

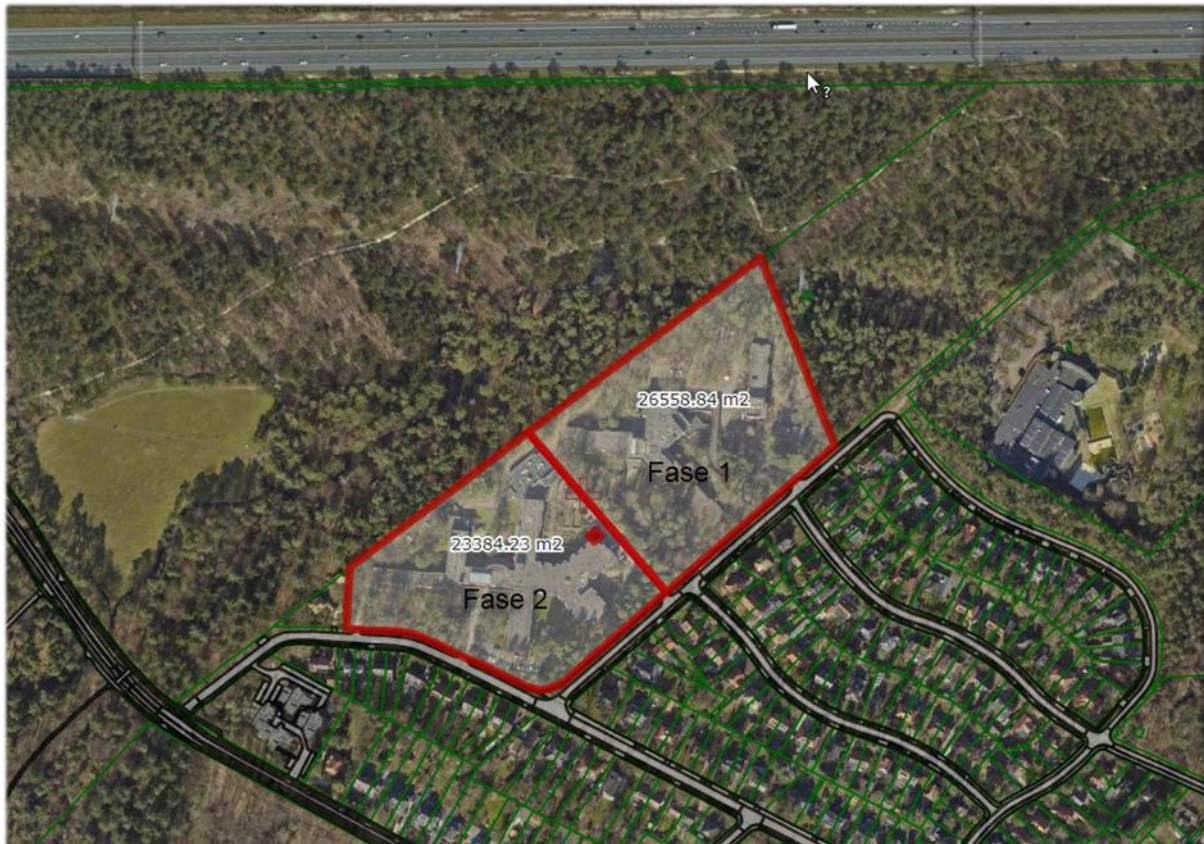
ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v. [REDACTED]
Onderwerp ROM integraal advies Nassau Odijckhof te Driebergen: Realiseren van seniorenwoningen.
Adviseur ROM [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]
Datum 2 december 2023
Kenmerk Z/22/217515 / D - 780679

Inleiding

Op de locatie Nassau Odijckhof te Driebergen is Habion (maatschappelijk vastgoedontwikkelaar) voornemens om woningen voor senioren te ontwikkelen.

De locatie staat kadastraal bekend als sectie B, perceel 6466 (grootte 26.350 m²). Het voormalig verpleeghuis op deze locatie is inmiddels gesloopt (onderstaande afbeelding Fase 1). Ten zuidwesten is locatie Sparrenheide gelegen, dit verpleeghuis is nog in gebruik (onderstaande afbeelding Fase 2). Dit perceel, kadastraal bekend als sectie B, perceel 6664 (grootte 23.662 m²) maakt ook onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling, maar zal in een later stadium worden herontwikkeld. Er is daarmee sprake van één ontwikkellocatie met twee deellocaties die gefaseerd worden ontwikkeld. Er is op dit moment nog niet bekend wat het precieze woningbouwprogramma zal worden.



De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de ODRU verzocht om te toetsen welke aandachtspunten er in het kader van milieu zijn in het licht van de beoogde ontwikkeling. Uitgangspunt voor het toekomstig gebruik is 'Wonen met tuin'. De ontwikkeling gaat op dit moment uit van het realiseren van woningen voor senioren. Het wonen (met een zorgaccent) is in strijd met de bestemming Maatschappelijk en vereist een bestemmingsplanwijziging.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling
Bodem	3	<p>Gezien de herontwikkeling is bodemonderzoek minimaal nodig in het kader van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestemmingsplanwijziging naar een gevoeliger gebruik. Voor de hele locatie waarvan de bestemming wijzigt is een vooronderzoek conform NEN 5725 nodig. • Voor verdachte deellocaties, zoals een voormalige ondergrondse tank die nog niet voldoende zijn onderzocht (één ter plaatse van perceel B 6664), en eventuele andere verdachte delen die uit het vooronderzoek naar voren komen, is onderzoek conform de NEN 5740 nodig. Deellocaties waar puin in de bodem aanwezig is, zijn verdacht op asbest in de bodem en moeten in dat kader worden onderzocht conform de NEN 5707. • De omgevingsvergunning bouwen. De bouwblokken van de toekomstige woningen moeten worden onderzocht conform NEN 5740 (incl. onverdachte delen) en indien van toepassing de NEN 5707.
Geluid	5	<ul style="list-style-type: none"> • Er moet een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai uit worden gevoerd. • Mogelijk moeten er hogere waarden worden verleend (hierbij moet worden getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid). • Mogelijk moet er een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd.
Lucht	7	Er moet een NIBM-toets worden uitgevoerd.
Externe veiligheid	8	<ul style="list-style-type: none"> • Er moet een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico voor de A12 worden opgesteld. • De mogelijke invloed van de hoogspanningslijn op het planvoornemen moet worden getoetst.
Bedrijven en Milieuzonering	9	Als hoogbouw mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege het buitenzwembad.
Ecologie	11	Het is noodzakelijk een berekening naar stikstofdepositie uit te voeren.
m.e.r.	12	Er moet een een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Bodem

Advies:

Gezien de herontwikkeling is bodemonderzoek minimaal nodig in het kader van:

1. De bestemmingsplanwijziging naar een gevoeliger gebruik. Voor de hele locatie waarvan de bestemming wijzigt is een vooronderzoek conform NEN 5725 nodig.
2. Voor verdachte deellooties, zoals een voormalige ondergrondse tank die nog niet voldoende zijn onderzocht (één ter plaatse van perceel B 6664), en eventuele andere verdachte delen die uit het vooronderzoek naar voren komen, is onderzoek conform de NEN 5740 nodig. Deellooties waar puin in de bodem aanwezig is, zijn verdacht op asbest in de bodem en moeten in dat kader worden onderzocht conform de NEN 5707.
3. De omgevingsvergunning bouwen: De bouwblokken van de toekomstige woningen moeten worden onderzocht conform NEN 5740 (incl. onverdachte delen) en indien van toepassing de NEN 5707.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijkhof te Driebergen;
- Bij de ODRU bekende bodeminformatie.

Waarom is getoetst?

- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodemsanering;
- Wet ruimtelijke ordening
- Regeling bodemkwaliteit;
- Woningwet;
- Bouwverordening.

Achtergrondinformatie

De locatie bestaat uit twee percelen: Perceel B 6664 (west) en perceel B 6466 (oost). Zoals aangegeven in de inleiding is sprake van een gefaseerde ontwikkeling.

Voor het oostelijke perceel geldt dat er in 2001 een historisch onderzoek (Historisch onderzoek, DHV, RA-MN20012103, 1-8-2001) is uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat het terrein sinds 1976 in gebruik is als verpleegtehuis Odijkhof (inmiddels dus niet meer, want hier is de bebouwing al gesloopt) en dat op de locatie een ondergrondse HBO-tank in gebruik is geweest. Die is in 1996 gesaneerd met KIWA-certificaat (niet aangetroffen in archief). De bodem is hierna voldoende onderzocht (Hopman en Peters, projectnummer 94-P-353, d.d. 5 januari 1995), De tank is toentertijd vervangen door een in pandige bovengrondse tank.



Op basis van bouwjaar is het voormalige pand potentieel asbestverdacht en daarmee ook het dak. Als daken van asbesthoudend plaatmateriaal niet voorzien zijn van dakgoten kan er door verwerking asbest in de bodem terechtkomen. Dit vindt plaats in de zone waar water met asbest op de bodem valt, de zogenaamde druppelzone.

Uit het asbestinventarisatierapport (Asbestinventarisatierapport verzorgingscomplex Nassau Odijkklaan 3 Driebergen-Rijssenburch, Buro PEAR Asbestinventarisaties, 2021.09120, d.d. 14 oktober 2021) blijkt de dakbedekking onverdacht voor asbest, omdat deze volledig bestaat uit bitumen.

Ter plaatse van het westelijke perceel is ook sprake van een historisch onderzoek (Historisch onderzoek Melvill van Carnbeelaan 77, Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 1-1-2008), ten gevolge van een voormalige

ondergrondse tank. De ondergrondse tank is gevuld met zand en later verwijderd met een certificaat. Van deze verwijdering zijn certificaten aanwezig. Er heeft ten tijde van de tanksanering beperkt bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

Van het verpleeghuis van het westelijk deel is nog geen asbestinventarisatierapport aanwezig, maar aangezien het hier gaat om een gebouw met plat dak waarvan de afwatering sowieso niet is geregeld middels dakgoten is de verwachting dat van een druppelzone geen sprake is.

Geluid Weg- en railverkeerslawaaai

Advies:

1. Bij de invulling van het plangebied rekening te houden met het aspect geluid.
2. Een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.
3. Zo nodig hogere waarde te verlenen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het geluid vanwege weg- en railverkeer legt beperkingen op aan de ontwikkelingen.

Uit onze gegevens op het Geoportaal blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door weg- en railverkeerslawaaai in het plangebied hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB (zie 'Bijlage-Geluid'). Mogelijk dat vanwege de A12 ook de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (58 dB, gemeentelijk geluidsbeleid). Dat betekent dat er niet zondermeer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om dit te bepalen zijn gerichte onderzoeken noodzakelijk (zie adviespunt 2), waaruit kan blijken dat het noodzakelijk is dat het plan aangepast moeten worden of dat akoestisch maatregelen worden getroffen. Wij adviseren daarom al in een vroeg stadium een akoestisch adviesbureau te betrekken bij het plan zodat deze kan meedenken om een optimale indeling van het plan te realiseren.

1.2 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 geluidzone van verschillende wegen. Deze wegen zullen meegenomen moeten worden in het akoestisch onderzoek.

1.3 Er moet worden voldaan aan de beleidsregel hogere waarden.

Om te beoordelen of er sprake is van een goed (akoestisch) woon- en leefklimaat heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarde vastgesteld. Hierin zijn voorwaarden en inspanningsverplichtingen opgenomen waaraan het plan moet voldoen. Dit geldt niet alleen voor wegen die onder de Wet geluidhinder vallen; op basis van jurisprudentie moet ook de invloed van 30 km/uur-wegen worden beoordeeld. Daarom wordt ook voor deze wegen de beleidsregel hogere waarden gehanteerd. Een belangrijk aspect in het beleid is de verplichting om bij elke woning een geluidluwe gevel te realiseren. Zeker bij appartementengebouwen kunnen hier knelpunten ontstaan. De beleidsregel kan op verzoek worden aangeleverd door de ODRU.

2.1 De akoestisch situatie moet goed in kaart worden gebracht.

Om te bepalen welke beperkingen het weg- en railverkeer precies oplegt, is een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden beoordeeld in hoeverre de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid beperkingen opleggen.

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

Het bouwen van een groot aantal nieuwe woningen zal leiden tot een relevante verkeerstoename. Dit kan geluidhinder veroorzaken bij 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.

3.1 De voorkeurswaarde wordt mogelijk overschreden door een gezoneerde weg.

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door een gezoneerde weg, of dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden door het spoor, dienen er hogere waarden te worden verleend. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beleidsregel hogere waarde van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Mogelijk dat vanwege de A12 ook de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijkhof te Driebergen.

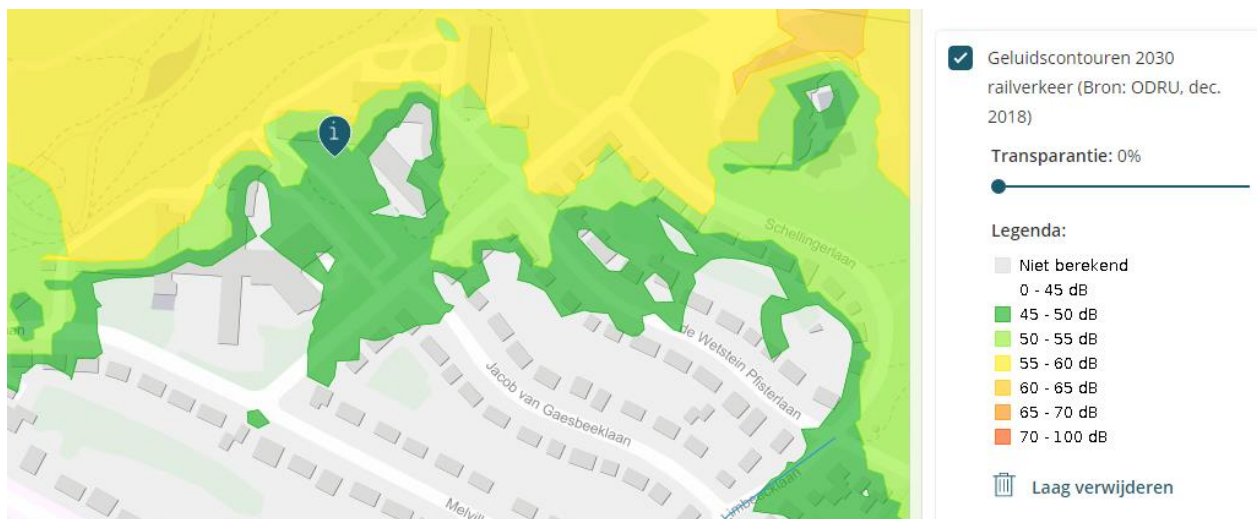
Waarom is getoetst?

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

Bijlage-Geluid



Figuur 1 Gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door wegverkeerslawaai (Bron: Geoportaal ODRU, 09-11-2022)



Figuur 2 Gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt door railverkeerslawaai (Bron: Geoportaal ODRU, 09-11-2022)

Lucht

Advies:

1. De effecten voor luchtkwaliteit nader te onderzoeken.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Een NIBM-toets is noodzakelijk.

Volgens Habion (maatschappelijk vastgoedontwikkelaar) is op het plangebied sprake van de realisatie van ongeveer 400 tot 500 woningen. Hiervoor moet worden aangetoond dat de bijdrage van deze ontwikkeling geen overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen zal veroorzaken, en niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Wij vragen om een NIBM-toets uit te voeren om de planbijdrage in beeld te krijgen. Dit is nodig voor een goede besluitvorming en een goede afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijsk Hof te Driebergen.

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. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico te laten opstellen voor de A12.
2. De mogelijke invloed van de hoogspanningslijn op het planvoornemen te toetsen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Plangebied ligt deels in de 200-meter zone en het invloedsgebied van de A12.

Wegvak U73 van de A12 ligt op circa 140 meter van het plangebied en wordt gebruikt voor het vervoer van LF1, LF2, LT1, LT2, GF2 en GF3 (categorieën van brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en toxische vloeistoffen). Het maatgevende invloedsgebied van toxische vloeistoffen is 880 meter, waarmee het plangebied wordt overlapt door het invloedsgebied. Voor de 200-meter zone dient een groepsrisicoverantwoording conform Artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) te worden geschreven. Voor het deel van het plangebied in het invloedsgebied van de weg dient een groepsrisicoverantwoording conform artikel 7 Bevt geschreven te worden. Daarnaast moet de veiligheidsregio conform artikel 9 Bevt in de gelegenheid worden gebracht om advies uit te brengen.

1.2 Overige externe veiligheidsrisicobronnen zijn niet relevant.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele andere risicobronnen gelegen, zoals de opslag van chloorbleekloog, een DPO-leiding en een hogedrukaardgasleiding. Het invloedsgebied en PR-contour van deze risicobronnen reiken niet tot het plangebied, waarmee ze niet relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

2.1 Hoogspanningslijn kortgelegen bij plangebied

Naast het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen. Dit is niet een externe veiligheidsrisicobron maar moet wel worden meegenomen in de beschouwing en beoordeling. Volgens de EV-signaleringskaart is de magneetveldzone 70 meter waarmee het waarschijnlijk over de gebouwen valt.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijckhof te Driebergen.

Waarom is getoetst?

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

Bedrijven en milieuzonering

Advies:

1. Als hoogbouw mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege het buitenzwembad. Dit is ook afhankelijk van de grens van het bouwvlak van woningbouw.

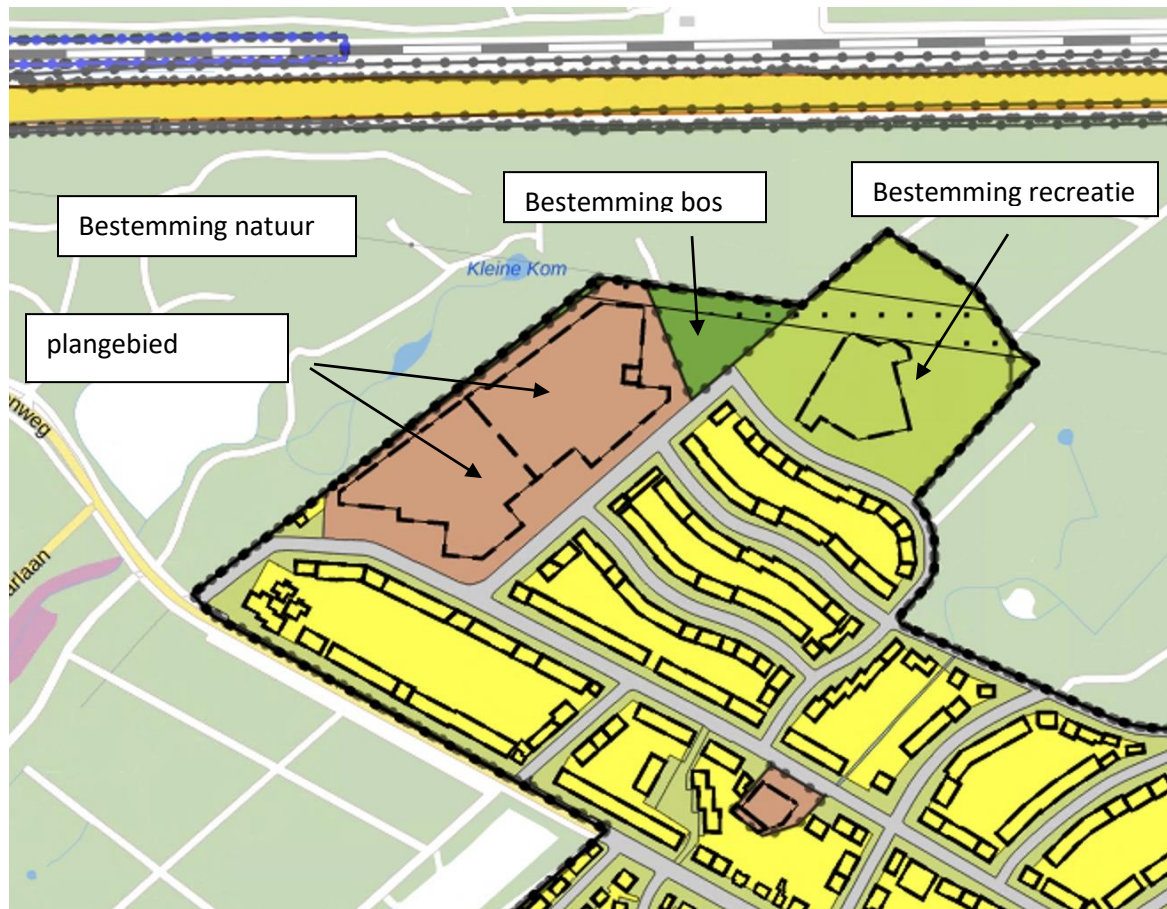
Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In de omgeving liggen geen bedrijven

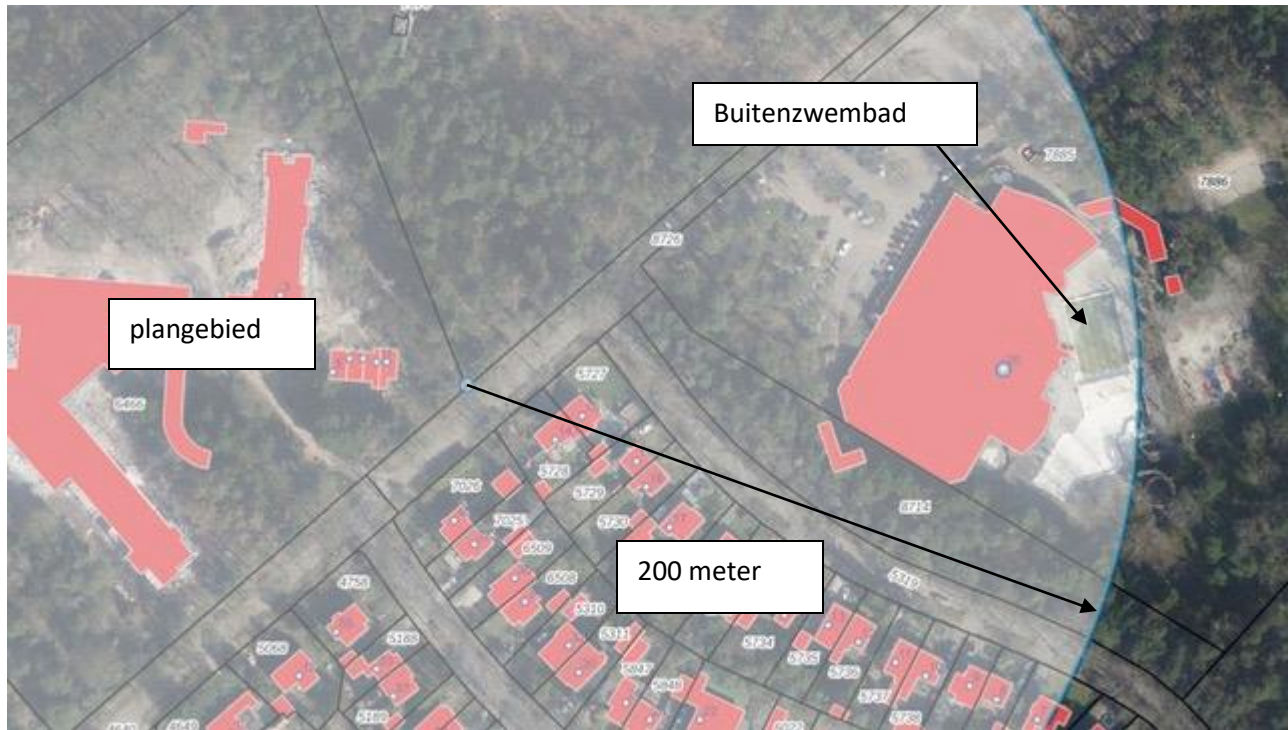
In de omgeving liggen geen bedrijven. Dat betekent dat er geen invloed is van bedrijven op het woon- en leefklimaat. Er zijn ook geen bedrijven die belemmerd worden door woningbouw in het plangebied.

1.2 Nader onderzoek geluid vanwege zwembad

Op circa 50 meter van het plangebied ligt de bestemming recreatie (zie onderstaande afbeeldingen). Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatie in de vorm van een kinderboerderij en zwembad. Tussen deze bestemming en het plangebied ligt bos. Op dit moment zit er een zwembad (Laco, Schellingerlaan 20), met binnen- en buitenbad en parkeerterrein. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor geluid voor een buitenzwembad uitgaande van de grens van het plangebied. Het zwembadgebouw zorgt echter voor afscherming richting het plangebied. Er is dan geen akoestisch onderzoek nodig. Dit is wel noodzakelijk als er hoogbouw mogelijk wordt gemaakt. Mogelijk wordt wel voldaan aan de afstand omdat het bouwvlak van woningbouw waarschijnlijk verder weg zal liggen. De richtafstand geldt vanaf het bouwvlak van woningbouw.



Afbeelding 1.



Afbeelding 2.

Kanttekeningen

Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk gevonden als er geen hoogbouw komt, maar er kunnen redenen zijn om toch een onderzoek te doen (zekerheid op basis van berekeningen over invloed van geluid op het woon- en leefklimaat).

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijskhof te Driebergen.

Waarom is getoetst?

- Wet milieubeheer
- VNG-Handreiking

Ecologie

Advies:

1. Om bij deze aanvraag een AERIUS-berekening te vragen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het betreft een groot project.

Ondanks dat door de afstand tot natura 2000 gebieden er slechts een kleine kans bestaat op een extern effect door stikstofdepositie heeft het project een zodanige omvang dat het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening wel moet worden gevraagd.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijskloof te Driebergen.

Waaraan is getoetst?

- Wet natuurbescherming.

M.e.r.

Advies:

1. In het kader van de voorbereiding van de evt. aanvraag voor de omgevingsvergunning zal een aanmeldnotitie ingediend moeten worden waarin de m.e.r.-beoordeling uiteengezet wordt.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het Besluit milieueffectrapportage (straks het Omgevingsbesluit) is van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling van (senioren)woningen voldoet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

1.2 De drempelwaarde wordt mogelijk niet overschreden.

Het aantal woningen is op dit moment niet bekend. Mogelijk valt dit ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zoals genoemd in kolom 2 bij categorie 11.3 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In dat geval kan worden volstaan in eerste instantie met en (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

1.3 Onderzoek naar eventueel significant nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebied.

In de uit te voeren (vormvrije) m.e.r.-beoordeling zal nagegaan worden of het plangebied al dan niet in de buurt van een Natura 2000-gebied ligt en indien dat het geval is of er al dan niet sprake is van evt. nadelige effecten op het gebied.

1.4 Toetsing vindt plaats aan de hand van de wettelijke beoordelingscriteria.

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese mer-richtlijn. De wettelijke beoordelingscriteria zijn:

1. De kenmerken van de activiteit
2. De plaats van de activiteit
3. De kenmerken van mogelijke effecten.

Wat is getoetst?

- Achtergrondinformatie ontwikkeling Nassau Odijskloof te Driebergen.

Waaraan is getoetst?

- Wet milieubeheer
- Besluit m.e.r.