijnstallatie Shell. Aanwezigheid 3 ondergrondse tanks onbekend. In HO vermelding van tanks uit gemeentearchief. - Driebergen, Hoofdstraat 26 (depotterein SDZ) (AA158101265) ○ Aanvullend onderzoek d.d. maart 2018; maximaal licht verhoogde gehalten in grond- en grondwater. Geen puinbijmengingen in de bodem waardoor deze als asbestverdacht beschouwd moet worden.

Nr	Thema	Bijzonderheden
		- Hoofdstraat 26 te Driebergen-Rijsenburg (AA158100967) - o Verkennend onderzoek d.d. december 1997: licht verhoogde gehalten in grond en grondwater. - o Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (eindsituatie) voormalig depot-en p&r-terrein SDZ d.d. 2020; Er blijkt sprake van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging met koper en nikkel in het grondwater. Mogelijk gaat het hier om een verslechtering en daardoor deels nieuw geval van bodemverontreiniging. - o Memo 'Nader onderzoek naar grondwaterverontreiniging met koper en nikkel op de locatie Voormalig depotterrein Stationsgebied Driebergen-Zeist naast Hoofdstraat 26 Driebergen-Rijsenburg.'; Voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de eerder aangetoonde gehalten niet direct verband houden met de bedrijfsactiviteiten, omdat in de onverzadigde zone van de bodem geen verhoogde gehalten worden aangetoond. - Driebergen-Rijsenburg, Odijkerweg 23-25 (AA158100946) - o Historisch onderzoek d.d. december 2010; De status van de eerder aangetoonde verontreiniging met minerale olie is onbekend. - o Aanvullend onderzoek d.d. februari 2011; Grondwater is licht verontreinigd. Olieproducten zijn niet verhoogd aangetoond - o Nulsituatieonderzoek d.d. september 2013 & eindsituatieonderzoek d.d. januari 2015; geen verhoogde gehalten in grond en grondwater.
6	Wbb-locaties	Op de volgende locaties is sprake van een Wbb-locatie: • UT035500358 Odijkerweg 26 • UT035500519 Odijkerweg 48 • UT158100211 Hoofdstraat 14 • UT035533164 Odijkerweg 2 / Dribergseweg 26 Zeist • UT035500487 realisatie stationsuitbreiding en tunnel • UT035500325 Lage Polder, Vinkenbuurt en Landgoed Rijnwijk • UT035500100 Laan van Rhijnwijk • UT035500578 Odijkerweg thv nr 54 • UT158100212 Stationsgebied Driebergen-Zeist • UT158133319 Driebergen, Hoofdstraat 26 (depotterrein SDZ) • UT158100210 Odijkerweg 1 • UT035533154 Odijkerweg (ong.) t/m Odijkerweg t.h.v. nr. 16 (alleen OW)

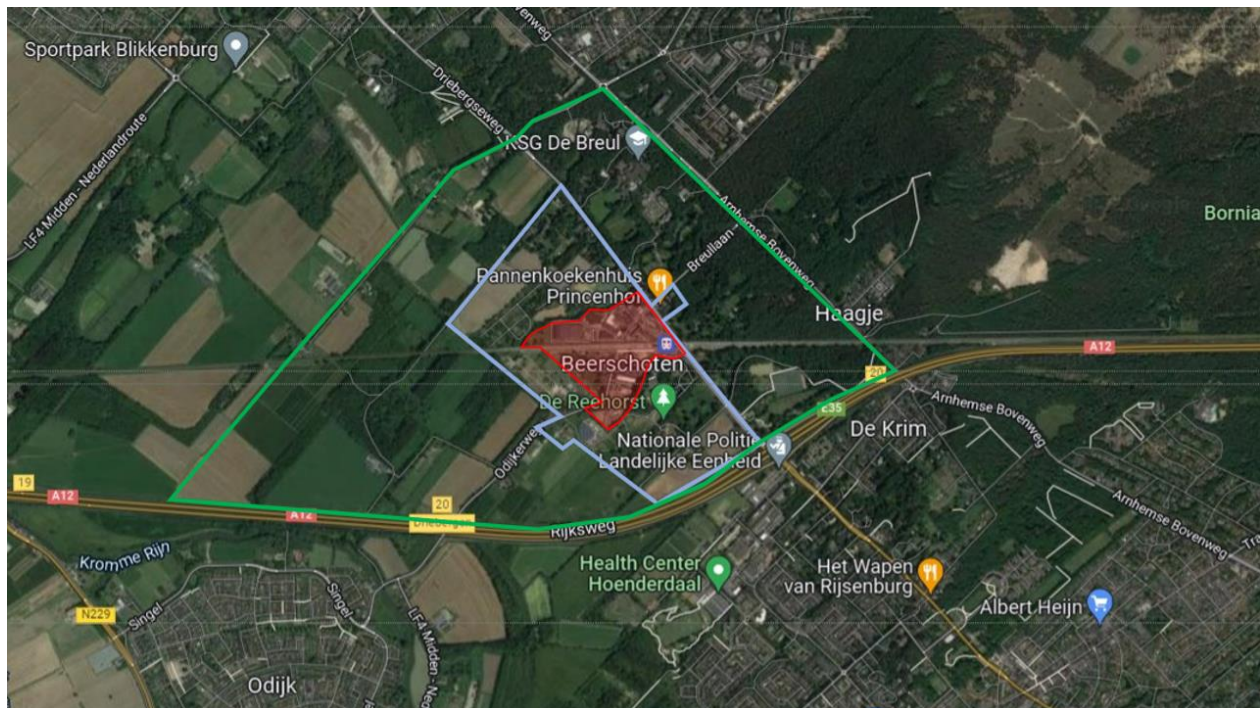
Nr	Thema	Bijzonderheden
		• UT031600065 NS emplacement Driebergen-Zeist km 45 9-46 8 • UT031600071 Odijkerweg 25 De bodeminformatie van deze locaties wordt beheerd door de RUD Utrecht en niet door de ODRU. Voor alle locaties geldt er in ieder geval ooit een vermoeden was van een geval van bodemverontreiniging. Voor de exacte (potentiële) verontreinigingssituatie en de status (sommige locatie zijn mogelijk al voldoende gesaneerd) moet bodeminformatie bij de RUD Utrecht worden geraadpleegd.
7	Huidige bedrijven	Door de Omgevingsdienst is nog geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van huidige bedrijven.
8	Boomgaard	Binnen het plangebied zijn diverse voormalige boomgaarden bekend. De bovengrond (0,0 – 0,3 m-mv) is hiermee verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen.
9	Asbest	De bodem kan verdacht zijn op het voorkomen van asbest vanwege asbesthoudend materiaal op het maaiveld, asbestverdacht plaatmateriaal in de bodem, ongedefinieerd puin in de bodem en asbestverdachte daken zonder functionerende dakgoot die afwateren op onverharde bodem. Bij bodemonderzoeken is al gekeken naar welke gegevens er zijn over asbest en de aanwezigheid van puin in de bodem waar er nog geen asbestonderzoek is gedaan. Sinds een uitspraak van de Raad van State op november 2016 dient ongedefinieerd puin in de bodem als asbestverdacht te worden beschouwd. Hierdoor zijn in het verleden locaties met puinhoudende bodem niet altijd onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Ook recente onderzoeken, als de aanleiding bijvoorbeeld een nul- of eindsituatie is waarbij asbest geen relevante parameter is, bevatten niet altijd direct een asbestbodemonderzoek. Op de website van de ODRU (Geoportaal) is te zien waar in het plangebied zich panden bevinden die op basis van luchtfoto's asbestverdacht zijn. In het plangebied zijn meerdere asbestverdachte daken aanwezig.

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v.	naam bekend
Onderwerp	ROM advies ecologie Rondom station Driebergen-Zeist: Gebiedsscan Driebergen-Zeist
Olo-nummer	Nvt
Adviseur ROM	naam bekend
Telefoon	-
Datum	18 november 2022
Kenmerk	Z/22/215189 / D - 777329

Inleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft ons gevraagd een gebiedsscan uit te voeren voor een potentiële gebiedsontwikkeling rondom station Driebergen-Zeist. We zijn hiervoor de bij ons beschikbare informatie nagegaan en geven een verwachting voor de benodigde onderzoeken/vervolgstappen. Op de tekening 'plangebied Driebergen-Zeist, zie hieronder, is met de blauwe lijn de eerste aanzet voor een gebiedsafbakening voor planontwikkeling aangegeven. Dit beschouwen we voor voorliggende adviesaanvraag als het plangebied. Er is nog geen duidelijk beeld van de ontwikkeling, daarom is uitgegaan van de worst-case benadering met als uitgangspunt de invulling met woningbouw.



Op 4 november is een integraal advies (Z/22/215189 / D-700919) toegestuurd. Daarin ontbrak het advies voor het thema Ecologie nog. Dat thema wordt in dit advies alsnog behandeld. Daarmee zijn alle thema's, zoals eerder afgestemd, behandeld.

Korte conclusie

Thema	Opmerkingen en/of belemmeringen
Ecologie	In de gebiedsvisie rekening te houden met het NNN. Een quickscan flora en fauna en mogelijk nader onderzoek is nodig. Hierbij is planning van belang gezien de houdbaarheid van ecologische onderzoeken

Ecologie

Advies:

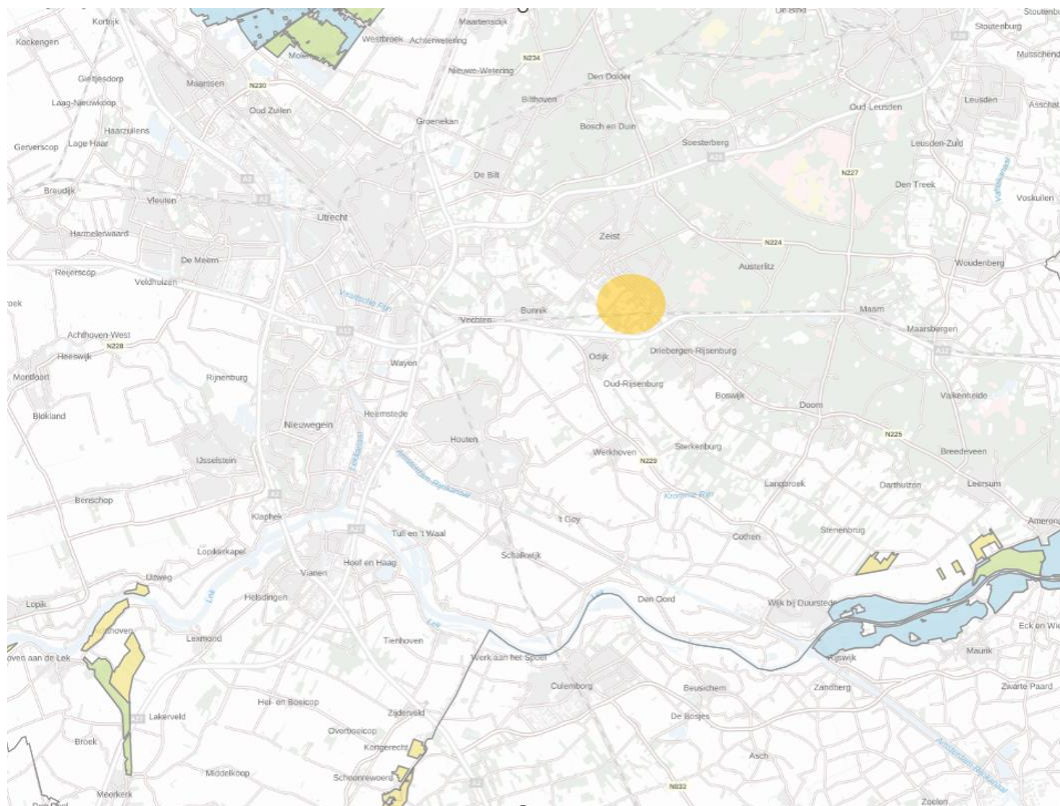
1. De aangewezen Natura 2000-gebieden vormen naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
2. In de gebiedsvisie rekening te houden met de ligging van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
3. Een quickscan flora en fauna uit te voeren.
4. In overleg met een ecooloog de planning van de benodigde ecologische onderzoeken te bepalen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De stationsomgeving Driebergen - Zeist ligt op grote afstand van de aangewezen Natura 2000-gebieden.

Op onderstaande afbeelding (figuur 1) is te zien dat de stationsomgeving Driebergen - Zeist (aangegeven met een gele cirkel) op redelijk grote afstand ligt van de aangewezen Natura 2000-gebieden. De minimale afstanden tot de Natura 2000-gebieden zijn:

- 12,5 km tot de Oostelijke Vechtplassen;
- 10,5 km tot Kolland & Overlangbroek;
- 11 km tot de Rijntakken;
- 15 km tot het Lingegebied en Diefdijk Zuid;
- 17 km tot de Zouwe Boezem.

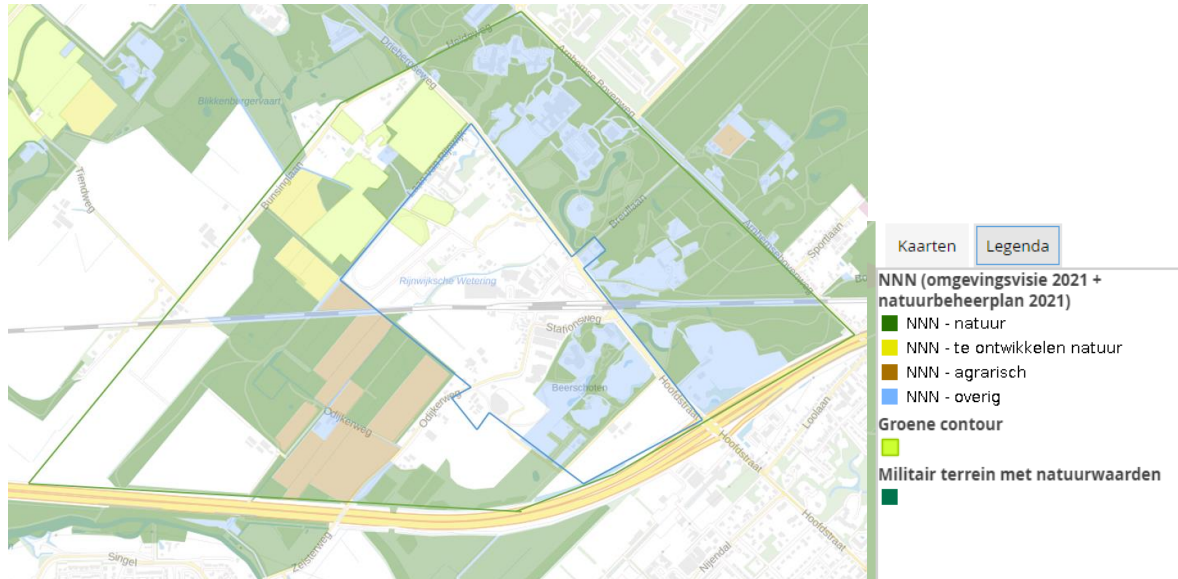


Figuur 1 ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden.

Door deze afstanden is de kans op negatieve effecten op deze natuurgebieden klein. De planontwikkeling wordt hierdoor niet beperkt. Alleen bij een grote planontwikkeling wordt een stikstofdepositieberekening gevraagd, maar het is niet de verwachting dat dit in enig natuurgebied zal leiden tot een overschrijding van de drempel.

2.1 De stationsomgeving Driebergen Zeist ligt deels in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Grote delen van Landgoed Beerschoten ten zuiden van de spoorlijn vallen binnen het NNN. Hiervan zijn kleine delen als natuur aangewezen en het grootste deel als NNN-overig. Daarnaast zijn in het noordelijke deel van het plangebied 2 percelen aangewezen in de groene contour. De groene contour bevat gebieden die in aanmerking komen om natuur te ontwikkelen. Daarna kunnen deze gebieden worden opgenomen binnen het NNN. Rondom het plangebied zijn grote delen van het oriëntatiegebied aangewezen als NNN of groene contour (zie figuur 2).



Figuur 2: Ligging NNN ten opzichte van het stationsgebied Driebergen Zeist (groene lijn oriëntatiegebied, blauwe lijn plangebied).

Het mag duidelijk zijn dat bij de ontwikkeling van het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met het NNN. De provincie vraagt gemeenten nadrukkelijk om een zodanig ruimtelijk beleid te voeren dat de doelstellingen van het NNN niet nadelig worden beïnvloed. Binnen het NNN moet elke ontwikkeling uitvoerig worden getoetst aan de doelstellingen van het NNN en gelden er strikte normen die zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening Utrecht.

3.1 Er moet aandacht worden besteed aan soortenbescherming.

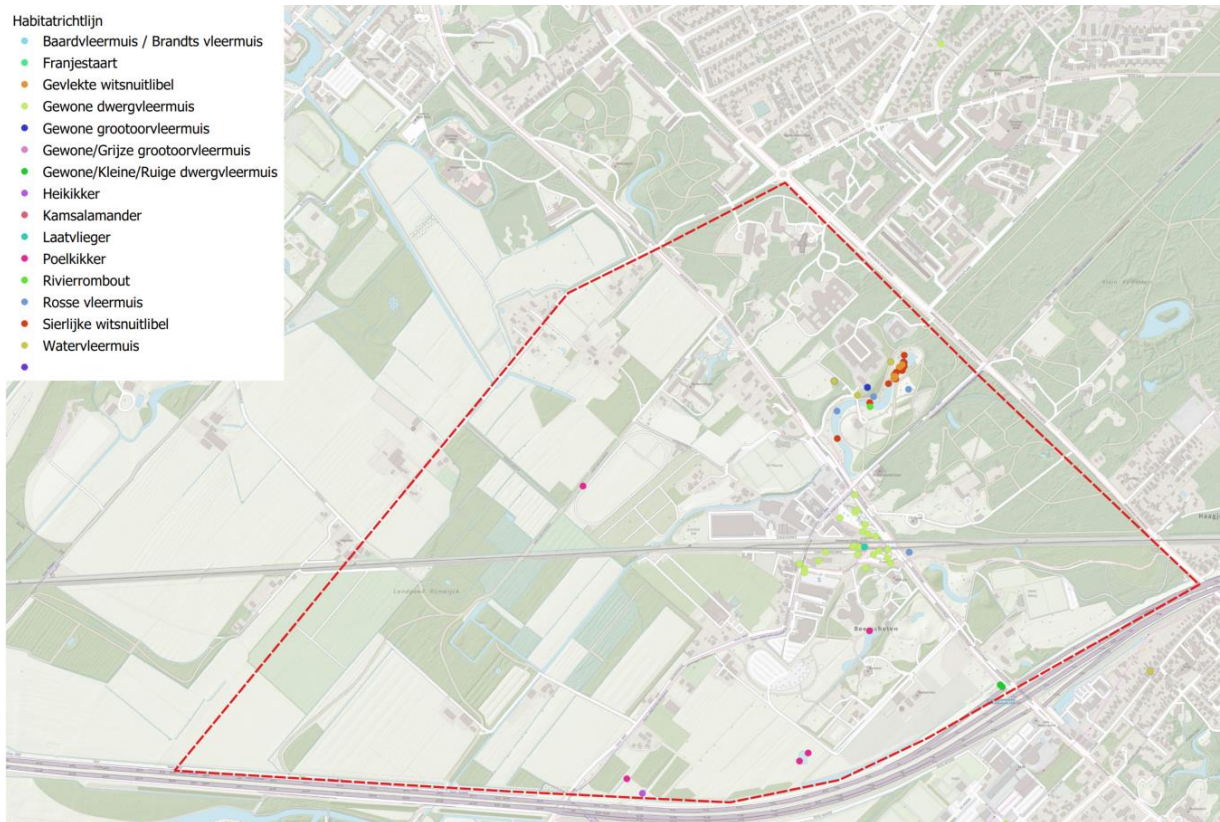
Op onderstaande afbeeldingen (zie figuren 3 t/m 6) is op grove schaal de soortenrijkdom aangegeven in het gebied. De kleuren in de afbeelding zijn niet altijd goed te herleiden, maar het is duidelijk dat er binnen zowel het oriëntatiegebied als het plangebied vrij veel beschermde soorten zijn aangetroffen. Bij ontwikkelingen zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

Het gebied direct rondom het station kenmerkt zich door bebouwing. Het gebied is zodanig verstedelijkt dat er maar enkele beschermde soorten zijn die hier voorkomen. Potentieel zijn dat huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

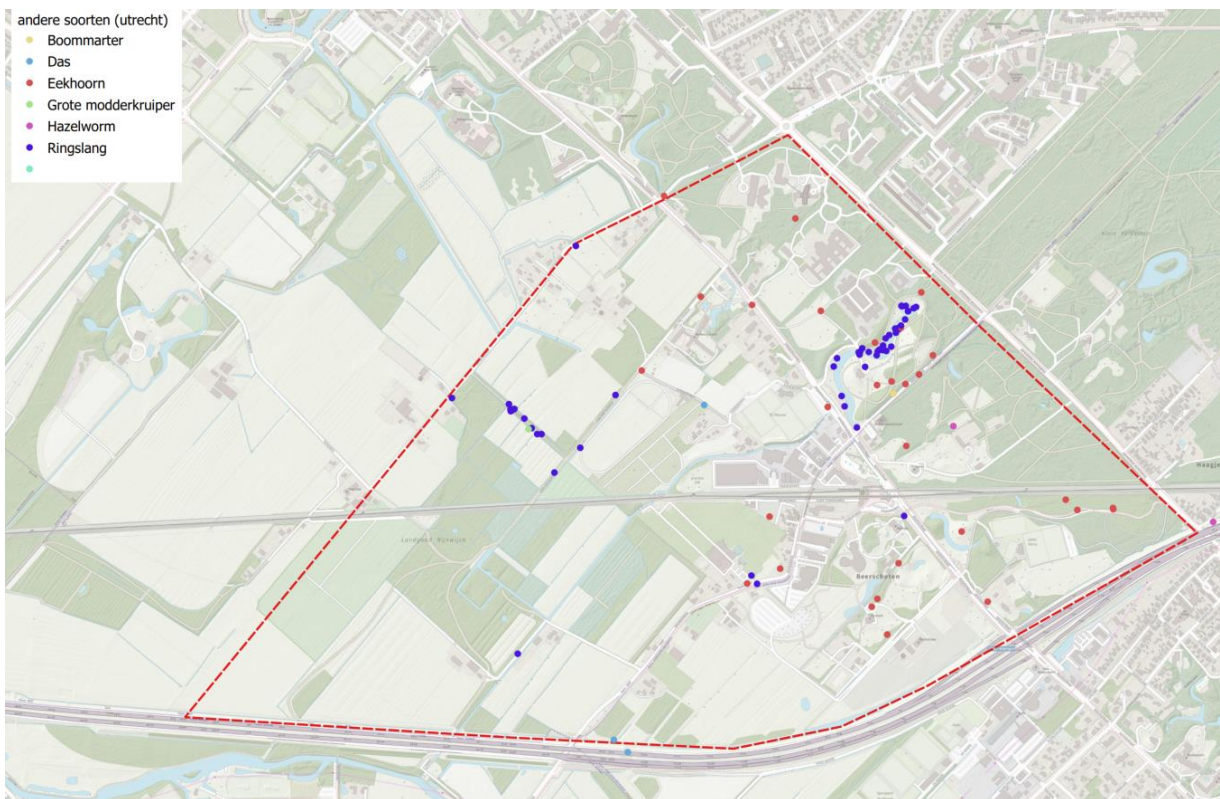
Bij sloop of renovatie van gebouwen moet altijd onderzocht worden of deze gebouwen verblijfplaatsen hebben van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Indien dit het geval is, moet nader onderzoek worden uitgevoerd. Overige soorten worden hier minder verwacht.

Het zuidelijke en noordelijke deel van het onderzoeksgebied hebben meer het karakter van een landgoed met bossen tuinen en landbouwgronden. Aan de westzijde is een kwekerij is gevestigd.

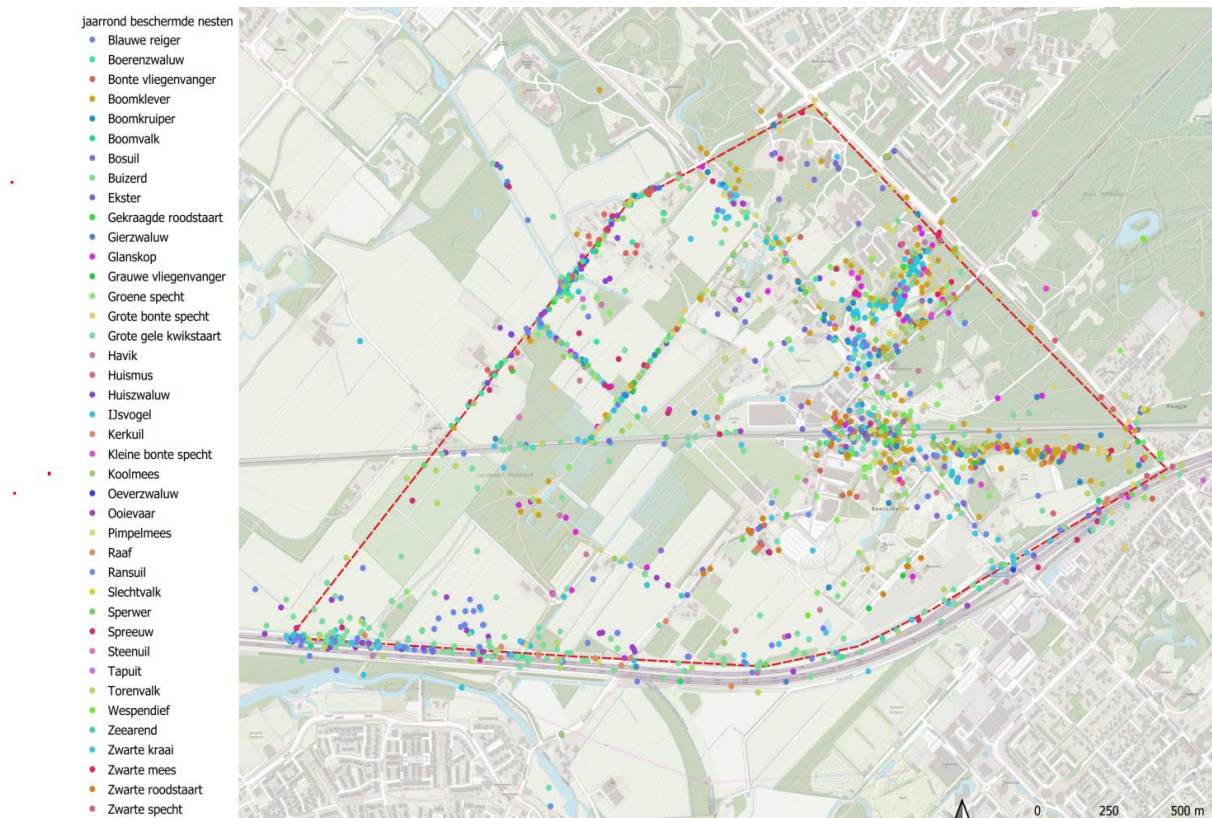
We hebben ervoor gekozen om niet alle soortgroepen weer te geven, omdat een aantal soortgroepen minder relevantie hebben. Enerzijds omdat er geen strikt beschermde soorten uit deze soortgroepen voorkomen in het gebied en/of omdat deze soortgroepen op deze locatie onvoldoende onderzocht zijn.



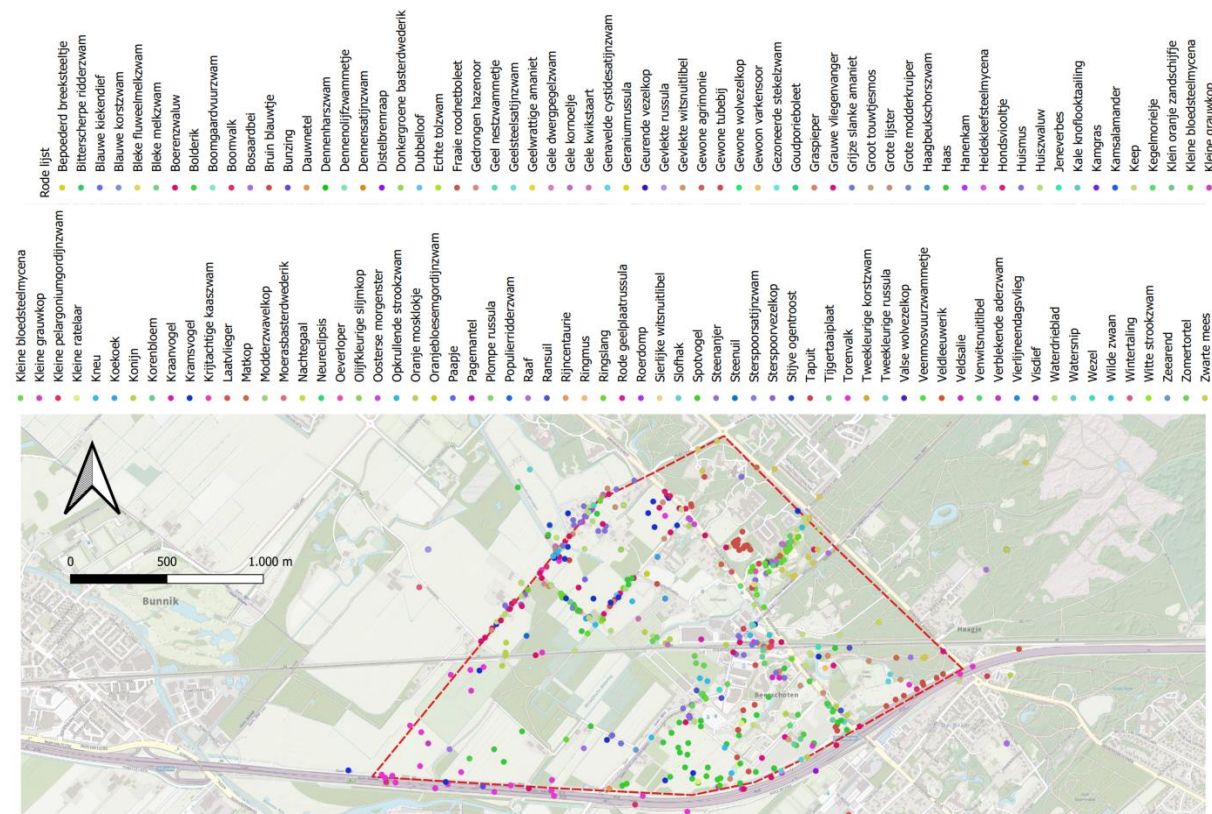
Figuur 3: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (habitatrichtlijn).



Figuur 4: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (overige soorten Utrecht).



Figuur 5: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (jaarrond beschermde nesten).



Figuur 6: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (rode lijst soorten).

4.1 Ecologische onderzoeken zijn beperkt houdbaar.

Er moet rekening worden gehouden met de houdbaarheid van de ecologische onderzoeken. De onderzoeken ter onderbouwing van een plan mogen maximaal 3 jaar oud zijn. Dit heeft te maken met het dynamische karakter dat de natuur kan hebben. Dit wil zeggen dat de bouw moet worden gestart binnen 3 jaar na het meest kritische veldbezoek (en dus niet de datum van het verslag). Uitzondering hierop zijn onderzoeken van waaruit een vervolgonderzoek of ontheffingsaanvraag loopt of ontheffing is verleend. Deze blijven bruikbaar zolang deze procedures lopen. Daarom is het verstandig om in overleg met een ecooloog te bepalen wanneer het beste een onderzoek kan plaatsvinden en welk detailniveau op dat moment nodig is. Het meest efficiënt is het om de planning zodanig op te zetten dat na de bestemmingswijziging de plannen binnen 3 jaar worden gerealiseerd.

Wat is getoetst?

- E-mail vraag gemeente gebiedsscan Driebergen-Zeist met plankaart, d.d. 12 september 2022.

Waaraan is getoetst?

- Wet natuurbescherming