

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v. 
Onderwerp ROM integraal advies
Wethouder Teselinglaan in Driebergen-Rijsenburg
Transformatie schuur naar woning

Adviseur ROM 
Telefoon 
Datum 03-06-2026
Kenmerk Z/26/2039015 / D2026-1160675

Inleiding

Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een plan in behandeling voor de locatie Rijksstraatweg 93-99 en 107 in Leersum. Het voornemen is om een bestaande schuur te transformeren naar een reguliere woning. Het plan past niet binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er kan medewerking verleend worden via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het verzoek wordt 9 juni 2026 op de Omgevingstafel behandeld. De gemeente heeft ons gevraagd om advies te geven vanuit onderstaande milieuaspecten en te beoordelen of er ingestemd kan worden met het stedenbouwkundig kader en de geleverde onderzoeken.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord	-
Geluid – verkeer	3	Akkoord onder voorwaarden	De onderbouwing moet tekstueel worden aangepast.
Luchtkwaliteit	5	Akkoord	-
Externe veiligheid	6	Akkoord onder voorwaarden	De VRU moet om advies gevraagd worden.
Milieuzonering	7	Akkoord onder voorwaarden	Er zijn enkele tekstuele wijzigingen wenselijk in de onderbouwing.
Ecologie - stikstof	8	Akkoord	-
Mer	9	Akkoord	-

Bodem

Advies:

1. Het bodemonderzoek te accepteren als bewijsmiddel voor een toelaatbare kwaliteit van de bodem.
2. De onderbouwing goed te keuren voor het aspect bodem.
3. De initiatiefnemer te wijzen op meld- en/of informatieplichten.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd.

Het bodemonderzoek geeft een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Alle verdachte deellocaties zijn onderzocht. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering. De bodem van het plangebied is geschikt voor de voorgenomen functie.

2.1 De bodemparagraaf is compleet.

3.1 Hiermee wijst u de initiatiefnemer op deze meld- en/of informatieplichten.

Binnen een bouwproject wordt vaak gegraven en/of grond aangebracht. Deze activiteiten vallen niet onder de vergunningsprocedure voor de bouwactiviteit. Hiervoor zijn aparte meldingen en/of informatieplichten nodig. De volgende tekst kan hiervoor worden opgenomen.

Let op: gaat u in de grond graven en is dat meer dan 25 m³? Of gaat u grond aanbrengen? Voor deze activiteiten bent u verplicht uiterlijk een week vóór de uitvoering een meld- en/of informatieplicht in te dienen in het Omgevingsloket. Kiest u hier voor de activiteiten 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit' en/of 'Toepassen van grond en/of baggerspecie'.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026;
- Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek NEN5740 aan de Wethouder Teselinglaan te Driebergen-Rijsenburg. (RB Geo BV, rapportnummer: 9826p0194, 18 maart 2026).

Waaraan is getoetst?

- Omgevingswet met besluiten;
- Omgevingsplan (met hierin opgenomen de regels uit de bruidsschat);
- Normen voor bodemonderzoek: NEN5740 (verkennend bodemonderzoek).

Geluid (verkeer)

Advies:

1. De onderbouwing aan te laten passen voor het aspect geluid (verkeer).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het plan betreft een nieuw geluidgevoelig gebouw. De planlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van enkele gemeentewegen (Wethouder Teselinglaan, Pr. Marijkeweg, Akkerweg). Op basis van de gegevens op ons Geoportaal (zie bijlage) blijkt dat het geluid vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiermee past de woning binnen het kader van het Bkl en het gemeentelijk geluidbeleid.

1.2 De onderbouwing is gebaseerd op verouderde geluidcontouren.

In de onderbouwing, paragraaf 7.4 geluid, is aangegeven dat de planlocatie in de 43-48 dB contour ligt, waarbij de gebruikte bron een ODU-geluidkaart is. Deze waarden duiden erop dat verouderde geluidcontouren zijn gebruikt (versie Wet geluidhinder (Wgh)). Dit betreft niet alleen gedateerde brongegevens en een berekening met een vervallen rekenmethode, maar ook een vergelijking met de inmiddels vervallen Wgh-voorkeurswaarde van 48 dB. Een aanpassing is nodig. Dit betreft een tekstuele wijziging en een toevoeging van de juiste geluidcontouren. In de bijlage is een voorstel opgenomen. De benodigde wijziging zal de conclusie dat voldaan kan worden aan ETFAL niet wijzigen.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026.

Waaraan is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bijlage Benodigde aanpassing onderbouwing, paragraaf 7.4.

Wijzig de zin 'Uit raadpleging van de geluidkaart van de Odu blijkt dat de geluidsbelasting op locatie gelegen is tussen de 43 dB(a) en 48 dB(a).' naar
'Uit raadpleging van de geluidkaart van de Odu (zie figuur) blijkt dat het geluid op de planlocatie tussen de 40 dB en 45 dB uitkomt. De Bkl-standaardwaarde voor gemeentewegen van 53 dB wordt ruimschoots onderschreden'.

Toevoegen de volgende figuur:



Luchtkwaliteit

Advies:

1. De onderbouwing goed te keuren voor het aspect luchtkwaliteit.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het wettelijk kader is volledig omschreven.

In de paragraaf luchtkwaliteit is het wettelijk kader volledig en juist omschreven.

1.2 Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is inzage gegeven in de huidige en toekomstige luchtkwaliteit.

De benoemde waarden voor NO₂ en fijn stof (PM10 en PM2,5) laten zien dat aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂ en fijn stof (PM10 en PM2,5) wordt voldaan. Er is ook getoetst aan de omgevingswaarden die vanaf 2030 gelden.

1.3 Met de toetsing NIBM is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit de Omgevingswet.

In de paragraaf luchtkwaliteit is aangetoond dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is daarmee niet nodig.

1.4 Er wordt voldaan aan het Afwegingskader luchtkwaliteit.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een afwegingskader luchtkwaliteit vastgesteld. Het project ligt buiten de in het afwegingskader genoemde afstanden en voldoet daarmee aan het afwegingskader. Dit is niet genoemd in de onderbouwing. Het is wel wenselijk om dit te benoemen voor de volledigheid, maar niet strikt noodzakelijk.

Kanttekening

1.1 Er is niet ingegaan op de advieswaarden van de WHO.

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, is er nog steeds kans op gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De WHO hanteert daarom advieswaarden voor die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Bovendien is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM10 en PM2,5 drastisch verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026.

Waaraan is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Afwegingskader luchtkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Externe veiligheid

Advies:

1. Advies te vragen aan de veiligheidsregio Utrecht (VRU).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het plangebied ligt in een brandaandachtsgebied.

In de onderbouwing wordt terecht gesteld dat het plangebied binnen een brandaandachtsgebied ligt van een buisleiding. De buisleiding heeft een 100%-letaliteitsgrens van 430 meter, en een 1-99%-letaliteitsgrens van 430 meter. Het plangebied ligt binnen de 1-99%-letaliteitsgrens.

1.2 Het plangebied is bestemd als 'wonen'.

Volgens het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' is het plangebied bestemd als 'Wonen'.

Er wordt nu één woning toegevoegd. Het planvoornemen zal niet resulteren in een significante toename van het groepsrisico.

1.3 De VRU heeft als wettelijke taak het bevoegd gezag te adviseren over risico's van branden, rampen en crises.

Zoals hierboven (en in de onderbouwing) aangegeven ligt het plangebied binnen het brandaandachtsgebied. In het beleid is bij stap 7 opgenomen dat hierover advies gevraagd moet worden aan de VRU.

Kanttekening

1.1 In de onderbouwing is niet specifiek ingegaan op het afwegingskader in de beleidsnotitie.

Het plangebied ligt in een brandaandachtsgebied. Dit betekent dat er op basis van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een kwalitatieve groepsrisicoverantwoording plaats moet vinden. De Omgevingswet en het Bkl geven hiervoor geen concreet kader. De gemeente kan hiervoor beleid opstellen. Hiervoor hebben we een regionale beleidsnota opgesteld, in samenwerking met de gemeenten. De beleidsnota is door de gemeente vastgesteld. In de onderbouwing wordt niet ingegaan op de beleidsnota. Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht, omdat de locatie goede vluchtmogelijkheden biedt.

Het gaat hier om de realisatie van één woning aan de rand van het brandaandachtsgebied. De afstand tot de bron is daarmee groot en het gaat om een enkele woning. Daarmee is voldoende invulling gegeven aan stap 1 en 2 van het afwegingskader. Volgens het afwegingskader is wel advies van de VRU nodig (zie hierboven bij 1.3).

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026.

Waaraan is getoetst?

- Beleid magneetveldzones hoogspanningslijnen;
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen;
- Regeling Basisnet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Omgevingsbesluit;
- Omgevingsregeling;
- Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten.

Milieuzonering

Advies:

1. De onderbouwing, na tekstuele aanpassing, goed te keuren voor het aspect milieuzonering.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De afstand tot bedrijven met maatschappelijke aanduiding is voldoende onderbouwd.

De planlocatie ligt op voldoende afstand van de maatschappelijke voorzieningen op de adressen Wethouder Teselinglaan nummer 57 – 79.

1.2 De afstand tot nabijgelegen bedrijf is voldoende.

Op Akkerweg 7 is een categorie 2 bedrijf bevestigd. Dit is niet genoemd in de onderbouwing. Dit bedrijf heeft echter voldoende afstand tot de planlocatie. Ook liggen bestaande woningen dichtbij. Het is wel wenselijk deze kort te beschouwen in de onderbouwing.

1.3 De inleiding voor milieuzonering is niet relevant voor de situatie.

De inleiding voor milieuzonering in 7.5 gaat in op de VNG-handreiking uit 2024. Deze handreiking is nog niet vastgelegd in het omgevingsplan. De VNG-handreiking uit 2009 is wel opgenomen in het bestemmingsplan en is in dit geval meer relevant voor de onderbouwing. Wij adviseren dit aan te passen.

De tekstuele wijzigingen zullen de gestelde conclusie niet wijzigen. Als deze aanpassingen worden doorgevoerd is de rapportage akkoord en hoeft het niet opnieuw door ons te worden beoordeeld voor het aspect milieuzonering.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Teselinglaan 42 – datum 21 april 2026

Waaraan is getoetst?

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- VNG-handreiking bedrijven- en milieuzonering (2009).

Ecologie (stikstof)

Advies:

1. De onderbouwing goed te keuren voor het aspect stikstof.

Inhoudelijke onderbouwing:

1.1 Toetsing aan gebiedsbescherming wordt niet nodig geacht.

Het plangebied ligt op meer dan 5 km van natura 2000 gebieden. Door de gewenste activiteit, de omvang van het plangebied, de afstand tot beschermde natuurgebieden en de NNN en de huidige activiteiten kunnen de meeste negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming op voorhand worden uitgesloten. Wij verwachten geen relevante bijdrage van stikstof op natura 2000 gebieden.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026.

Waaraan is getoetst?

- Omgevingswet, onderdeel natuur;
- Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Mer

Advies:

1. De onderbouwing goed te keuren voor het aspect mer-(beoordelings)plicht.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het initiatief betreft het transformeren van een bestaande schuur naar een reguliere burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling valt niet aan te merken als een project zoals bedoeld onder nummer J11 van bijlage V van het omgevingsbesluit. De redenering en conclusie zoals verwoord in paragraaf 7.12 uit de voorliggende onderbouwing wordt in dit specifieke geval gedeeld. Er is geen sprake van een mer-(beoordeling)plicht.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA Wethouder Teselinglaan 42, Driebergen; Buro SRO; 21 april 2026.

Waaraan is getoetst?

- Omgevingsbesluit.