

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Zeist en Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v. R. van Veen en A. Konijnenbelt
Onderwerp ROM integraal advies Stationsgebied Driebergen-Zeist; Gebiedsvisie Driebergen-Zeist
Adviseur ROM R. Vernooij-Oostveen / H. Brückmann
Telefoon 088 - 022 50 00
Datum 19 februari 2025
Kenmerk Z-2024-114420 / D2025-00019988

Inleiding

Voor het stationsgebied Driebergen-Zeist wordt een gebiedsvisie opgesteld door de gemeente Zeist en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gebiedsvisie brengt de ambities voor ruimtelijke ontwikkeling samen en biedt richtlijnen voor verdere uitwerking. In het gebied zijn ca. 2.000 woningen met een aanvullend programma voor werken en voorzieningen gepland. In het kader van de gebiedsontwikkeling is eerder door ons geadviseerd (Z/22/215189 / D – 700919, d.d. 4 november 2022). De gemeenten hebben gezamenlijk aan ons gevraagd dit advies te actualiseren naar aanleiding van de nieuwe concept gebiedsvisie en het van kracht worden van de Omgevingswet.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Opmerkingen en/of belemmeringen
Externe veiligheid	3	Vanuit externe veiligheid zijn er door de aanwezigheid van de buisleiding en de spoorlijn belemmeringen in het plangebied aanwezig. Het stappenplan uit de beleidsnotitie Externe Veiligheid Gezamenlijke ODRU-gemeenten moet worden toegepast. Bij de verdere uitwerking moeten de VRU en ODRU betrokken worden.
Geluid - verkeer	5	Geluid heeft een grote impact op de invulling van het gebied. In een later stadium is nader onderzoek noodzakelijk. Bij de verdere uitwerking moet een akoestisch adviseur betrokken worden.
Trillingen	7	Trillingen kunnen grote impact hebben op de invulling van het gebied, nader onderzoek is noodzakelijk. Overwogen kan worden om in deze fase alvast het (quickscan) onderzoek uit te laten voeren.
Geluid - industrielawaai	8	Aan het aspect geluidshinder van bestaande en toekomstige bedrijfsmatige activiteiten, wordt vooralsnog in de gebiedsvisie geen aandacht besteed. Bij de verdere uitwerking moet een akoestisch adviseur betrokken worden.
Milieuzonering	9	Bij verdere uitwerking moet rekening gehouden worden met de richtafstanden van bestaande en beoogde bedrijfsmatige activiteiten. Bij de verdere uitwerking moet milieuzonering betrokken worden. In een later stadium kunnen hier onderzoekverplichtingen uit naar voren komen.
Mer	10	Er dient in beginsel een planMER te worden opgesteld, maar mogelijk kan worden volstaan met (eerst) een plan-mer-beoordelingsprocedure.

Bodem	12	Grote delen van het beoogde plangebied zijn verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging en nog niet voldoende onderzocht. Afhankelijk van vooronderzoek en de precieze toewijzing van functies zullen enkele delen wel/geen verkennend onderzoek (veldwerk) behoeven. Overwogen kan worden om in deze fase alvast een vooronderzoek conform de NEN 5725 uit te laten voeren.
Ecologie	14	Gedegen natuuronderzoek is noodzakelijk, zowel voor soorten- als gebiedsbescherming. Overwogen kan worden om in deze fase alvast een quickscan uit te laten voeren.
Luchtkwaliteit	15	Overwogen kan worden om in deze fase alvast een luchtkwaliteitsonderzoek uit te laten voeren. We adviseren met de afstanden uit die richtlijn rekening te houden en als dat niet wordt gedaan (vroegtijdig in het proces) de GGD om advies te vragen.
Ontpofbare Oorlogsresten (OO)	17	Overwogen kan worden om in deze fase alvast binnen de nog niet (voldoende) onderzochte gebieden vooronderzoek naar OO uit te voeren (CS-VROO). Daarna, binnen verdachte gebieden (in zowel de reeds onderzochte deelgebieden als in de nog te onderzoeken deelgebieden) vervolgonderzoek uit te voeren conform de CS-OOO.
Archeologie	19	Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Overwogen kan worden om in deze fase alvast het vooronderzoek (bureauonderzoek) uit te laten voeren.
Duurzaamheid	20	Nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van het Bbl en in overeenstemming zijn met gemeentelijke duurzaamheidsambities. In een later stadium moeten de juiste berekeningen dit aantonen.
Lichthinder	21	Bij de verdere uitwerking moet lichthinder betrokken worden. In een later stadium kan hier een onderzoekverplichting uit naar voren komen (lichthinderonderzoek dient te worden uitgevoerd voor locaties waar gevoelige functies nabij functies worden gepland met relatief veel lichtuitstraling).

Externe veiligheid

Advies:

1. De (concept-)beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten toe te passen.
2. Op basis van het stappenplan een afweging te maken ten aanzien van de dichtheden in de aandachtsgebieden en ons en de Veiligheidsregio Utrecht daarbij vroegtijdig te betrekken.
3. Binnen het belemmeringsgebied van de buisleiding geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe te staan en te waarborgen dat andere activiteiten de veiligheid van de buisleiding niet schaden.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er liggen verschillende bronnen in de nabijheid die leiden tot belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

Dit zijn:

- De DPO-leiding 208, met een belemmeringsgebied en een brandaandachtsgebied;
- De basisnetroute spoorlijn 540 (Utrecht-Arnhem), met een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De buisleiding en de spoorlijn hebben geen plaatsgebonden risicocontour.

1.2 Binnen de aandachtsgebieden moet het stappenplan uit de concept-beleidsnotitie externe veiligheid worden toegepast.

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet binnen een aandachtsgebied rekening worden gehouden met het groepsrisico. In het Bkl wordt niet voorgeschreven hoe hier rekening mee moet worden gehouden. De gemeente heeft hierin beleidsvrijheid. Om deze beleidsvrijheid in te vullen heeft de ODRU een Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten opgesteld. Deze beleidsnotitie is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld, door de gemeente Zeist (nog) niet. Ook voor het deel van het plangebied op grondgebied van de gemeente Zeist baseren we ons advies op deze beleidsnotitie. Het stappenplan in de beleidsnotitie geeft vorm aan de afweging die gemaakt moet worden bij het wel/niet toestaan van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties binnen aandachtsgebieden. De vervoersaantallen behorend bij de spoorlijn kunnen bijvoorbeeld onderdeel uitmaken van de risico-afweging. Zie hiervoor de bijlage.

2.1 Het gemeentelijk (concept-)beleid stelt restricties aan het ruimtegebruik binnen het brandaandachtsgebied van het spoor.

Voor groepsrisico is tabel 2-4 in het beleid van belang met het daarbij horende stappenplan. De tabel en het stappenplan hebben we opgenomen in de bijlage. Samengevat:

- Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.
- Kwetsbare gebouwen en locaties zijn niet toegestaan, tenzij... (meer info in de bijlage).
- Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan, mits...

In de beleidsnotitie zijn de voorwaarden verder uitgewerkt.

2.2 Het gemeentelijk (concept-)beleid stelt restricties aan het ruimtegebruik binnen het explosieaandachtsgebied van het spoor.

Zie tabel 2-4 in het beleid en het bijbehorende stappenplan (opgenomen in de bijlage). Samengevat:

- (Zeer) kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan, tenzij....
- Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan, mits...

2.3 Het gemeentelijk (concept-)beleid stelt restricties aan het ruimtegebruik binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor.

Zie tabel 2-4 in het beleid en het bijbehorende stappenplan (opgenomen in de bijlage). Samengevat:

- Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan, tenzij...
- Kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan mits...
- Beperkt kwetsbare gebouwen zijn toegestaan.
- Beperkt kwetsbare locaties zijn toegestaan, mits...

2.4 Het gemeentelijk (concept-)beleid stelt restricties aan het ruimtegebruik binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding.

Zie tabel 2-5 in het beleid en het bijbehorende stappenplan (opgenomen in de bijlage). Samengevat:

- Zeer kwetsbare gebouwen zijn in het brandaandachtsgebied 100%-letaliteit niet toegestaan.
- Zeer kwetsbare gebouwen zijn in het brandaandachtsgebied 99%-1% niet toegestaan, tenzij...
- Kwetsbare gebouwen en locaties zijn in het brandaandachtsgebied 100%-letaliteit niet toegestaan, tenzij...
- Kwetsbare gebouwen en locaties zijn het brandaandachtsgebied 99%-1% toegestaan, mits...

2.5 Gezien de verschillende aandachtsgebieden moet extern veiligheid vroegtijdig in het planproces worden meegewogen.

Daarbij is het goed om de ODRU en de VRU daarin mee te nemen zodat de kaders bekend zijn wanneer er een stedenbouwkundig kader wordt ontwikkeld en er over de situering van (zeer) kwetsbare gebouwen nagedacht gaat worden. Zie de bijlage voor de indeling van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties. De beleidsnotitie kan pas worden toegepast/getoetst als er een meer concreet stedenbouwkundig plan ligt.

3.1 Binnen het belemmeringengebied van de buisleiding zijn geen kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toegestaan.

Art. 5.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft aan dat een buisleiding een belemmeringengebied van 5 meter heeft. Binnen dit belemmeringengebied zijn geen kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toegestaan. Daarnaast moet in het omgevingsplan worden gewaarborgd dat andere bouwwerken en activiteiten de veiligheid van de buisleiding niet schaden.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Omgevingsbesluit;
- Omgevingsregeling;
- Beleid magneetveldzones hoogspanningslijnen;
- CONCEPT - Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten.

Geluid - verkeer

Advies:

1. De invulling van het gebied op een juiste wijze af te stemmen op de geluidssituatie.
2. Rekening te houden met de akoestische gevolgen van de ontwikkeling op de omgeving.
3. Bij het planproces een akoestisch adviseur te betrekken.
4. De conceptvisie te actualiseren.
5. In een later stadium akoestische onderzoeken uit te laten voeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er is sprake van veel geluid, als gevolg van het spoor, de Dribergseweg / Hoofdstraat én de A12.

De te ontwikkelen locatie ligt dicht bij relevante geluidbronnen. In de conceptvisie wordt hier (deels) al wel aandacht aan gegeven, maar deze richt zich vooral op het geluid van het spoor. De Dribergseweg / Hoofdstraat en de A12 zijn echter ook belangrijke geluidbronnen waar aandacht aan gegeven moet worden.

1.2 Er moet een gezonde woonomgeving worden gerealiseerd.

De Omgevingswet is gericht op het realiseren van een gezonde woonomgeving. Vanwege de hoeveelheid geluid is dit voor deze locatie niet zondermeer aanwezig. Hiervoor moet worden gekozen voor een goede indeling van het gebied. Belangrijk hierbij is dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Deze aspecten hebben een significant positief effect op de geluidbeleving en gezondheid, ook als er sprake is van veel geluid elders bij de woning.

We benadrukken hierbij dat dit niet wordt behaald door enkel 'kunstmatige' ingrepen (bijvoorbeeld een scherm voor een raam), om zo een deel van de gevel geluidluw te krijgen. Er zullen op natuurlijke wijze geluidluwe gevels gerealiseerd moeten worden met een voldoende oppervlakte (denk aan situering van woningen, tweezijdig georiënteerde woningen, met ten minste één gevel die geen zicht heeft op een geluidbron).

1.3 Er zijn waarschijnlijk niet-geluidgevoelige gevels noodzakelijk.

Dicht op het spoor is (hoge) afschermende bebouwing voorzien. Voor het achtergelegen gebied is dit positief. De keerzijde is dat het geluid op de gevels dicht op het spoor boven de wettelijke grenswaarde voor geluid uit kan komen. Dat betekent dat de gevels aan deze zijde (en wellicht ook zijgevels) procedureel als zogenoemde niet-geluidgevoelige gevels moeten worden bestemd en technisch met een afdoende geluidwering moeten worden uitgevoerd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving kent hier twee soorten in: De niet-geluidgevoelige gevel én de niet-geluidgevoelige gevel met maatregelen. Een enkel niet-geluidgevoelige gevel is niet acceptabel, omdat bij een niet-geluidgevoelige gevel maatregelen noodzakelijk zijn voor een zo optimale (gezonde) woonomgeving. De maatregelen kunnen bestaan uit niet te openen delen, of afschermende delen waardoor het geluid achter dit afschermende deel niet hoger is dan de grenswaarde. Het betreft complexe materie en het vroegtijdig betrekken van een akoestisch specialist is nodig (zie ook punt 3.1).

2.1 Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt hier eisen aan.

De ontwikkeling van het gebied zal gevolgen hebben op de geluidssituatie bij de bestaande (woon)omgeving. Niet alleen door de gewijzigde bebouwing, maar ook door mogelijke extra verkeersbewegingen. Hierdoor kan de bestaande woonomgeving mogelijk akoestisch verslechteren. Het benodigde geluidonderzoek moet hierop ook betrekking hebben.

3.1 Er is sprake van een complexe situatie.

Uit de argumenten bij adviespunt 1 blijkt dat sprake is van een (akoestisch) complexe situatie. Bovendien wordt het gebied beïnvloed vanuit verschillende richtingen. Dit kan betekenen dat het realiseren van een geluidluwe gevel (in sommige delen van het plan) moeilijk is en nadere aandacht verdient. Daarnaast mag de ontwikkeling, zoals aangestipt bij punt 2.1, geen overmatige negatieve effecten hebben op de bestaande (woon)omgeving. Daarom adviseren we een akoestisch adviseur mee te laten denken over een juiste invulling van het gebied.

4.1 Er wordt nog gebruik gemaakt van verouderde grenswaarden.

In de figuur op pagina 26 wordt verwezen naar de Atlas Leefomgeving voor de hoogst toelaatbare waarde van het geluid. We merken op dat de op p26 aangegeven grenswaarde (van 63 dB, spoor) nog afkomstig is uit de Wet geluidhinder. Inmiddels is echter de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing. Relevant is ook dat niet alleen een grenswaarde van toepassing is maar dat de wet beoogd om onder de aanzienlijke lagere standaardwaarde uit te komen. Bovendien is de normstelling afhankelijk van de geluidbronssoort. In onderstaande tabel zijn de actuele standaard- en grenswaarden weergegeven.

	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB
Rijkswegen	50 dB	60 dB
Spoorwegen	55 dB	65 dB

Aanvullend merken we op dat de geluidcontouren op de Atlas Leefomgeving geen juist beeld meer geven vanwege de gewijzigde reken- en beoordelingsmethodiek. Zeker het geluid vanwege de A12 zal aanzienlijk hoger zijn (wat overigens in overeenstemming is met een al eerder geconstateerd verschil tussen metingen en berekeningen). In de bijlagen zijn actuele geluidcontouren weergegeven.

5.1 Het aspect geluid moet goed worden afgewogen.

Om de geluidssituatie goed in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Een akoestisch adviseur kan hierin verschillende invullingsvarianten doorrekenen en afwegen. Uiteindelijk moet uit het onderzoek blijken wat het (gezamenlijk) geluid op de toekomstige gevels is en op welke wijze de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Dit betekent dat er voor akoestisch onderzoek al wel sprake moet zijn van toekomstige gevels om aan te toetsen. In het huidige stadium kan al wel meegedacht worden vanuit de gegeven kaders.

5.2 Later in de procedure zullen aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

In onze eerdere quickscan hebben we al aangegeven dat in het kader van de geluidwering van de gevels een akoestisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Aanvullend merken we op dat ook aandacht geschonken moet worden aan de interne akoestiek (geluidisolatie tussen woningen e.d.) en de eventueel te plaatsen buitenunits van warmtepompen. Aan deze aspecten zal, bij de verdere uitwerking van het plan, aandacht geschonken moeten worden. Omdat deze onderzoeken in een veel later stadium noodzakelijk zijn en de toetsing hiervan mogelijk (voor een deel) onder de Wkb zal vallen, geven we dit nu enkel ter informatie mee aan de ontwikkelende partijen.

Kanttekening

1.1 Er wordt gewerkt aan nieuw geluidbeleid.

Met de komst van de Omgevingswet is de reken- en beoordelingssystematiek voor geluid gewijzigd. Dat betekent dat het geluidbeleid hier niet meer volledig op aansluit. Daarom wordt momenteel gewerkt aan nieuw geluidbeleid, dat lopende de verdere uitwerking van deze plannen, vastgesteld zal worden. Naar verwachting zal het huidige beleid in grote lijnen worden voortgezet, waarbij het beleid zoveel mogelijk beleidsneutraal zal worden omgezet. In het kader van ons advies merken we daarbij om dat vooralsnog het gemeentelijke 'hogere waarde'-beleid kan worden gevolgd waarbij we de standaardwaarden hanteren waar vroeger de voorkeurswaarde gold (en de Bkl-grenswaarde i.p.v. de hoogst toelaatbare geluidbelasting). Voor nadere informatie kunt u ook terecht bij de geluidspecialist van de ODRU.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Beleidsregel hogere waarden Wgh gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Beleidsregel hogere waarden Wgh gemeente Zeist;
- Besluit bouwwerken leefomgeving.

Trillingen

Advies:

1. De invulling van het gebied op een juiste wijze af te stemmen op de situatie in het kader van trillingen als gevolg van het spoor en verkeersdrempels of voegovergangen.
2. Onderzoek naar trillinghinder (quickscan) uit te laten voeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er is sprake van trillingen als gevolg van het spoor en verkeersdrempels of voegovergangen.

Er gelden geen wettelijke eisen ten aanzien van trillingen vanwege (spoorweg)verkeer. Niettemin is dit een onderwerp om in een vroeg stadium rekening mee te houden (ETFAL en jurisprudentie). Een relevant onderwerp is met name het voorkomen van trilling overlast door passerende treinen op het spoor. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De afwegingen hiervoor staan in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen die door het Ministerie van I&W is opgesteld. Daarnaast kunnen trillingen ontstaan rond verkeerswegen (drempels, voegen). Zie hiervoor ook punt 1.3.

Zeker in de ruimtelijke procedure moet worden onderbouwd dat sprake is van een gezonde woonomgeving. Overlast als gevolg van trillingen maakt hier onderdeel van uit. ProRail zal hier vanuit hun belang kritisch naar kijken.

2.1 Als gevolg van trillingen zijn mogelijk ingrijpende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk.

Om te voorkomen dat, lopende de procedure, blijkt dat de bouw van woningen op deze locatie hierdoor niet mogelijk is, of zeer ingrijpende maatregelen vergt, adviseren we nu al inzicht te verkrijgen in de optredende trillingsniveaus. Geadviseerd wordt om een quickscan uit te laten voeren door een gespecialiseerd bureau. Onderwerp daarbij is het te verwachten trillingsniveau afhankelijk van de afstand tot het spoor. Naar verwachting zijn hiervoor trillingsmetingen nodig en/of kan gebruik worden gemaakt van al uitgevoerde metingen in de omgeving. Een dergelijke quickscan dient inzicht te geven in de trillingsniveaus en het aandachtsgebied ten aanzien van trillingen rond het spoor.

In een later stadium zal het van belang zijn om, voor woningbouw nabij het spoor, voldoende afstand te houden en/of bij verdere planuitwerking in het ontwerp van de bouwconstructie (fundering, vloeren en wanden) rekening te houden met de trillingen. In sommige gevallen kunnen ook andere maatregelen mogelijk of nodig zijn, zoals bijvoorbeeld trillingsafscherming in de bodem.

Hoewel hiervoor met name het spoor is genoemd kunnen trillingen ook optreden nabij verkeersdrempels of voegen in verkeerswegen (zoals bijvoorbeeld bij viaduct-overgangen). Geadviseerd wordt om ook dat onderwerp te laten zijn van een quickscan.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Geluid - industrielawaai

Advies:

1. Aandacht te besteden aan geluidshinder van bedrijfsmatige activiteiten nabij geluidgevoelige gebouwen.
2. Bij het planproces een akoestisch adviseur te betrekken.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In de gebiedsvisie wordt geen aandacht besteed aan geluidshinder van bedrijfsmatige activiteiten.

Aan het milieuaspect geluidshinder van bedrijfsmatige activiteiten wordt geen aandacht besteed. Dit is wel noodzakelijk omdat in de visie wordt gesproken over een woon-werkgebied rond het station.

Langs het spoor worden wonen, werken en voorzieningen gecombineerd. Uit de informatie op bladzijde 60 volgt dat met voorzieningen wordt bedoeld: kleine winkels, supermarkt, kinderdagverblijf, café(s) en overige horecavoorzieningen. Verder wordt gesproken over kantoorvoorzieningen, waarbij (onder andere) klimaatinstallaties geluidshinder voor direct omwonenden kunnen veroorzaken.

Ook is sprake van bestaande bedrijfsmatige activiteiten in en rond het te ontwikkelen gebied, zoals de hockeyvereniging. Aandachtspunt (geluid) hierbij is: stemgeluid, (bal)sportgeluid en incidentele activiteiten zoals feesten van de vereniging.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) is het van belang om voldoende afstand te genereren tussen bestaande en toekomstige geluidgevoelige gebouwen en bedrijfsmatige activiteiten. Indien het aanhouden van voldoende afstand niet mogelijk is (men spreekt immers over 'compacte kern'), dan dienen de maatregelen te worden beschreven om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan de geluidbepalingen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en het gemeentelijk omgevingsplan.

2.1 Akoestisch adviseur moet ook op het aspect Geluid van bedrijvigheid adviseren.

In hoofdstuk 4 van de gebiedsvisie: "Conclusie en vervolg", is aangegeven: "*Geluidsonderzoek naar impact van het spoor op omgeving en welke maatregelen gewenst zijn in dit specifieke gebied*".

Geadviseerd wordt dat de ingeschakelde akoestisch adviseur ook adviseert om het aspect geluid van bedrijfsmatige activiteiten in verschillende stadia van de ontwikkeling.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Omgevingsplannen gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Omgevingsregeling;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit bouwwerken leefomgeving.

Milieuzonering

Advies:

1. De invulling van het gebied op een juiste wijze af te stemmen qua milieuzonering.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Bij verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met de gebruiksruimte van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige locaties.

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 in de toekomstige wijk dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is het van belang om voldoende afstand te creëren tussen bestaande en toekomstige gevoelige gebouwen en bedrijfsmatige activiteiten. De bestaande activiteiten zijn benoemd in ons vorige advies. De planologische situatie is nog ongewijzigd ten opzichte van het eerder opgestelde ROM advies in 2022. De bestaande activiteiten zijn niet nogmaals in dit deeladvies opgenomen, aangezien thans het planvoornemen is veel huidige bedrijvigheid uit te plaatsen. Daarmee vallen bepaalde richtafstanden van gevoelige functies ten opzichte van die bedrijven uiteraard weg. Zodra de planvorming een slag verder is gebracht kan het aspect milieuzonering verder afgewogen worden.

1.2 Afhankelijk van de ligging van gevoelige locaties ten opzichte van bedrijfsmatige activiteiten zijn naar verwachting onderzoeken nodig.

Uit de verschillende scenario's die deel uitmaken van de gebiedsvisie blijkt dat nog nader te bepalen is welke activiteiten behouden zullen worden op hun huidige locatie en welke nieuw te realiseren activiteiten en voorzieningen gerealiseerd worden. Afhankelijk van de nog te bepalen ligging van gevoelige functies ten opzichte van bedrijfsmatige activiteiten is onderzoek nodig. Aangezien het gebied gedeeltelijk grenst aan landelijk gebied, moet hiernaast rekening worden gehouden met daar eventueel aanwezige (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Omgevingsplannen gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Omgevingsregeling;
- Besluit kwaliteit leefomgeving.

Mer

Advies:

1. Vast te stellen of volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling of dat er 'direct' een planMER moet worden opgesteld.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De 'gezamenlijke' gebiedsvisie is kaderstellend voor één of meer aangewezen 'mer-projecten'.

De gebiedsvisie wordt, gelet op artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet, aangemerkt als een 'plan of programma', zoals bedoeld in de SMB-Richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)).

De gebiedsvisie 'Stationsgebied Driebergen-Zeist' is kaderstellend voor onder andere de bouw van circa 2.000 woningen, wat in totaliteit aan te merken valt als een aangewezen project zoals bedoeld onder nummer J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen). Er lijkt ook sprake van te (kunnen) zijn dat de gebiedsvisie betrekking heeft op natuurontwikkeling (nummer J12) en wegen (nummer J1), zoals bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Gelet op artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet dient hiervoor een planMER te worden opgesteld.

Gelet op het derde lid van artikel 16.36 van de Omgevingswet, in relatie tot artikel 11.1 van het Omgevingsbesluit, kan echter mogelijk (eerst) worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Hiervoor zal gesteld moeten kunnen worden dat:

- A. de gebiedsvisie het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt (denk aan een oppervlakte van minder dan 5% van het kleinste van de twee gemeentelijke grondgebieden), of;
- B. de gebiedsvisie (per gemeente) gezien kan worden als een 'kleine' wijziging van de eerder vastgestelde (gebieds)visie. Hierbij moet worden gekeken naar de context van de visie en in hoeverre de wijziging aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft. Een wijziging kan op het eerste gezicht klein lijken, maar grote gevolgen voor het milieu hebben. Als op voorhand duidelijk is dat de effecten groot zijn, dan kan de mer-beoordeling achterwege worden gelaten en geldt er direct een plan-mer-plicht.

Gelet op de voorhanden gekregen stukken is deze afweging nu nog niet te maken.

1.2 Twee bevoegde gezagen.

Hoewel elke gemeente, in juridische zin, uitsluitend haar 'eigen' gebiedsvisie (voor haar 'eigen' grondgebied) vaststelt, zal de van toepassing zijnde planMER, of plan-mer-beoordeling, betrekking moeten hebben op het totale plangebied. Artikel 7.17, tweede lid, van de Wet milieubeheer (vervallen) is niet (expliciet) teruggekeerd in de Omgevingswet, maar het verdient sterk de aanbeveling om beide gemeenten op dezelfde planMER, of dezelfde plan-mer-beoordeling (m.a.w. op dezelfde informatie), te laten beslissen en zogezegd de van toepassing zijnde plan-mer-(beoordelings)procedure 'gezamenlijk' te doorlopen.

1.3 Plan-mer-beoordeling.

Indien beargumenteerd 'slechts' een plan-mer-beoordeling doorlopen kan worden (zie adviespunt 1.1), geldt het volgende.

Bij het te nemen plan-mer-beoordelingsbesluit dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn. Hierbij dient te worden geraadpleegd:

- a. de bestuursorganen en instanties die op grond van een wettelijk voorschrift adviseren over de besluiten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, waarvoor het plan of programma het kader vormt, en
- b. Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat, Onze Minister voor Natuur en Stikstof, Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan.

Het resultaat van de beoordeling met de bijbehorende motivering dient te worden opgenomen in de gebiedsvisie.

Kanttekening

Dit advies geldt ook voor een (eventueel) in dit kader op te stellen Programma.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Omgevingsbesluit.

Bodem

Advies:

1. Delen van het plangebied als verdacht te beschouwen en in deze fase een vooronderzoek conform de NEN 5725 uit te laten voeren.

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.

- Binnen het plangebied zijn op diverse locaties ondergrondse tanks aanwezig of aanwezig geweest. Deze locaties moeten, voor zover de tanks niet gecertificeerd zijn gesaneerd, als verdachte locaties 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 bovenste 30 cm van de (toenmalige) bodem ter plaatse van deze boomgaarden verdacht op het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).
- Binnen het plangebied zijn (sloot)dempingen aanwezig. Het gebruikte dempingsmateriaal is verdacht op de aanwezigheid 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 gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de voormalige Wet bodembescherming (Wbb) aanwezig. De voor deze locaties beschikbare bodeminformatie wordt beheerd door de RUD Utrecht. Afhankelijk van de status van deze Wbb-gevallen en van de ter plekke voorgenomen functies moeten deze locaties mogelijk onder het Overgangsrecht Wet bodembescherming worden gesaneerd, dan wel worden gesaneerd omdat de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden. De saneringskosten kunnen een belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.
- Binnen het plangebied zijn (minimaal) 3 gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging in de zin van de voormalige Wbb aanwezig. Voor deze gevallen is er geen sprake van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Afhankelijk van het voorgenomen gebruik kan het echter wel noodzakelijk zijn om deze verontreinigingen om civieltechnische redenen te ontgraven.
- Mogelijk is er binnen het plangebied in de toekomstige situatie op sommige locaties sprake van risico's ten aanzien van lood. Dit is het geval als het gemiddelde loodgehalte op deze locaties groter is dan 210 mg/kgds, en de locaties gebruikt gaan worden als tuin bij een woning of als kinderspeelplaats. In dat geval kan het wenselijk zijn om de betreffende grond te ontgraven of af te dekken met schone grond.
- Mogelijk hebben verdachte activiteiten plaatsgevonden door voormalige/huidige bedrijven.

* Details over de beschikbare bodeminformatie zijn weergegeven in de bijlagen.

1.2 De te verwachten bodemkwaliteit is van invloed op de (financiële) haalbaarheid van de plannen.
De bij de ODRU 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. Met een vooronderzoek kan worden vastgesteld welke delen onverdacht zijn voor bodemverontreiniging en welke delen hier voor verdacht zijn.

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

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Omgevingsplannen gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Wet bodembescherming.

Ecologie

Advies:

1. Een quickscan ecologie uit te laten voeren.
2. Een stikstofdepositieonderzoek uit te laten voeren.
3. Rekening te houden met de beperkte houdbaarheid van ecologische onderzoeken.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Een quickscan is nodig om de aanwezigheid van strikt beschermde soorten uit te kunnen sluiten.

Gezien de directe omgeving van het plangebied en het grotendeels rustige karakter bestaat er een grote kans dat strikt beschermde soorten het gebied benutten. Het plangebied wordt namelijk deels omsloten door het natuurnetwerk Nederland (NNN) (zie Bijlage). Een quickscan is nodig om de aanwezigheid van strikt beschermde soorten uit te kunnen sluiten.

1.2 Er moet met veel soorten rekening gehouden worden.

In een quickscan zou in ieder geval rekening gehouden moeten worden met marterachtigen, de konijn, haas, eekhoorn, das, verschillende soorten vleermuizen, jaarrond beschermde nesten van huismussen, roofvogels of uilen, de hazelworm en de ringslang. Maar ook andere soorten zijn niet op voorhand uit te sluiten.

1.3 Het plangebied ligt in zijn geheel buiten het SMP-gebied Zeist.

In Zeist is een gebiedsgerichte ontheffing geldig voor verschillende soorten. Het Stationsgebied overlapt echter nergens met het plangebied van het soorten managementplan (SMP). Het is dan ook niet mogelijk om van het SMP gebruik te maken bij de ontwikkelingen in het plangebied.

1.4 Gezien de ligging van het plangebied is er naar alle waarschijnlijkheid nader onderzoek nodig.

Aangezien het plangebied voor een groot deel relatief rustig is en het wordt omringd door bossen landgoederen en landerijen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland bestaat er een reële kans dat er uit de uit te voeren quickscan blijkt dat er nader onderzoek noodzakelijk is voor één of meerdere soorten. Wij adviseren hiermee rekening te houden met de planning.

2.1 Het betreft een groot project.

Gezien de omvang van het project adviseren wij om door middel van een berekening aan te tonen dat het plan geen gevolgen heeft voor de stikstofdepositie in beschermde Natura 2000 gebieden.

3.1 Het is verstandig de onderzoeken goed in te plannen.

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 ontheffing aanvraag loopt of ontheffing is verleend. Deze blijven bruikbaar zolang deze procedures lopen.

3.2 Ten aanzien van stikstof hangt de geldigheid af van wijzigingen in Aerius.

Een onderbouwing voor stikstof moet steeds zijn uitgevoerd met een actuele versie van de Aerius website. Indien er een (relevante) update plaatsvindt voordat de benodigde vergunningen zijn aangevraagd kan het zijn dat er om een aangepaste berekening zal worden gevraagd.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet onderdeel natuur (flora- en fauna-activiteit en Natura 2000 activiteit).

Luchtkwaliteit

Advies:

1. In deze fase een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.
2. Rekening te houden met de GGD-richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid door gevoelige functies verder dan 25 meter van de Driebergseweg / Hoofdstraat te realiseren en als dat niet mogelijk is advies te vragen aan de GGD.

Inhoudelijke onderbouwing

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

De huidige en toekomstige concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) voldoen aan de Nederlandse normen. Er wordt echter niet voldaan aan de WHO advieswaarden. Hieronder is een tabel weergegeven met de huidige en toekomstige concentraties (afkomstig van de website van de ODRU).

	Concentraties 2018	Concentraties 2030	Nederlandse norm	WHO advieswaarde
NO ₂	22-24 µg/m ³	16-18 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM10	20-21 µg/m ³	17-18 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM2,5	12-12,5 µg/m ³	10-10,5 µg/m ³	25 µg/m ³	5 µg/m ³

1.2 Het project valt niet onder NIBM.

Er is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig als een project Niet in betekenende mate (NIBM) is. Een project is NIBM als het gaat om niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg, en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In dit geval is er sprake van (in hoofdzaak) één ontsluitingsweg, omdat onze verwachting is dat het overgrote deel van het verkeer via de Driebergseweg / Hoofdstraat wordt afgewikkeld.

2.1 Het plangebied voldoet niet aan de GGD-richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid.

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen en ziekenhuizen, bij voorkeur niet binnen 150 meter van een snelweg en niet binnen 25/50 meter¹ van een drukke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal te bouwen, onafhankelijk van de vraag of de grenswaarden worden overschreden of niet. De Driebergseweg / Hoofdstraat heeft een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen. Dit betekent dat de GGD aanbeveelt om geen gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen 25 meter van deze weg te bouwen. Meer informatie over de GGD-richtlijn hebben we in de bijlage opgenomen.

2.2 De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist hebben het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend.

Eén van de vaste maatregelen in het SLA is het opstellen van beleid voor de bescherming van hooggevoelige groepen, gebaseerd op de GGD richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid. In het beleid kan de gemeenten keuzes maken over de bescherming van gevoelige groepen, zoals welke functies als gevoelig worden beschouwd en hoe daar mee om wordt gegaan. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dergelijk beleid in concept opgesteld, maar het is nog niet vastgesteld. De gemeente Zeist heeft aangegeven dergelijk beleid in 2025 te willen opstellen.

De deelgebieden 3 en 5 liggen deels binnen 25 meter van de Hoofdstraat. Beide liggen in Utrechtse Heuvelrug. De overige deelgebieden voldoen aan de GGD-richtlijn.

In het (ambtelijk) concept Afwegingskader Luchtkwaliteit Utrechtse Heuvelrug wordt verschillend omgegaan met uitbreiding, inbreiding en transformatie. De deelgebieden zijn te zien als een combinatie van omvorming en inbreiding. We verwachten dat er sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw en zien het daarom vooral als inbreiding. Dit betekent dat in een vroeg stadium luchtkwaliteit moet worden meegewogen, er zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met de afstanden en de aanvullende

¹ 25 meter binnen bebouwde kom, 50 meter buiten bebouwde kom

adviezen worden gehanteerd als er toch binnen de afstand wordt gebouwd. In de bijlage hebben we meer informatie over het concept-afwegingskader opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 De grenswaarden worden in de nabije toekomst aangescherpt.²

De EU-lidstaten in de Raad van de EU en het Europese Parlement hebben op 20 februari 2024 een voorlopig akkoord bereikt voor de Richtlijn Luchtkwaliteit. De richtlijn is op 14 oktober 2024 door de Raad van de EU bekrachtigd. Daarna hebben de lidstaten twee jaar om de richtlijn in nationale wetgeving om te zetten. De grenswaarden worden aangescherpt naar:

- 20 µg/m³ voor NO₂ in 2030;
- 20 µg/m³ voor PM10 in 2030;
- 10 µg/m³ voor PM2,5 in 2030.

Aan de nieuwe grenswaarden wordt nu niet voldaan. In 2030 wordt wel voldaan aan de grenswaarde voor NO₂, maar niet aan die voor PM2,5.

Het is niet bekend wat er met de NIBM-regeling gaat gebeuren.

2.1 Indien een aanzienlijk deel van het verkeer via de Odijkerweg wordt afgewikkeld is het project mogelijk NIBM.

Zoals bij de inhoudelijke onderbouwing is aangegeven, is een project NIBM als het gaat om minder dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is niet duidelijk gedefinieerd wat een ontsluitingsweg is. Op de site van het IPLO is het volgende te vinden³:

“Het aantal NIBM-woningen of kantooroppervlakte is afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Bij 2 ontsluitingswegen zijn meer woningen en kantoren mogelijk dan bij 1 ontsluitingsweg. Want twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen.

Het bevoegd gezag motiveert zelf of de verkeersverdeling gelijkmatig is. Het is verdedigbaar dat een verkeersverdeling van 60/40 gelijkmatig is. Een verdeling van 80/20 is dat vanzelfsprekend niet.

Het maximum aantal woningen of kantoren ligt vast. Bij 2 of meer ontsluitingswegen ligt de NIBM-grens op 3.000 woningen of 200.000 m² kantooroppervlakte.”

Wij verwachten dat het overgrote deel van het verkeer via de Driebergseweg / Hoofdstraat wordt afgewikkeld en slechts een klein deel via de Odijkerweg. De spreiding van de uitstoot is daarmee beperkt, want wordt grotendeels op de Driebergerweg geconcentreerd. Doordat het gebied wordt doorsneden door de spoorweg, worden het noordelijk en het zuidelijk deel waarschijnlijk apart aangetakt op de Driebergseweg / Hoofdstraat. Dit neemt niet weg dat het verkeer daarmee grotendeels op één weg wordt geconcentreerd. Daarom zien we de Driebergseweg / Hoofdstraat als de hoofdontsluitingsweg. Mocht wel een aanzienlijk deel via de Odijkerweg worden afgewikkeld, dan kan beargumenteerd worden dat het project NIBM is. Gezien de grootte van het project adviseren we ook in dat geval nog een luchtkwaliteitsonderzoek te doen.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- GGD Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid, 9 maart 2023;
- Afwegingskader luchtkwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug, september 2024.

² <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2024/10/14/air-quality-council-gives-final-green-light-to-strengthen-standards-in-the-eu/>

³ <https://iplo.nl/thema/lucht/betekenende-mate-bijdragen/toetsing-nibm-standaardgevallen/>

Ontplobbare oorlogsresten

Advies

1. Het plangebied minimaal gedeeltelijk als verdacht te beschouwen op de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO) in de bodem.
2. In deze fase voor het westelijke deel van het plangebied, binnen grondgebied van gemeente Zeist, minimaal een vooronderzoek 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 in de vorm van detectie- en benaderingsonderzoek. 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 bestaande Historische Vooronderzoeken naar OO is gebleken dat in een gedeelten van het plangebied aanwijzingen zijn om OO te verwachten.

In beschikbare Historische Vooronderzoeken met Bodembelastingkaarten (CE/OO) zijn binnen delen van de plancontour rondom het stationsgebied Driebergen-Zeist 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 ten opzichte van het huidige protocol van voldoende gelijkwaardig niveau 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.

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

3.1 Voordat bodemwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd, moeten alle risico's zijn weggenomen.

Vanwege de risico's op aanwezige OO kunnen graafwerkzaamheden in de bodem ter plaatse van verdachte gebieden niet zondermeer worden uitgevoerd. Na vaststelling van alle verdachte gebieden middels vooronderzoek (zie 2.1) is bij bodemingrepen binnen de gemarkeerde verdachte gebieden 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 OO, 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, mag namelijk over het algemeen als onverdacht worden 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 (zie kanttekening).

Kanttekening

Ook binnen onverdacht gebied geldt dat het nooit volledig kan worden uitgesloten dat er onverwachts OO worden aangetroffen tijdens werkzaamheden, denk aan een afzwaaiër. 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 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 volgen;
- Indien nodig en op aanwijzing van aanwezige deskundigen extra beschermende maatregelen uitvoeren voor in de omgeving aanwezige personen of levende have.

Wat is getoetst?

- Vooronderzoek Ontplobbare 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);
- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waarom is getoetst?

- Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten (CS-VROO);
- Certificatieschema Opsporen van Ontplobbare Oorlogsresten (CS-OOO).

Archeologie

Advies:

1. In deze fase een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uit te laten voeren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

In het eerdere advies uit 2022 werd al gesteld dat voor het plangebied grotendeels een hoge archeologische waarde geldt. Dit wordt veroorzaakt door de ligging op zogenoemde gordeldekzandwelingen, 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. De resterende delen van het terrein betreffen zones met een middelhoge en lage archeologische verwachting.

In de vigerende bestemmingsplannen, thans onderdeel van de tijdelijke omgevingsplannen van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug, geldt 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>.

1.2 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.

Kanttekening

In de gebiedsvisie wordt onder het thema 'erfgoed' enkel de Stichtse Lustwarande geschaard, terwijl de historie van dit gebied enkele duizenden jaren verder teruggaat. Op basis van het bureauonderzoek en eventuele onderzoeken die hieruit voortvloeien, kan deze historie in kaart gebracht worden, wat een kans biedt om het gebied tijdens de verdere planvorming extra karakter te geven.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waaraan is getoetst?

- Archeologisch Informatie Systeem ARCHIS van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Omgevingsplannen gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- 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.

Duurzaamheid

Advies:

1. BENG-berekeningen te laten uitvoeren voor de woningen.
2. MPG-berekeningen te laten uitvoeren voor de woningen.
3. De woningen overeen laten komen met gemeentelijk beleid en gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 BENG-berekening.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een nieuwbouw woning of nieuwbouw utiliteitsbouw te voldoen aan de eisen van BENG. Dit dient te worden aangetoond met een BENG-berekening.

2.1 MPG-berekening.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moeten nieuwbouwwoningen en nieuwbouw utiliteitsbouw (minimum 100m² bruto vloer oppervlak) voldoen aan een maximale MilieuPrestatie Gebouw (MPG) en moet dit aangetoond worden met een gestandaardiseerde berekeningsmethode.

3.1 Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

De gemeente Zeist is ondertekenaar van het convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen is een samenwerking tussen overheden in de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en Flevoland en daarnaast met marktpartijen en leveranciers voor een snellere, duurzamere en betaalbare woningbouw en utiliteitsbouw. De gemeente Zeist ambieert minimaal niveau brons op alle thema's uit het convenant.

Ambitieniveau brons betekent voor grondgebonden nieuwbouw een BENG-1 van maximaal 55 kWh/m²/jaar (gestapeld 65 kWh/m²/jaar). Deze eis komt overeen met de BENG-1 eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A).

Daarnaast betekent dit aanvullende eisen aan de BENG-2, BENG-3 en de MPG.

Er geldt een BENG-2 van maximaal 0 kWh/m²/jaar (gestapeld maximaal 35 kWh/m²/jaar), een BENG-3 van minimaal 100% (gestapeld minimaal 60%) hernieuwbare energie en een MPG van maximaal 0,45 €/m² BVO/jaar (gestapeld maximaal 0,50 €/m² BVO/jaar). De waarden uit de geleverde berekeningen voldoen niet aan de waarden uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen (4-10-2024), ambitieniveau brons.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

Waaraan is getoetst?

- Besluit bouwwerken leefomgeving, hoofdstuk 4 (Nieuwbouw), afdeling 4.4 (Duurzaamheid) uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. a. BENG-normen (paragraaf 4.4.1. Energiezuinigheid) en de MPG-norm (paragraaf 4.4.2. Milieuprestatie).

Lichthinder

Advies:

1. Aandacht te besteden aan lichthinder van bedrijfsmatige activiteiten, terreinverlichting en openbare verlichting.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In de gebiedsvisie wordt geen aandacht besteed aan het aspect lichthinder.

Aan het aspect lichthinder wordt in de gebiedsvisie geen aandacht besteed. Wel wordt gesproken over voldoende verlichting in verband met de veiligheid. De goede verlichting dient – zo is aangegeven - diervriendelijk te zijn in verband met het aspect ecologie. Maar over lichthinder voor omwonenden door kunstlichtbronnen wordt niet ingegaan.

Van belang hierbij is vooral de vrij korte afstand tussen toekomstige woningbouw en de hockeyvereniging. De ODRU heeft in het verleden al meerdere klachten over lichthinder van de lichtmasten ontvangen van omwonenden aan de noordzijde van de sportvelden. Bij woningbouw aan de zuidwestzijde van de sportvelden is het aspect lichthinder een belangrijk aandachtspunt.

Ook hinder van terrein- en openbare verlichting moet niet uit het oog worden verloren. Dit geldt ook voor de (terrein)verlichting van het NS-station zelf. Van belang hierbij is dat wordt voldaan aan de richtwaarden in de Richtlijn Lichthinder (laatste uitgave: 2020) om te kunnen voldoen aan het Criterium “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”, onder de Omgevingswet.

1.2 Nader lichthinderonderzoek is in het vervolgtraject noodzakelijk.

Van belang is dat in de verdere uitwerking van de plannen, uiteindelijk een lichthinderonderzoek wordt uitgevoerd, met name in verband met de noordoostelijk gelegen sportvelden met de lichtmasten.

Wat is getoetst?

- Concept gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (PosadMaxwan, december 2024).

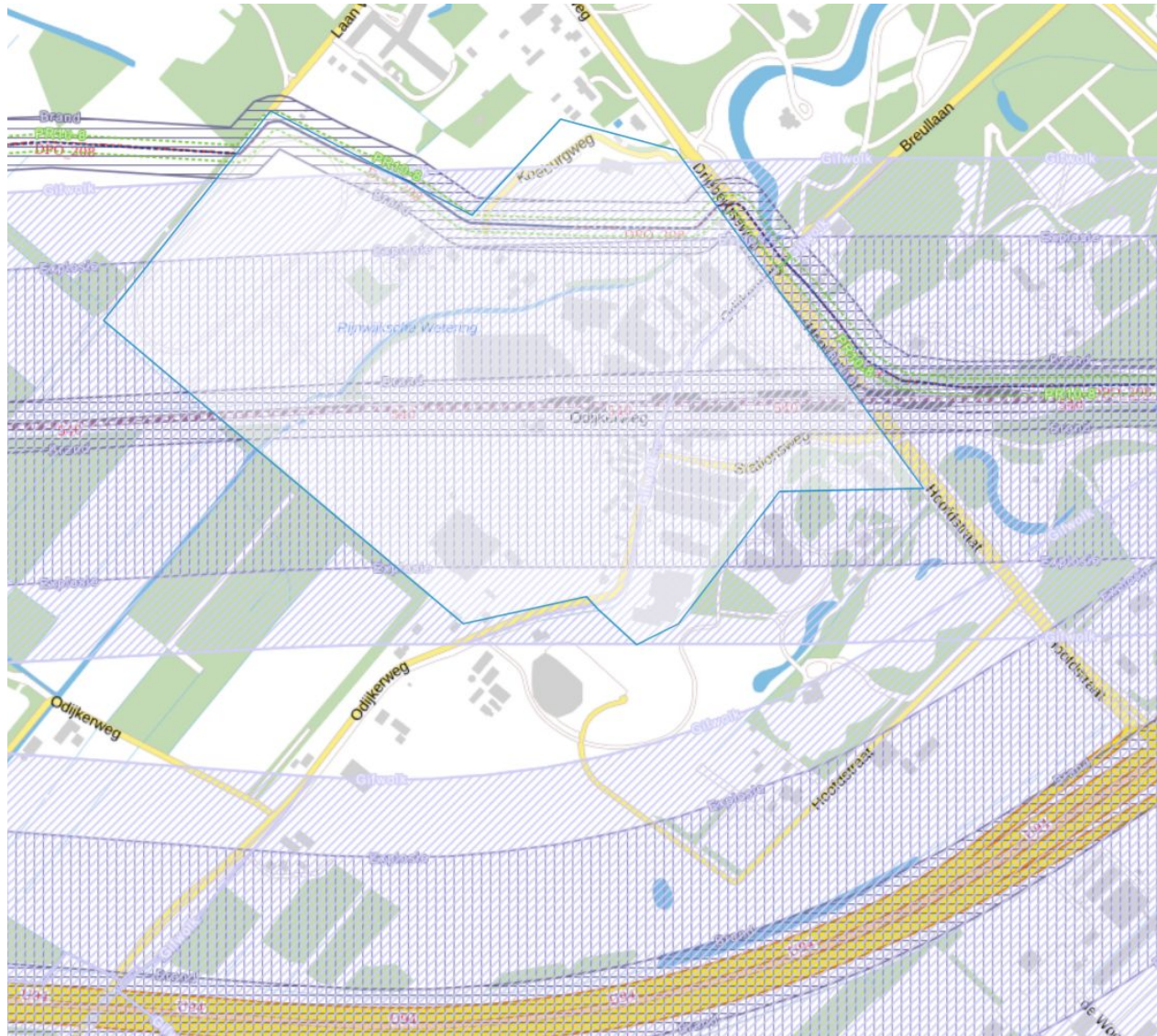
Waarom is getoetst?

- Richtlijn Lichthinder (2020) van de NSVV;
- Omgevingswet;
- Omgevingsplannen gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug.

BIJLAGEN

Bijlage Externe Veiligheid

Uitsnede risicokaart



Tabel 2-4 Ruimtegebruik nabij transportroutes (weg, water en spoor)

Transportroutes (weg, water en spoor)	Zeer kwetsbare gebouwen	Kwetsbare gebouwen en locaties	Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties
Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)
Brand-aandachtsgebied	Niet toegestaan	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)
Explosie-aandachtsgebied	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2)	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)

	toe)	toe)	
Gifwolk-aandachtsgebied	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Gebouwen: Toegestaan Locaties: Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)

Tabel 2-5 Ruimtegebruik nabij buisleidingen

Buisleidingen	Zeer kwetsbare gebouwen	Kwetsbare gebouwen en locaties	Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties
Plaatsgebonden risicocontour 10 ⁻⁶	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)
Brand-aandachtsgebied 100% letaliteit	Niet toegestaan	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)
Brand-aandachtsgebied 99%-1% letaliteit	Niet toegestaan, tenzij (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)	Toegestaan, mits (pas paragraaf 2.5.2 toe)

Stappenplan uit paragraaf 2.5.2

Voor een uitwerkingen van de voorwaarden geldt een afwegingskader:

Stap 1: Probeer een alternatieve locatie te zoeken buiten het aandachtsgebied

Stap 2: Houd afstand en beperkt de personendichtheid binnen het aandachtsgebied.

Stap 3: Is de bestaande bescherming voldoende?

Stap 4: Neem aanvullende veiligheidsmaatregelen.

Stap 5: Zijn de veiligheidsmaatregelen haalbaar?

Stap 6: Voorschriftengebied aanwijzen (als dit volgt uit stap 5).

Stap 7: Creëer zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Deze stappen zijn in het beleid nader uitgewerkt.

Vervoersaantallen⁴

In onderstaande tabel zijn de geel gemarkeerde traject(nummers) gewijzigd of nieuw		2023													
		Cijfers van jaar 2023													
Traject	trajectbeschrijving	Ketel				Container				KWE					
		A	B2	B3	C3	D3	D4	A	B2	B3	C3	D3	D4		
701.2	Bunnik - Ede Wageningen			3	127			8		55	3	4	3	155	1

Categorieën:

- brandbare gassen (stofcategorie A);
- brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3);
- giftige stoffen (stofcategorieën B en D).

De vervoersaantallen zijn relatief beperkt. Dit kan onderdeel uitmaken van de risico-afweging. Bedacht moet echter worden dat het niet duidelijk is wat de transportcijfers in de toekomst zijn. De spoorlijn is onderdeel van het basisnet, wat betekent dat er gevaarlijke stoffen over vervoerd mogen worden. Op dit moment geeft het ministerie hierbij geen plafond.

Kwetsbare gebouwen en locaties⁵

In het [Besluit kwaliteit leefomgeving](#) (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

3 categorieën gebouwen en locaties

Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in 3 categorieën:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties)

⁴ Bron: <https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/basisnet/vervoercijfers-gevaarlijke-stoffen/spoor/>

⁵ Bron iplo: <https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/kwetsbare-gebouwen/>

3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie is gekeken naar het volgende:

- het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is
- de aanwezigheidsduur van personen
- in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident

Aanwijzing van categorieën

De aanwijzing van deze categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl. Gebouwen worden alleen beschermd voor de gebruiksfunctie van dat gebouw. Dit is anders dan in de voormalige regelgeving. Bij een grootschalige opslagplaats voor goederen met een kantoorfunctie is alleen de kantoorfunctie 'beperkt kwetsbaar' of 'kwetsbaar' (afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte). Het is dan wel van belang dat die functie blijkt uit het omgevingsplan of uit de omgevingsvergunning waarbij die functie mogelijk wordt gemaakt (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan, een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

De omschrijving van de gebruiksfuncties van een gebouw sluit aan bij de indeling in gebruiksfuncties van gebouwen. Deze staan in bijlage I, onderdeel B, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De aanwijzing geldt ook voor deze categorieën gebouwen en locaties die het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toelaat, maar nog niet gerealiseerd zijn.

Zeer kwetsbare gebouwen

De categorie zeer kwetsbare gebouwen is nieuw ten opzichte van de voorheen geldende regelgeving. De gebouwen in deze categorie vielen eerder onder de categorie kwetsbare objecten. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- woonfunctie voor 24-uurszorg
- basisscholen
- scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking
- gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen)
- kinderopvang
- gevangnissen

Kwetsbare gebouwen en locaties

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om:

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- kantoorfunctie
- sportfunctie
- scholen voor volwassenen
- gezondheidszorg zonder bedgebied
- locatie voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen

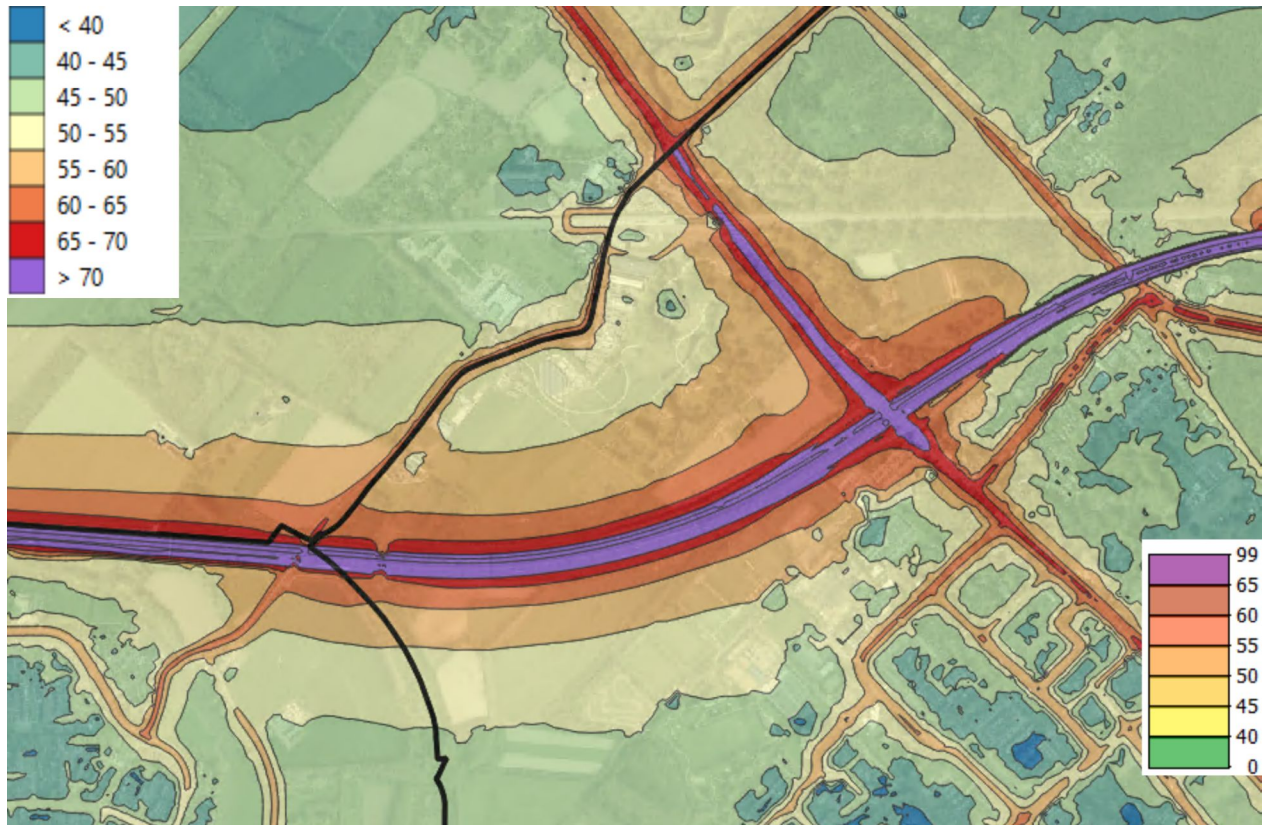
Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

De overige gebouwen en locaties zijn beperkt kwetsbaar. De systematiek voor (beperkt) kwetsbare gebouwen is vergelijkbaar met die in het voormalige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Nieuw is wel dat nu de nadruk ligt op de bescherming van de kwetsbare gebruiksfunctie van een gebouw in plaats van op de bescherming van het gebouw als geheel.

Uitzonderingen bij functionele binding

De regels voor het [plaatsgebonden risico van een activiteit](#) gelden niet voor beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties waar een activiteit uit [bijlage VII van het Bkl](#) plaatsvindt. Of die een functionele binding hebben met een dergelijke activiteit.

Bijlage Geluid – verkeer



Figuur 1: Geluidcontouren wegverkeer, indicatief



Figuur 2: Geluidcontouren railverkeer, indicatief

Bijlage Milieuzonering

Achtergrondinformatie

Gevoelige gebouwen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan gevoelige gebouwen gedefinieerd in artikel 3.21 (geluidgevoelig), artikel 5.91 (geurgevoelig) en artikel 5.80 (trillinggevoelig). Deze artikelen komen overeen. Een gevoelig gebouw is:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In afdeling 5.1 van het Bkl staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor milieuzonering (exclusief externe veiligheid) betekent dit dat getoetst moet worden aan paragraaf 5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu. In deze paragraaf staan onder andere regels voor geluid, geur en trillingen.

Bijlage 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	<p><i>NB. De hieronder aangegeven bodemonderzoeken komen uit de inventarisatie van oktober 2022. Op basis van een scan d.d. 15 januari 2025 van na juni 2022 uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er sinds juni 2022 geen nieuwe, in Nazca geregistreeerde bodemonderzoeken meer uitgevoerd in het plangebied.</i></p> <p>De volgende relevante bodemonderzoeken zijn binnen het plangebied bekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZS-Driebergseweg 20 - 20A (AA035500673) <ul style="list-style-type: none"> o 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. o Aanvullend onderzoek d.d. augustus 1998; Matige verontreiniging met zink, afgeperkt. o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o Historisch onderzoek d.d. februari 2002; Autobedrijf Stevensnaart BV / Bochane BV, verdachte activiteiten: 4 bovengrondse tanks, inmiddels gesaneerd en verwijderd. Thans nog aanwezig 2 bovengrondse en 1 ondergrondse tank. o Eindsituatieonderzoek ondergrondse brandstoftank d.d. januari 2022; geen verontreiniging aangetoond.

Nr	Thema	Bijzonderheden
		<ul style="list-style-type: none"> - ZS-Odijkerweg 21 (AA035501347) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Lichte tot matige verontreiniging uit twee oude bodemonderzoeken, veroorzaakt door sintels. - ZS-Kwekerijweg 4 (AA035501814) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o Historisch onderzoek d.d. januari 2008; Ondergrondse tank tussen woningen is gesaneerd zonder KIWA certificaat. - DR-Stationsgebied Driebergen Zeist (AA158101048) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o Verkennend bodemonderzoek d.d. juli 2002; Er worden geen verontreinigingen aangetoond. Het

Nr	Thema	Bijzonderheden
		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - DR-Stationsweg 13-17 (AA158100925) <ul style="list-style-type: none"> o 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) <ul style="list-style-type: none"> o Voormalige ondergrondse tanks. Niet-ernstige verontreiniging in grond- en grondwater. - DR-Odijkerweg 1A-B (AA158100848) <ul style="list-style-type: none"> o 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 (depotterrein SDZ) (AA158101265) <ul style="list-style-type: none"> o Aanvullend onderzoek d.d. maart 2018; maximaal licht verhoogde gehalten in grond- en grondwater. Geen puinbismengingen in de bodem waardoor deze als asbestverdacht beschouwd moet worden. - Hoofdstraat 26 te Driebergen-Rijsenburg (AA158100967) <ul style="list-style-type: none"> 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) <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Op de volgende locaties is sprake van een Wbb-locatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • UT035500358 Odijkerweg 26 • UT035500519 Odijkerweg 48 • UT158100211 Hoofdstraat 14 • UT035533164 Odijkerweg 2 / Driebergseweg 26 Zeist

Nr	Thema	Bijzonderheden
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 (depotterein SDZ) • UT158100210 Odijkerweg 1 • UT035533154 Odijkerweg (ong.) t/m Odijkerweg t.h.v. nr. 16 (alleen OW) • UT031600065 NS emplacement Driebergen-Zeist km 45 9-46 8 • UT031600071 Odijkerweg 25 <p>De bodeminformatie van deze locaties wordt beheerd door de RUD Utrecht en niet door de ODRU. Voor alle locaties geldt dat er in ieder geval ooit een vermoeden was 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.</p>
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	<p>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.</p> <p>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. Als de aanleiding bijvoorbeeld een nul- of eindsituatie is waarbij asbest geen relevante parameter is, omvatten ook recente onderzoeken in de regel geen asbestbodemonderzoek.</p> <p>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.</p>

Bijlage Ecologie



Groen = NNN (natuurnetwerk Nederland).
Globale ligging plangebied in de cirkel.

