

# Bedrijventerreinen- Hoofdstraat 41

Ruimtelijke onderbouwing



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# Bedrijventerreinen-Hoofdstraat 41

## **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Bedrijventerreinen-Hoofdstraat 41  
Identificatienummer: NL.IMRO.1581.UHRbedrijventer-0001  
Status: Ontwerp  
Datum: 13 juli 2016

## **Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Ingenious Vastgoed B.V. en W&W vastgoed B.V.  
Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. van den Essenburg  
Betrokken gemeente: Utrechtse Heuvelrug  
Behandelend ambtenaar: de heer A. Bijl

**Opsteller Ruimtelijke  
Onderbouwing:** Buro SRO, Arnhem

**Ontwerper bouwplan:** Griffioen architecten

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Het plan</b>	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Projectbeschrijving	9
<b>Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader</b>	<b>14</b>
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid</b>	<b>19</b>
4.1 Welstandsnota	19
4.2 Verkeer en parkeren	20
4.3 Bedrijventerrein	20
4.4 Milieu	21
4.5 Kabels en leidingen	28
4.6 Water	29
4.7 Groen, natuur en landschap	33
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	35
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 2 Bodemloketrapport</b>	
<b>Bijlage 3 Toestemming hoogspanningslijn</b>	



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor de al jaren leegstaande en braakliggende locatie Hoofdstraat 41 te Driebergen-Rijsenburg is in 2006 een omgevingsvergunning verleend voor een groot kantoorpand. Dit kantoorpand is echter nooit gerealiseerd omdat een dergelijk pand niet aan sluit bij de behoefte van de huidige markt.

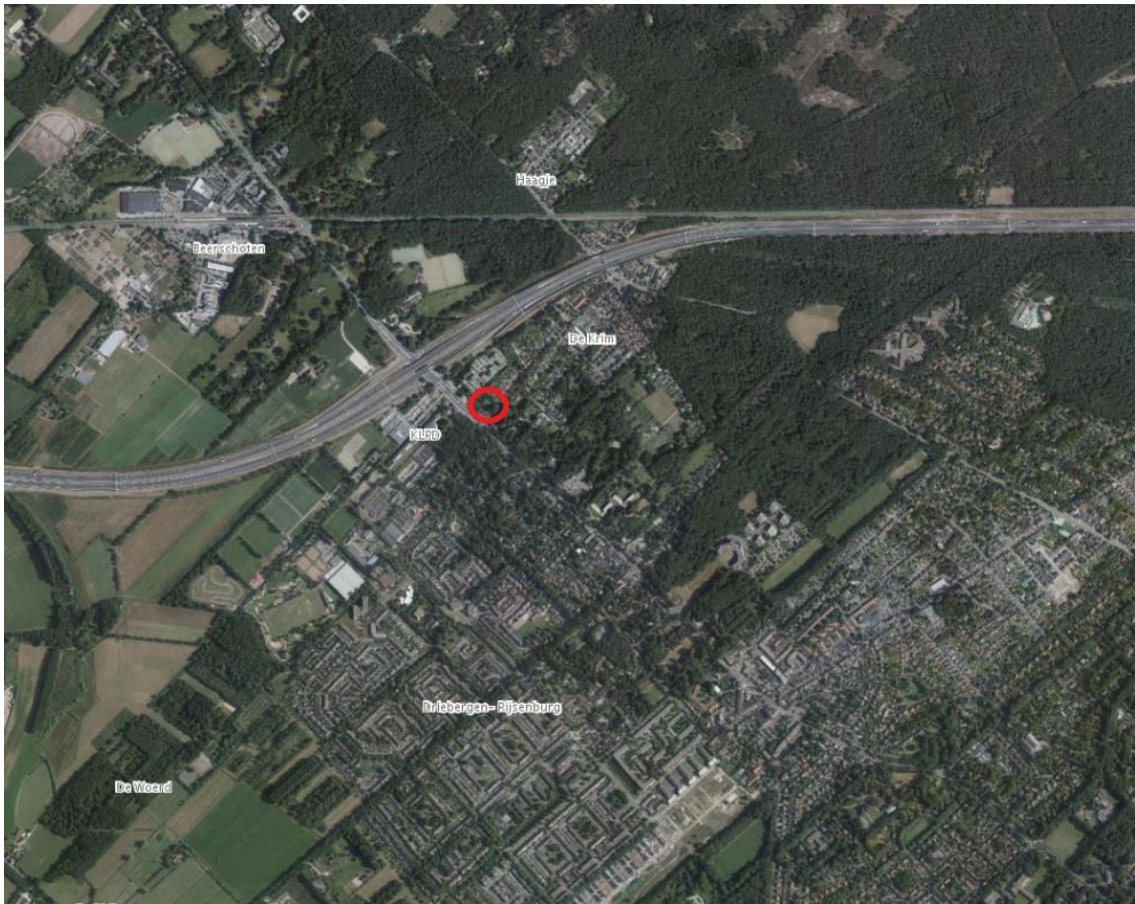
De nieuwe eigenaren Ingenious Vastgoed B.V. en W&W Vastgoed B.V. hebben dit terrein aangekocht en willen op dit terrein, in plaats van de grote kantoorvilla, drie kleinere kantoreenheden realiseren. In de nieuwe plannen zijn twee van de drie kantoreenheden buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan gelegen.

Voor de bedrijventerreinen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is momenteel het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' in procedure. Onderhavig plangebied maakt hier deel van uit.

Met voorliggend document wordt onderbouwd waarom het initiatief past op de locatie. Het planologische kader wordt toegelicht en er wordt ingegaan waarom de ontwikkeling kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

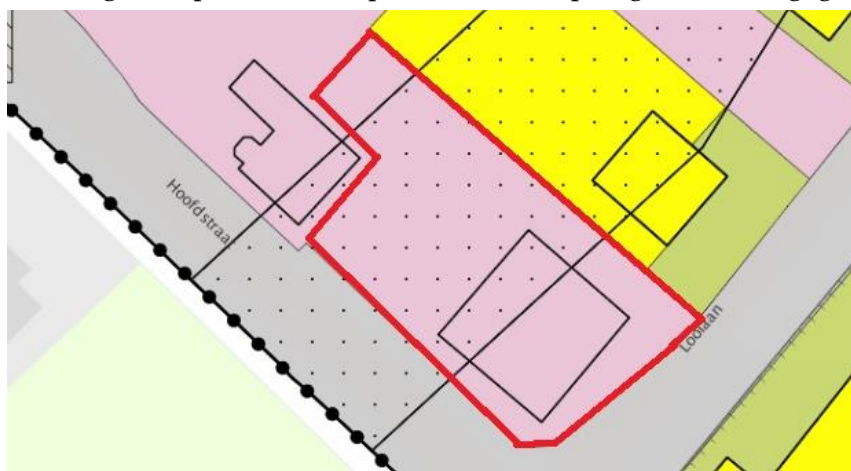
De locatie is gelegen aan de noordwestzijde van Driebergen, op de hoek van de Loolaan en de Hoofdstraat. De Loolaan verbindt de belangrijkste ontsluitingswegen van Driebergen: de Hoofdstraat en de Arnhemse Bovenweg. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal aangegeven.



Luchtfoto met ligging plangebied.

### 1.3 Geldende plannen

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg, vastgesteld op 10 juli 2008 door de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Op navolgende afbeelding is de plankaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uitsnede Bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg (Bron: ruimtelijke plannen)

Het perceel heeft de bestemming 'Kantoren' en een dubbelbestemming 'Zone hoogspanningsleiding'. Het bouwvlak mag voor 90% bebouwd worden met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Dit bouwvlak met bijbehorende bouwvoorschriften is toegekend op basis van de plannen uit 2006 voor de bouw van een groot kantoorpand. Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven is dit plan echter niet haalbaar gebleken door de veranderde marktsituatie. Om de bouw van maximaal drie lagere kantoorgebouwen naast elkaar mogelijk te maken dient het bouwvlak aangepast te worden.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.

Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

Tenslotte geeft hoofdstuk 5 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



# Hoofdstuk 2 Het plan

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een braakliggend perceel. De vervallen woning met bijbehorende schuren (die nog te zien is op navolgende luchtfoto) is reeds gesloopt vanuit (brand)-veiligheidsoverwegingen. Het perceel wordt omgeven door woonfuncties aan de noordoost zijde en zuidoost zijde en door kantoorfuncties aan de noordwest zijde (langs de A12).



Luchtfoto plangebied







*Foto's huidige situatie zicht vanaf Loolaan en zicht vanaf Hoofdstraat*

## **2.2 Projectbeschrijving**

De eigenaren willen in plaats van de grote kantoorvilla, drie kleinere, modernere kantoreenheden realiseren. Feitelijk betekent het dat de inhoud van de vergunde kantoorvilla op een andere wijze wordt geordend op het terrein. In navolgende alinea's worden beide plannen beschreven en vervolgens worden de ruimtelijke gevolgen benoemd van de planwijziging.

### **2.2.1 Vergunde plan**

Het vergunde bouwplan uit 2006 voorziet in de bouw van een kantoorvilla bestaande uit drie bouwlagen (een souterrain, een beletage en een reguliere verdieping) en een kapverdieping. Op navolgende afbeelding een impressie van de gevel aan de Hoofdstraat.

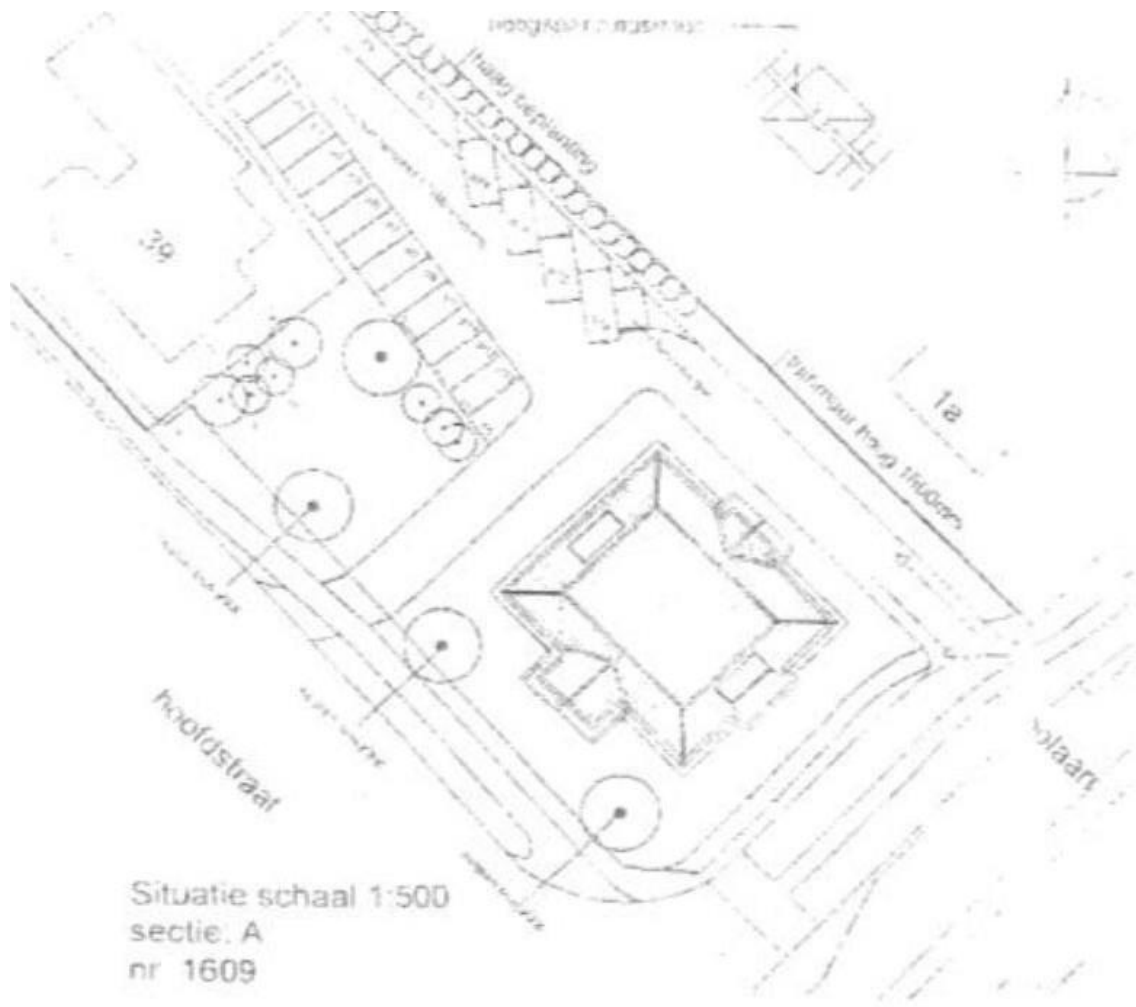


Gevelimpressie vanaf de Hoofdstraat

Het oorspronkelijke plan ging uit van een kantoorgebouw met de volgende kenmerken:

Goothoogte	7 m
Nokhoogte	11 m
Bruto Bebouwd Oppervlak (BBO)	ca. 430 m <sup>2</sup>
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	1.134 m <sup>2</sup>
Inhoud	3.438 m <sup>3</sup>
Parkeerplaatsen	20 stuks
Parkeernorm	1,7 per 100 m <sup>2</sup> BVO
Herplantplicht	3 bomen

Op navolgende afbeelding is de situatietekening van het plan uit 2006 te zien. Op de hoek van de Hoofdstraat met de Loolaan is de kantoorvilla ingetekend.



Situatie schaal 1:500  
sectie: A  
nr 1609

Nieuwbouw kantoorvilla  
Hoofdstraat 41 te Driebergen - Rijsenburg

Situatietekening met inrichtingsplan

## 2.2.2 Beoogde plan

De beoogde ontwikkeling omvat kleinschalige kantoorgebouwen die anders gesitueerd zijn dan het gebouw uit het oorspronkelijke/vergunde plan uit 2006.



Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Griffioen Architecten)

Er worden drie kleinschalige kantoorgebouwen gerealiseerd van ca. 11 meter breed en 20 meter lang, met tussengelegen groenstroken van ca. 6 meter op advies van de Welstandscommissie (ook ten opzichte van naastgelegen kantoor op nummer 39).

De voorgestelde ontwikkeling komt op een grotere afstand van de naastgelegen woning (Loolaan 1a) te liggen (10 meter van perceelsgrens), en behelst een lagere bouwhoogte dan reeds is toegestaan. Hierdoor kan de voorgestelde ontwikkeling worden gezien als een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de vergunde situatie.

De bebouwingsdiepte wordt enerzijds bepaald door de breedte van de in- en uitrit (6 meter) met aan beide zijden parkeervakken van 5 meter, en anderzijds door de voorgevel rooilijn van het linker belendende kantoorpand. Op advies van de welstandscommissie is er voor gekozen om aan de achterzijde de eerste verdieping over de parkeerplaatsen heen te bouwen. Hierdoor kan een bebouwingsdiepte van 20 meter gerealiseerd worden. De voorgevelrooilijn ligt per bouwblok richting de Loolaan steeds iets verder terug ten behoeve van meer zicht op het kruispunt.

Doelstelling is om de bouwmassa's goed te laten passen en op te laten gaan in de strook van de Stichtse Lustwarande. De monumentale bebouwing en buitenhuizen in de directe omgeving, waaronder Huize Catharina aan de Hoofdstraat 62, fungeren als referentiekader. De drie bouwvolumes manifesteren zich als één geheel en als het ware als één landhuis van een buitenplaats. Het middelste gebouw wordt om deze reden iets hoger en voorzien van een verzorgde kap, bij voorkeur een flauw zadeldak. De twee lagere gebouwen aan weerskanten van dit middelste gebouw manifesteren zich als een soort zijvleugels. De tussen de bouwvolumes te maken groene aanleg versterkt de eenheid van de drie gebouwen. Het materiaalgebruik is passend in de omgeving van de Stichtse Lustwarande. Daar alle panden op de zijerven en op de tegenoverliggende erven gepleisterd zijn, worden de wanden van de volumes gepleisterd. Het ontwerp zal kwalitatief hoogwaardig zijn, zoals passend in deze buitenplaatsenzone en mag zowel eigentijds als historiserend zijn. Uitgangspunt is passend in de Stichtse Lustwarande, waar allure en kwaliteit van ontwerp geëigend is, evenals zorg voor de groene aanleg.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zal de architectuur uitgewerkt worden.

In navolgende tabel worden de kenmerken van voorliggend plan samengevat.

Goothoogte	8 m
Nokhoogte	8 m voor de buitenste gebouwen, de middelste 11 m
Bruto Bebouwd Oppervlak (BBO)	495 m <sup>2</sup>
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	1.134 m <sup>2</sup>
Inhoud	3.365 m <sup>3</sup>
Parkeerplaatsen	37
Parkeernorm	2,6 per 100m <sup>2</sup> BVO
Te planten bomen	ca. 13 stuks

In feite blijft het bruto vloeroppervlakte gelijk. De maximale bouwhoogte neemt met één bouwlaag en een kap (ca. 4 m) af en er is geen souterrain voorzien. Het bebouwd oppervlak neemt met ca. 65 m<sup>2</sup> toe doordat er nu in meerdere bouwvolumes wordt gebouwd, echter de totale inhoud neemt met circa 70 m<sup>3</sup> af. Qua perceelsinrichting zijn er meer parkeerplaatsen en bomen opgenomen ten opzichte van het vergunde plan.

Via de regels wordt, in combinatie met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent', gezorgd dat het middelste pand hoger wordt.

Net zoals voor het vergunde plan in 2006 zal ook voor dit plan bij de omgevingsvergunningverlening een afwijking verleend moeten worden in verband met de hoogspanningslijn, meer hierover in paragraaf 4.4.5.

# Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### *Planspecifiek*

Onderhavig plan betreft enkel het aanpassen van een bouwvlak. De functie, de hoeveelheid programma en de inhoud wijzigen niet. Deze ontwikkeling is daarmee dermate kleinschalig en is bovendien binnen stedelijk gebied gelegen. Het plan en plangebied heeft geen effect op de in de Structuurvisie genoemde uitgangspunten en/of gebieden.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Na de eerste aanvulling van 1 oktober 2012 worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals project Mainportontwikkeling Rotterdam, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

#### *Planspecifiek*

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat geen sprake is van een nationaal belang. Het Barro is verder voor dit plan niet van toepassing.

### **3.1.3 Bro Ladder duurzame verstedelijking**

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking. De treden zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

#### *Planspecifiek*

Het plan is in feite niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Onderhavig plan betreft enkel het aanpassen van een bouwvlak. De functie, het programma en de totale inhoud van de gebouwen blijven ten opzichte van de vergunde situatie ongewijzigd. Het toegestane bruto vloeroppervlakte is ook als zodanig in voorliggend plan als maximum vastgelegd. Ondanks dat er geen sprake is van verstedelijking, kan wel worden gesteld dat met de



beoogde ontwikkeling beter bij de actuele behoefte kan worden aangesloten. In de afgelopen 10 jaar is gebleken dat het plan voor een grootschalige kantoorvilla niet haalbaar is. Er was geen vraag naar een dergelijk pand en de bijbehorende investeringskosten. Op basis van de vraag van geïnteresseerden voor de locatie, zoals deze bekend is bij lokale makelaars, blijkt dat er wel vraag is naar kantoorruimte maar alleen kleinschalige koop panden. Dit sluit aan op de landelijke trend waarbij de behoefte naar zelfstandige, kleinschalige kantoorpanden ook naar voren komt. De grootschalige panden zijn met name nog in de grote steden gewild. Dit heeft onder andere te maken met het groeiende aantal zelfstandige (zzp'ers) die steeds vaker in collectief verband ruimte zoeken en het groeiende aantal midden en kleinbedrijven (mkb). Verder speelt ook de behoefte naar flexibele ruimtes een rol. Dit bouwplan voorziet in deze behoefte. Intussen zijn er reeds twee bedrijven geïnteresseerd om zich hier te vestigen. Hiermee wordt het bovenstaande en daarmee de behoefte ook bevestigd.

Het plan sluit ook aan op de tweede stap van de ladder voor duurzame verstedelijking omdat het plangebied gesitueerd is in bestaand stedelijk gebied.

Tevens is er sprake van een zeer goede bereikbaarheid van het plangebied zowel met de auto (100 meter van de op- en afrit A12), als met de trein (binnen 750 meter van station Driebergen-Zeist) en bus (stopt tegenover het plangebied).

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie**

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2018. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Met het ruimtelijk beleid zorgt de provincie ervoor dat het aantrekkelijk blijft om hier te wonen, te werken en te recreëren. Zo is in de PRS opgenomen waar de provincie nieuwe woningbouw en bedrijventerrein aanvaardbaar vindt, welke landschapskwaliteiten de provincie wil beschermen, waar de provincie de landbouw en waar de natuur voorrang wil geven, en waar meer recreatievoorzieningen gewenst zijn. De PRS gaat over de hele provincie. De PRS is juridisch gezien alleen bindend voor de provincie zelf.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op de hiervoor genoemde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening worden regels gegeven over de ontwerpen bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en watersysteem.

## **Planspecifiek**

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour voor stedelijk gebied. Hierbinnen zijn regels opgenomen over ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein en nieuwvestiging van (zelfstandige) kantoorruimte. Voorliggend plan vervangt op deze locatie het eerder vergunde bouwplan uit 2006, waardoor per saldo geen nieuw bvo voor kantoren wordt toegestaan. De Provinciale Ruimtelijke Verordening gaat specifiek in op de kantoorfunctie in Utrecht. Het doel is een oplossing te bieden aan de grote leegstand van kantoren in Utrecht. Voor kleinere kantoren is een uitzondering gemaakt in de Verordening. In de begripsbepalingen van de Verordening is bepaald dat het verbod op het (her)bestemmen van kantoren (of, zoals in deze casus, een nog niet gerealiseerde kantoorbestemming) niet geldt voor kantoren kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>. Dat doet zich in deze casus voor.

De onderbouwing voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.1.3 terug te lezen. Verder maakt het plangebied deel uit van de 'historische buitenplaatszone'. De PRV bepaald dat een ruimtelijk plan voor dit gebied de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone behoudt en versterkt. Voorliggend plan geeft daar invulling aan: de braakliggende gronden worden herontwikkeld en daarmee worden de gebiedskwaliteiten versterkt. Hier moet een kanttekening bij worden geplaatst: het eerste idee, zoals dat nu vergund is (zie par. 2.2.1), gaf beter invulling aan de cultuurhistorische waarden dan het beoogde plan (zie par. 2.2.2). Echter, het originele plan blijkt niet financieel haalbaar.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'**

De gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030.

De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van de dorpen het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden aan dit beleid getoetst.

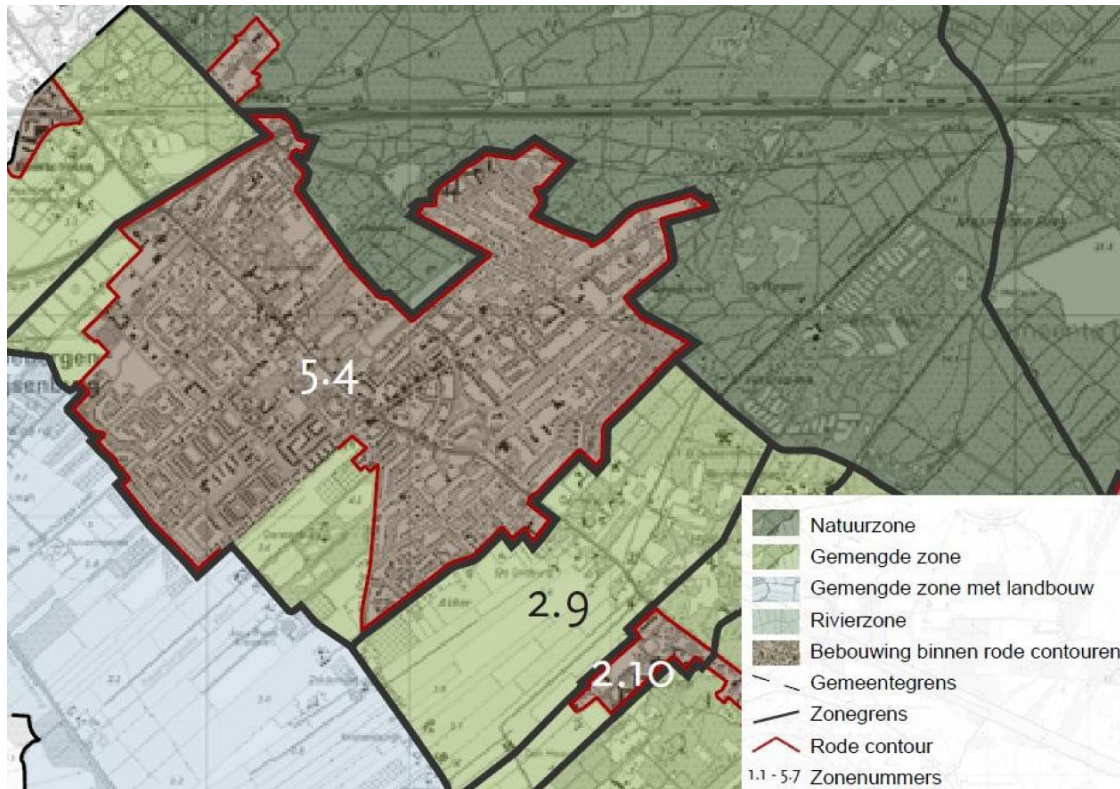
De zes thema's die in de structuurvisie worden genoemd zijn:

1. natuur over de heuvels;
2. op de schouders van ons erfgoed;
3. duurzaam bereikbaar;
4. leefbare dorpen;
5. vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug;
6. maatwerk voor wonen en werken.

Om samenhang in het beleid te krijgen, wil de gemeente de ontwikkelingsrichting sturen met behulp van een structuurvisiekaart met gebiedsdekkende zonering.

### Planspecifiek

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



*Uitsnede structuurvisiekaart*

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Bebouwing binnen rode contouren'. Het beleid voor het bebouwd gebied Driebergen-Rijsenburg is: 'Wij zien Driebergen-Rijsenburg in de toekomst als een levendig woon- en werkdorp dat op het terrein van duurzaamheid een zichtbare plek in het land inneemt. Wij willen voortdurend blijven zoeken naar mogelijkheden om zowel de woonfunctie als de werkfunctie te versterken'.

De realisatie van drie kleinschalige kantoorgebouwen binnen de rode contouren draagt bij aan het versterken van de werkfuncties voor de kern Driebergen-Rijsenburg. Het plan is derhalve in lijn met het beleid van de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'.

# Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid

## 4.1 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de welstandsnota uit 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning). Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

### *Planspecifiek*

De locatie ligt in de Stichtse Lustwarande die met de welstandsnota een hoge beeldkwaliteit vereist. De oriëntering van de kantoren op de Hoofdstraat is een logische en volgt hierin de uitgangspunten van de welstandsnota. Naast de algemene welstandscriteria spreekt de welstandsnota zich ook expliciet uit over de Hoofdstraat ter plaatse van deze locatie. Onder de 'Aanvullende welstandscriteria Hoofdstraat' onder het kopje *massa en vorm* wordt uitgegaan van (een) – *eenvoudige symmetrische hoofdvorm of asymmetrisch samengestelde hoofdvorm in een compacte bouwwijze met verticale geleiding en opbouw*. Dit wordt geheel onderschreven door de initiatiefnemers.

Zoals in de planbeschrijving al is aangegeven wordt voorgesteld te spelen met inspringende en uitspringende gevelvlakken waardoor een gedetailleerde massa met een gevarieerd beeld ontstaat en een zekere mate van individualiteit per deel wordt verkregen. De monumentale bebouwing en buitenhuizen in de directe omgeving, waaronder Huize Catharina aan de Hoofdstraat 62, fungeren als referentiekader. De drie te onderscheiden bouwmassa's zullen zich door hun architectuur als één massa presenteren waarbij het middelste gebouw iets hoger wordt en wordt voorzien van een kap. Voor een verdere architectonische uitwerking wordt verwezen naar hetgeen daarover in paragraaf 2.2.2 is geschreven.

## **4.2 Verkeer en parkeren**

### **4.2.1 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan**

Ten aanzien van de verkeerstechnische eisen en te hanteren parkeernormen heeft de gemeente het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan in juli 2010 vastgesteld. Het GVVP is een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten.

De doelstelling met dit beleid betreft 'Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid moet leiden tot een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente'.

#### *Planspecifiek*

De locatie aan de Hoofdstraat, dicht bij station Driebergen-Zeist, bushalte en de aansluiting op de A12, is zeer geschikt om kantooreenheden te realiseren.

Door de aanpassing van het bouwvlak wordt het bovendien mogelijk een goede adequate parkeervoorziening te realiseren, die beter past op de in het bestemmingsplan vastgelegde parkeernorm van 2,3 pp per 100 m<sup>2</sup> BVO. Uitgaande van de maximaal toegestane programma van 1.134 m<sup>2</sup> BVO resulteert dit in een parkeerbehoefte van 26,082 (=27) parkeerplaatsen. In het schetsontwerp zoals is opgenomen in paragraaf 2.2.2 voorziet het plan in 37 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Een sterke verbetering van de voorgestelde ontsluiting ten opzichte van het vergunde plan uit 2006 is dat er geen uitrit op de Hoofdstraat is geprojecteerd, maar dat de inrit aan de Loolaan ligt. Dit komt de doorstroming van de belangrijkste toegangsweg van Driebergen ten goede.

Uit bovenstaande motivatie blijkt dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

## **4.3 Bedrijventerrein**

In de Structuurnota bedrijventerreinen (2010) worden uitgangspunten geformuleerd die richting dienen te geven aan bepaalde keuzes voor de bedrijventerreinen in de gemeente. Zeker als het gaat om de centrale keuze van deze structuurnota, het al dan niet kiezen voor bundelen van nieuw bedrijventerrein op een of meerdere locaties in de gemeente.

Bij de vertaling van de toekomstige economische ontwikkeling naar ruimte voor bedrijven in de gemeente, is ervoor gekozen om in eerste instantie de uitbreiding te zoeken nabij of aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen. Dit principe past bij de ambitie het groene karakter in de gemeente de ruimte te geven (Structuurvisie).

#### *Planspecifiek*

Omdat voorliggend plan een eerder vergund bouwplan op het bestaande bedrijventerrein vervangt, kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de structuurnota.

## **4.4 Milieu**

### **4.4.1 Bodem**

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### *Planspecifiek*

Ter plaatse van het plangebied is in het jaar 2000 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek (zie bijlage 1) is geconcludeerd dat de grond geschikt is om als kantoorfunctie te gebruiken. Daarnaast is de grond destijds voldoende gesaneerd, zoals terug te lezen in het bodemloketrapport (zie bijlage 2).

Aangezien in de tussengelegen periode niets in het plangebied is veranderd, wordt deze conclusie nog steeds als representatief beschouwd voor het huidige plan. Het plangebied heeft al die tijd braak gelegen. Er zijn geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot het aspect bodem.

### **4.4.2 Geluid**

#### *Wegverkeer en railverkeer*

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

#### *Industrielawaai*

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

### *Planspecifiek*

Binnen voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen/aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt. Het plangebied zelf en gronden in de direct omgeving zijn niet aangemerkt als gezondeer industrieterrein. Het aspect bedrijfsgeluid in het kader van de 'Bedrijven en milieuzonering' wordt in paragraaf 4.4.4 beschreven. Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

### **4.4.3 Luchtkwaliteit**

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

Sinds juni 2008 is de luchtkwaliteitsrichtlijn 2008/50/EG van de Europese Unie (EU) van kracht. Deze richtlijn bevat normen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens en de natuur. De twee belangrijkste stoffen zijn PM<sub>10</sub> (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.



### ***Planspecifiek***

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de gegevens van de geodata-service van de OmgevingsdienstRegioUtrecht (zie [www.odru.nl](http://www.odru.nl)). Hieruit komt naar voren dat het jaargemiddelde  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor stikstofoxiden ( $\text{NO}_2$ ) in 2015 tussen de  $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$  tot  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$  is gelegen en in 2025 daalt deze tot onder de  $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dat is onder de grenswaarden van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) geldt in 2015 een belasting tussen de  $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$  tot  $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en deze daalt in 2025 tot iets onder de  $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dat is onder de grenswaarden van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

Op de locatie wordt de realisatie van een kantoorgebouw mogelijk gemaakt met een gelijk bruto vloeroppervlak als het reeds vergunde bouwplan. Een kantoorfunctie betreft geen 'gevoelige bestemming' in het kader van de Wet Milieubeheer. Voorliggend plan levert bovendien geen veranderingen op ten aanzien van de bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project is aan te merken als NIBM en uitvoerbaar op het gebied van luchtkwaliteit.

#### **4.4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### *Planspecifiek*

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van drie kleinschalige kantoorgebouwen. Kantoorgebouwen behoren tot milieucategorie 1, in gemengd gebied hoort hier een richtafstand van 0 meter bij. Aan de richtafstand wordt voldaan. Ondanks dat aan de richtafstand wordt voldaan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gezien de geringe afstand van 6 meter tussen de parkeerplaatsen en de woning, te worden beoordeeld of er in de woning een aanvaardbaar woon/ en leefklimaat te garanderen is. Omdat het Activiteitenbesluit in de dagperiode het maximaal geluidniveau buiten beschouwing laat en in de avondperiode in zeer beperkte mate zal worden geparkeerd, worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect geluid.

#### **4.4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en de risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

##### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

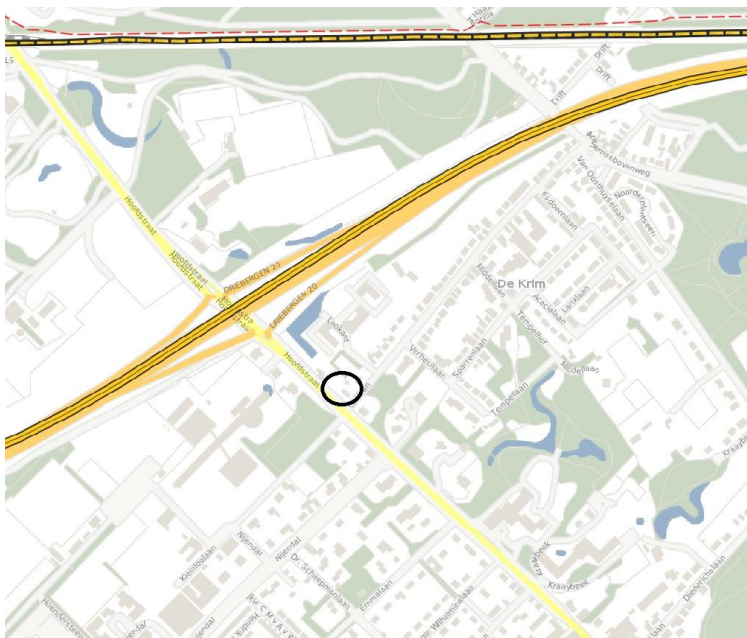
Met plaatsgebonden risico wordt bedoeld de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

**Planspecifiek**

Via de risicokaart is voor de locatie vast te stellen of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een uitsnede van die kaart.



Bron risicokaart.nl

**Risicovolle inrichtingen of buisleidingen**

Er zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren de planlocatie kunnen belemmeren.

## A12

Ten noorden van de locatie ligt op circa 185 meter de rijksweg A12, die deel uitmaakt van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt geen plaatsgebonden risico contour van  $10^{-6}$ . Wel dient men rekening te houden met het groepsrisico aangezien het plan binnen het invloedsgebied is gelegen. In de huidige situatie is het groepsrisico van de A12 lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en voldoet hiermee aan de gestelde normen. Door de op te richten kleinschalige kantoren veranderd het gebruik van de plek niet ten opzichte van de reeds vergunde situatie en wat er binnen het huidige bestemmingsplan reeds is toegestaan. Hierdoor heeft het plan geen invloed op het groepsrisico.

Het groepsrisico zal ook in de nieuwe situatie lager blijven dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarom is voor het plan verder geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig. Tot slot kan worden opgemerkt dat de toekomstige gebruikers geen kwetsbare doelgroep betreft waardoor de zelfredzaamheid goed is.

Langs de A12 moet verder een plasbrandaandachtsgebied (PAG) in acht genomen worden. Dit is een zone van 30 meter, gerekend vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. Binnen dit PAG moet bij de realisatie van kwetsbare objecten, zoals woningen, rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand ten gevolge van een incident op de A12. Het plangebied ligt buiten deze zone en voorziet bovendien niet in een kwetsbare functie.

## Conclusie

Met het bovenstaande kan worden gesteld dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

### **4.4.6 Hoogspanning**

Boven het plangebied zijn hoogspanningslijnen aanwezig. Ter plaatse van hoogspanningslijnen geldt in het vigerend bestemmingsplan een 'obstakelvrije zone' van 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de zone. Binnen deze zone is alleen middels een afwijkmogelijkheid het mogelijk een bouwwerk/gebouw te bouwen en bomen te planten. Voorwaarden hierbij zijn:

1. dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
2. er geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
3. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

De leidingbeheerder betreft 'TenneT'. Dit bedrijf heeft beleid opgesteld met betrekking tot het bouwen in de nabijheid van hoogspanningslijnen. De toetsing aan dit beleid en het schriftelijk advies wordt opgenomen in een zogenoemde 'Toestemming'.

De onderstaande aanbevelingen geven bij het bouwen van bouwwerken een eerste kader:

- Het is van belang om met TenneT in overleg te treden om de toelaatbare werk- en

bouwhoogte van de bouwwerken te bepalen.

- Metalen delen van bouwwerken in de belaste strook behoren deugdelijk geaard te zijn zoals is vermeld in de daarvoor geldende norm NEN-EN 10101 TenneT adviseert metalen delen van bouwwerken in de nabijheid van de belaste strook eveneens op deze wijze te aarden.
- Het is van belang om alle metalen constructiedelen van het bouwwerk in de belaste strook zoals spanten, dakplaten enzovoort, geleidend met elkaar door te verbinden. Het gehele bouwwerk dient door te worden verbonden met een aardverbinding van voldoende doorsnede. Op de hoekpunten van het bouwwerk moeten aardelektroden zijn aangebracht.
- Nieuwe bouwwerken in de belaste strook mogen uitsluitend worden opgebouwd uit materialen met een brandwerendheid zoals genoemd in het vigerende Bouwbesluit, rekening houdend met de vereisten uit NEN-EN 503412.
- Tenneset zal bepalen of er verdere maatregelen aan bouwwerken binnen de belaste strook ter bescherming van de hoogspanningslijn moeten worden getroffen. Het kan nodig zijn om een brandrisico-onderzoek uit te voeren.
- Het is van belang om nieuwe gebouwen of andere bouwwerken dusdanig uit te voeren dat uitstoot zoals rookgassen, vanuit het bouwwerk, geen schade kan veroorzaken aan de hoogspanningslijnen.

### *Planspecifiek*

De beoogde kantoorgebouwen vormen geen gevoelige functie.

Er is overleg gevoerd met Tenneset en het plan is beoordeeld. Over de beoogde situatie is overeenstemming. Het advies van de netbeheerder is opgenomen in de 'Toestemming' en is bijgevoegd in bijlage 3 van de toelichting.

#### **4.4.7 Duurzaamheid**

##### Wettelijk kader sinds april 2013

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

1. Minimale isolatiewaarden ( $R_c$ ) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4.
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m<sup>2</sup>.

##### Milieubeleidsplan Natuurlijk Duurzaam

Het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

1. duurzaamheid
2. gemeentelijke interne duurzaamheidszorg
3. klimaat, energie en duurzaam bouwen
4. kwaliteit van de leefomgeving

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar duurzaam bouwen beleid verwoord in het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam". Voor nieuwbouw streeft de gemeente een 25% scherpere EPC na dan wettelijk verplicht is. Per 1 januari 2009 streeft zij voor kantoren naar een EPC = 1,1. Daarnaast wordt gestreefd naar een minimale gemiddelde GPR Gebouw score van 7.

#### *Planspecifiek*

Voor de ontwikkeling van het perceel aan de Hoofdstraat 41 te Driebergen wordt gestreefd naar een GPR score van gemiddeld minimaal 7 en een EPC van 1,1.

Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast.

Voor de ontwikkeling van kantoren binnen de bedrijfsbestemming aan de Hoofdstraat 41 te Driebergen is het milieukwaliteitsprofiel 'Bedrijventerreinen' van toepassing. Bij de uitvoering zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidseisen van dit milieukwaliteitsprofiel. Er zijn geen belemmeringen te verwachten bij de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.5 Kabels en leidingen**

Er is een Klic-melding gedaan. Hieruit blijkt dat in of in de nabijheid van het plangebied geen leidingen of kabels zijn die extra aandacht vragen in voorliggend bestemmingsplan.

## 4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### *Waterbeheerplan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water voorop!' (vastgesteld op 28 oktober 2009). Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het Beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:

1. wateroverlast;
2. watertekort;
3. grond- en stedelijk waterbeheer;
4. gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), watergebiedsplannen en peilbesluiten;
5. verdroging van de natuur.

Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedsplannen.

### *Waterstructuurvisie*

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

### *Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug*

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen,

---



gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Het waterplan Heuvelrug richt zich vooral op de stedelijke kernen en de directe omgeving ervan. Belangrijke punten uit het waterplan zijn:

- afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden voor infiltratie van water van nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing in de grond;
- beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeldbepalend, en water vervult daar een eigen functie in;
- natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie vervult hierin;
- beheer en onderhoud: het is nodig om het beheer van watergangen en dat van erlangs gelegen wegen goed op elkaar af te stemmen.

#### *Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsprocedure doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer, gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

#### ***Planspecifiek***

##### *Watertoets*

Het watertoetsproces voor het project Hoofdstraat 41 Driebergen is op 17 februari 2016 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl).

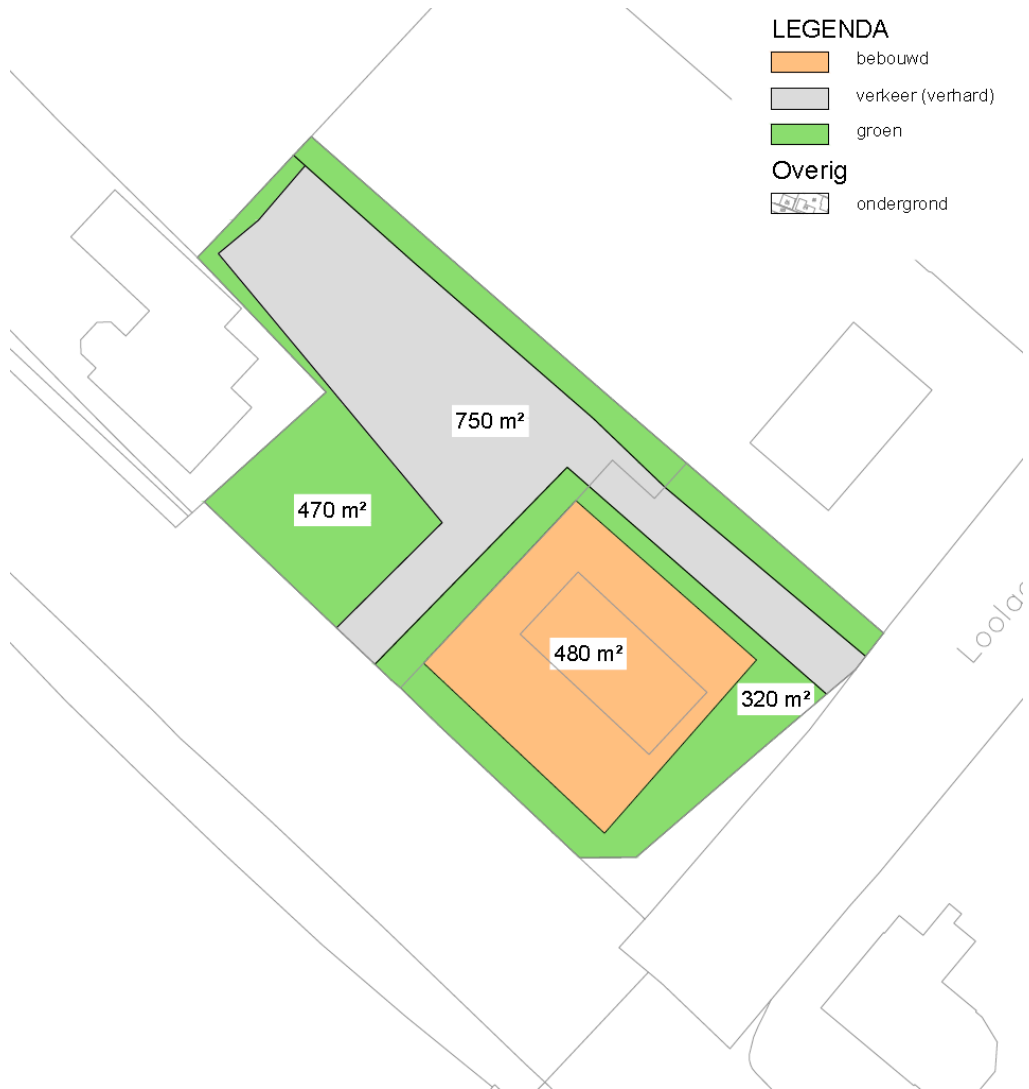
Binnen de watertoets is het onder andere van belang of er sprake is van een substantiële toename van verharding. Binnen stedelijk gebied geldt bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> verharding dat er sprake moet zijn van waterbergingscompensatie maatregelen. Om dit te bepalen is een oppervlakte analyse uitgevoerd. Hierbij is de huidige situatie (reeds vergunde situatie) en de toekomstige situatie vergeleken.

##### *Berekening toename verharding*

In het reeds vergunde plan is sprake van de volgende oppervlakten aan verharding:

- Bebouwd:  $480 \text{ m}^2 \times 90\% = 432 \text{ m}^2$
- Tuin/groen (50% verharding):  $(790+10\% \text{ van } 480)/2 = 419 \text{ m}^2$
- Verkeer en parkeren:  $750 \text{ m}^2$

Totaal verhard: 1.601 m<sup>2</sup>



*Huidige (vergunde) situatie*

In het beoogde nieuwe plan is sprake van de volgende oppervlakten aan verharding:

- Bebouwd: 495 m<sup>2</sup>
- Tuin/groen (50% verharding):  $567/2 = 283$  m<sup>2</sup>
- Verkeer en parkeren: 960 m<sup>2</sup>

Totaal verhard: 1.738 m<sup>2</sup>



*Toekomstige situatie*

Uit bovenstaande oppervlakteanalyse komt een toename van de verharding van 137 m<sup>2</sup>. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft in haar beleid voor dat bij een toename van verharding in stedelijk gebied van meer dan 500 m<sup>2</sup>, compensatie vereist is. In onderhavig geval wordt dit oppervlak niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet vereist.

### **Conclusie**

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert hiermee positief over het ruimtelijk plan.

Dit (automatisch gegenereerd) advies is het gevolg van dat er geen beschermingswaardige watergangen/gebieden in en in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen en de toename van de verharding onder de grens van 500 m<sup>2</sup> blijft.

Doordat de toename van het verhard oppervlak onder de 500 m<sup>2</sup> blijft zijn geen compenserende maatregelen vereist. Mocht dit nog gewenst zijn dan is hier in het plangebied voldoende ruimte voor. Indien nodig kunnen er wadi's in de groenstroken of bergingskratten onder het parkeerterrein worden toegepast. Het terrein en de bodemgesteldheid biedt hiervoor goede mogelijkheden. Hiermee wordt het plan hoe dan ook als uitvoerbaar beschouwd met betrekking tot het aspect water.

#### **4.7 Groen, natuur en landschap**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

##### Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

##### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse

---

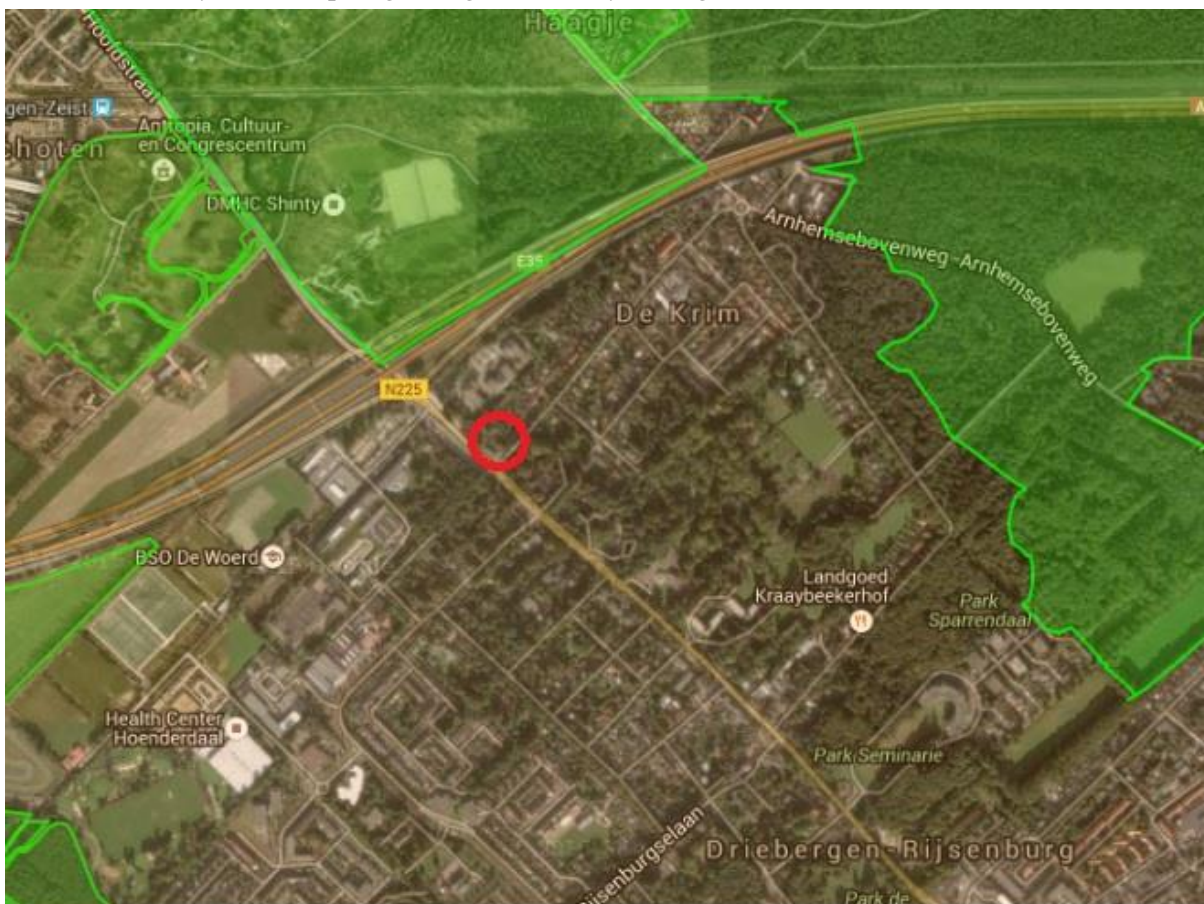
planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### *Planspecifiek*

#### Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website [www.synbiosys.alterra.nl/natura2000](http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000) geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura2000-gebied is het gebied Kolland & Overlangbroek op circa 10 km. Gezien deze

afstand en de omvang van het project is een negatief effect op het Natura2000 gebied uit te sluiten.

De EHS, groen op bovenstaande afbeelding, is op circa 275 m afstand gelegen. Het project heeft, doordat het buiten de EHS is gelegen, geen gevolgen voor de EHS.

### Soortenbescherming

In het plangebied is geen beplanting of bebouwing aanwezig. Het terrein ligt al jaren braak. De enige bebouwing is recent gesloopt, zie navolgende foto.



Hierdoor, en door de dynamiek op en rondom het terrein, is er voorsnog geen aanleiding om te denken dat er schuil mogelijkheden zijn voor mogelijk beschermde fauna of ruimte voor beschermde flora. Echter, dergelijke schrale zandgronden kunnen snel, tijdens de braakliggende periode, betrokken worden door bijvoorbeeld de rugstreeppad of andere pionierssoorten. Daarom moet voordat met grondwerk gestart wordt alsnog bekeken worden of deze soorten aanwezig zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

## **4.8 Cultuurhistorie en archeologie**

### Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.



## Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

## Planspecifiek

### Cultuurhistorie

De planlocatie is gelegen in een gebied dat onderdeel vormt van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is een lange reeks van meer dan honderd buitenplaatsen en landgoederen langs de zuidwestelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug. Deze reeks strekt zich uit van De Bilt tot Rhenen. In zowel het provinciale beleid als het gemeentelijke beleid vind hiervan een doorvertaling plaats. Al dit beleid is er op gericht de kwaliteiten van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

De onderhavige planlocatie heeft al lange tijd geen wezenlijke toegevoegde waarde meer voor wat betreft de cultuurhistorie van de Stichtse Lustwarande. Er stond een vervallen woning (zie par. 2.1) en nu ligt het gebied braak. Het vergunde plan (zie par. 2.2.1) sloot goed aan bij de historie van deze omgeving, maar bleek financieel niet haalbaar. Het nieuwe plan (zie par. 2.2.2 en paragraaf 4.1) is financieel wel haalbaar waarbij het plan, door de wijze waarop de bouwmassa wordt vormgegeven en door de architectuur, goed aansluit bij de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.



## Archeologie

De gemeente heeft archeologisch beleid ontwikkeld. Dit is vertaald in een beleidsadvieskaart. Hierop heeft een heel klein deel van het plangebied een lage verwachtingswaarde en de rest van het plangebied geen verwachtingswaarde.



### Legenda

#### Archeologische verwachtingswaarden

	Waarde - Archeologie 1 zeer hoog: AMK-Terreinen, Beschermd Landgoederen, Historische Kernen, Ontginningsassen, Oude Wegen en Paden, Grafheuvels, Tweede Wereldoorlog
	Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog
	Waarde - Archeologie 3 hoog
	Waarde - Archeologie 4 middelhoog
	Waarde - Archeologie 5 laag
	Waarde - Archeologie 7 rijksmonument
	Waarde - Archeologie Geen
<b>Overlig</b>	
	Mogelijke grafheuvel (geen beleidsregels)

Het deel dat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, heeft in het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. Hiermee worden eventuele archeologische waarde in de bodem beschermd. Binnen de regels van deze dubbelbestemming is een drempelwaarde opgenomen wanneer aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Deze drempelwaarde is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte van groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Aangezien de dubbelbestemming binnen het plangebied over een gebied van ca. 160 m<sup>2</sup> is gelegen en de geplande bebouwing buiten de dubbelbestemming valt, is vanuit het gemeentelijk beleid geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect archeologie is het plan uitvoerbaar.

# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De volgende zaken komen aan bod:

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### Planspecifiek

Voor de realisatie van dit plan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd met een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Alle kosten (waaronder planschade) zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. Zoals in paragraaf 3.1.3 is onderbouwd, zorgt onderhavige ontwikkeling juist tot een financieel beter uitvoerbaar plan. Met betrekking tot eventuele planschade vormt onderhavig plan door het lagere bouwvolume, de grotere afstand tot omwonenden, de ontsluiting aan de Loolaanzijde en meer parkeergelegenheid voor een betere situatie dan het reeds vergunde bouwplan. Gezien de gemaakte afspraken met de gemeente is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

## **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.2.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5.2.2 Verslag inspraak en zienswijzen**

Omwonenden zijn op de hoogte gebracht middels een inspraakronde. Hierin hebben zij aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen het plan. Het betreft de omwonenden aan de Hoofdstraat 39, 43, 74, 76 en de Loolaan 1a.



# Bijlagen bij de toelichting



# Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek







**de Bondt**

raadgevend ingenieursbureau

De Bondt Zeist b.v.  
Postbus 619, 3700 AP Zeist  
Karpervijver 25  
Tel. (030) 693 92 22  
Fax (030) 692 15 11  
E-mail: de.bondt\_zeist@wxs.nl

**Verkennend bodemonderzoek**

**Hoofdstraat 41 te Driebergen**

Opdrachtgever: Fam. de Kruif en

Duyts Bouwbedrijf- en Projectontwikkeling b.v.

Project: Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 41  
te Driebergen

Werknummer: 00.4130.01

Opdrachtgever: fam. de Kruif en  
Duyts Bouwbedrijf- en Projectontwikkeling b.v.

Postadres: P/a Van Dam Makelaars,  
Postbus 192, 3970 AD DRIEBERGEN

Contactpersoon: Mevrouw C. Gijtenbeek (tel. (0343) 51 63 53)

Gemeente: Driebergen

Contactpersoon gemeente: mevrouw I. Geveling

Kadastrale aanduiding locatie: Gemeente Driebergen-Rijsenburg,  
sectie A, nr(s). 1677 en 1678

Coördinaten locatie X = 146.800 - Y = 452.400

Datum: 3 maart 2000

de Bondt Zeist b.v.  
Raadgevend ingenieursbureau

Auteur:

Ing. C.J. Hadderingh

ONRI

Akkoord:

ing. B.J. Baan

K.v.K. Utrecht nr. 10115160.  
Opdrachten worden uitgevoerd volgens  
de 'regeling van de verhouding tussen  
opdrachtgever en adviseerend ingenieur'  
(r.v.o.i.) gedeponereerd bij de arrondise-  
mentsrechtbank te 's-Gravenhage

### **SAMENVATTING**

In opdracht van fam. de Kruif en Duyts Bouwbedrijf- en Projectontwikkeling b.v. is door de Bondt Zeist b.v. een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Hoofdstraat 41 te Driebergen.

De aanleiding tot uitvoering van het verkennd bodemonderzoek is de voorgenomen transactie.

Voor de betreffende locatie is de hypothese "niet-verdachte locatie" gekozen. Deze hypothese is gekozen, omdat er thans bij de Bondt Zeist b.v., de opdrachtgever en de gemeente geen aanwijzingen zijn die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van één of meerdere verontreinigingsbronnen.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

De opzet van het onderzoek is afgeleid van de Nederlandse Voornorm: "Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennd onderzoek" NVN 5740 (1<sup>o</sup> druk, september 1991).

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond van de onderzoekslocatie een licht verhoogd gehalte aan lood en PAK bevat. De ondergrond van de onderzoekslocatie bevat geen verhoogd gehalten van de onderzochte stoffen.

Het ondiepe grondwater bevat geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimieten.

De aanwezigheid van de, overigens reeds gesaneerde, ondergrondse huisbrandolietank heeft niet geleid tot verontreiniging van grond en grondwater met olieproducten.

#### *Aanbevelingen*

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en eventuele nieuwbouw.

Conform 'De Ministeriële vrijstellingsregeling samenstellings- en immissiewaarden', welke gelijktijdig met het Bouwstoffenbesluit per 1 juli 1999 van kracht is en eisen stelt aan hergebruik van grond, is het voor de onderzochte locatie aannemelijk dat er sprake is van schone bodem/grond (MVR-grond), ondanks enkele aangetoonde overschrijdingen van de streefwaarden. Indien 10 tot 20 stoffen zijn getoetst mogen maximaal drie stoffen de streefwaarde overschrijden met een factor twee. Voor toetsing van de somparameter PAK volgens de 'vrijstellingsregeling' kan een streefwaarde van 1 mg/kg ds worden gehanteerd bij een organisch stofgehalte kleiner of gelijk aan 10%. De MVR-waarde voor EOX bedraagt 0,3 mg/kg ds. De betreffende bovengrond met licht verhoogde concentraties voldoet derhalve wel aan de eisen van deze vrijstellingsregeling.



## INHOUDSOPGAVE

	Pagina
<b>SAMENVATTING</b>	<b>i</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>2 VOORONDERZOEK</b>	<b>3</b>
2.1 Onderzoekslocatie en historie	3
2.2 Regionale geohydrologische gegevens	3
<b>3 BESCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN</b>	<b>4</b>
3.1 Onderzoeksstrategie	4
3.2 Veldwerkzaamheden	4
3.3 Chemische analyses	5
<b>4 ONDERZOEKSRESULTATEN</b>	<b>6</b>
4.1 Locale bodemopbouw	6
4.2 Zintuiglijke waarnemingen	6
4.3 Meetgegevens grondwater	6
4.4 Analyseresultaten	6
<b>5 INTERPRETATIE ONDERZOEKSGEGEVENS</b>	<b>7</b>
5.1 Toetsingskader	7
5.2 Interpretatie analyseresultaten grond	7
5.3 Interpretatie analyseresultaten grondwater	8
5.4 Toetsing hypothese	8
<b>6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b>	<b>9</b>
<b>TEKENINGEN</b>	
tekening 1	Topografische ligging locatie
tekening 2	Overzicht locatie met monsterpunten
<b>BIJLAGEN</b>	
bijlage 1	Overzicht veldwaarnemingen en boorprofielen
bijlage 2	Analyserapporten
bijlage 3	Analyseresultaten en gecorrigeerde toetsingswaarden
bijlage 4	KIWA certificaat



## 1 INLEIDING

In opdracht van fam. de Kruif en Duyts Bouwbedrijf- en Projectontwikkeling b.v. is door de Bondt Zeist b.v. een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Hoofdstraat 41 te Driebergen.

De aanleiding tot uitvoering van het verkennd bodemonderzoek is de voorgenomen transactie.

Voor de betreffende locatie is de hypothese "niet-verdachte locatie" gekozen. Deze hypothese is gekozen, omdat er thans bij de Bondt Zeist b.v., de opdrachtgever en de gemeente geen aanwijzingen zijn die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van één of meerdere verontreinigingsbronnen.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

In de volgende hoofdstukken wordt verslag gedaan van het uitgevoerde onderzoek.





## 2 VOORONDERZOEK

### 2.1 Onderzoekslocatie en historie

De onderzoekslocatie ligt aan de Hoofdstraat 41 te Driebergen. De XY-coördinaten van de onderzoekslocatie, waarvan de topografische ligging is aangegeven in tekening 1, zijn: X = 146.800 en Y = 452.400. Het te onderzoeken perceel staat kadastraal bekend als gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie A, nummer 1677 en 1678 en heeft een totale oppervlakte van circa 2000 m<sup>2</sup>.

De bebouwing bestaat uit een woonhuis en een bijgebouw tevens in gebruik als woning. De vloer binnen de bebouwing bestaat uit beton. Het niet-bebouwde terreindeel is in gebruik als tuin. Voor een overzicht van de locatie wordt verwezen naar tekening 2.

Op de locatie bevindt zich een ondergrondse huisbrandolietank (3000 liter). De tank is op 9 december 1998 volgens de KIWA-richtlijnen gesaneerd door de firma Isotank b.v. te Opijnen. De tank is gevuld met zand. Tijdens de sanering is geen verontreiniging van de bodem aangetroffen. In bijlage 4 is het afgegeven KIWA-certificaat weergegeven.

Uit informatie van de opdrachtgever en de gemeente is verder niet gebleken dat op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving ervan, in het verleden potentiële bodemverontreinigende objecten aanwezig zijn geweest of bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, die de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem en/of het ondiepe grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

### 2.2 Regionale geohydrologische gegevens

De regionale gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, DGV-TNO, kaartbladen 31 oost, 32 west, 38 oost, 39 west, Utrecht, september 1978.

#### *Bodemopbouw*

De locatie bevindt zich op ruim 6 m +NAP (Normaal Amsterdams Peil). De locatie ligt op de westrand van het gestuwde gebied van de Utrechtse Heuvelrug in het rivieren en plassengebied. De bodem bestaat uit een relatief fijnzandige deklaag van de Formatie van Twente met daaronder grof materiaal van de Formaties van Urk, Sterksel en Kedichem. De laatste twee Formaties vormen eveneens de eerste scheidende laag.

Het eerste watervoerende pakket heeft een doorlatendheid (kD-waarde) van ongeveer 1.800 m<sup>2</sup>/dag. In de ondergrond is een tektonische breuk aanwezig, waardoor de eerste scheidende laag, ter plaatse van Driebergen, gedeeltelijk ongeveer 20 meter ondieper voorkomt dan in het omliggende gebied.

#### *Grondwaterstroming*

Gegeven de grondwaterstromingskaarten van de dienst Grondwaterverkenning TNO is de regionale grondwaterstromingsrichting van het grondwater uit het eerste watervoerende pakket west-zuidwestelijk. Het grondwater bevindt zich op ongeveer 4 m +NAP en heeft een verhang van 0,9 m/km.

### 3 BESCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN

#### 3.1 Onderzoeksstrategie

De opzet van het onderzoek is afgeleid van de Nederlandse Voornorm: "Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" NVN 5740 (1<sup>e</sup> druk, september 1991).

In de NVN 5740 zijn voor verdachte en niet-verdachte locaties richtlijnen gegeven afhankelijk van de oppervlakte, voor een systematisch veldonderzoek en een bemonsteringsstrategie.

Ter verificatie van de bodemkwaliteit ter plaatse van de gesaneerde ondergrondse HBO tank is een boring verricht welke is afgewerkt als peilbuis. Het grondwatermonster is aanvullend op het NVN grondwaterpakket geanalyseerd op minerale olie.

#### 3.2 Veldwerkzaamheden

##### *Algemeen*

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de Nederlandse Praktijk Richtlijnen (NPR) en de (geldende) normen, zoals vermeld in de NVN 5740.

De opgeboorde grond is in het veld onderzocht op zintuiglijk waarneembare verontreinigingskenmerken en fysische bodemeigenschappen (o.a. korrelgrootteverdeling). Hierbij zijn eventuele afwijkende kleur, geur en olie-op-water-reactie per bodamlaag vastgesteld.

Een peilbuis bestaat uit een filter (lengte 1 meter), gekoppeld aan een blinde stijpbuis. De bovenkant van het filter staat ten minste één meter onder het actuele grondwaterniveau. Na plaatsing wordt de ruimte rondom het filter volgestort met filterzand. Boven het filter wordt het boorgat afgedicht met zwelklei (bentoniet). Een peilbuis wordt direct na plaatsing doorgepompt en na minimaal 1 week standtijd opnieuw doorgepompt en bemonsterd.

##### *Uitvoering*

Op 24 februari 2000 zijn 12 handboringen (nrs. 1 t/m 12) verricht tot 0,5 meter minus maalveld (m-mv), waarvan 4 boringen (nrs. 2, 3, 5 en 11) zijn doorgezet tot maximaal 2,0 m-mv. Van deze diepe boringen is 1 diepe boring (nr. 2) doorgezet tot een diepte van 2,0 meter beneden de actuele grondwaterstand en afgewerkt als peilbuis.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de verrichte veldwerkzaamheden.

**Tabel 1: Overzicht veldwerkzaamheden.**

Omschrijving	Aantal
Boring tot 0,5 m-mv	12
Waarvan boring tot 2,0 m-mv	4
Waarvan boring met peilbuis	1

Van de bovengrond (0 tot 0,5 m-mv) van de locatie zijn 12 grondmonsters genomen en van de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv) zijn 12 grondmonsters genomen, bij elke boring per halve meter één monster.





### 3.3 Chemische analyses

De chemische analyses zijn uitgevoerd door een door STER-lab gecertificeerd laboratorium. In tabel 2 is een overzicht gegeven van het uitgevoerde laboratoriumonderzoek.

*tabel 2: Overzicht chemische analyses*

Omschrijving	Aantal
<i>Grond</i>	
Droogrest	3
Lutum + organische stof	2
NVN-bovengrond	2
NVN-ondergrond beperkt + minerale olie	1
<i>Grondwater</i>	
NVN-grondwater + minerale olie	1

*NVN-analysepakket bovengrond:*

*zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, nikkel, kwik, chroom en arseen); EOX (Extraheerbare Organohalogeenvbindingen); PAK 10 VROM (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen); minerale olie*

*NVN-analysepakket ondergrond beperkt:*

*zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, nikkel, kwik, chroom en arseen); EOX (Extraheerbare Organohalogeenvbindingen).*

*NVN-analysepakket grondwater:*

*zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, nikkel, kwik, chroom en arseen); EOX (Extraheerbare Organohalogeenvbindingen); vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen; fenolindex.*

De grond(meng)monsters zijn, ten behoeve van de analyse op minerale olie, voorbehandeld met silicagel, teneinde de kans op een verstoring van de meting als gevolg van de eventuele aanwezigheid van humuszuren te verkleinen. De grondmengmonsters zijn in het laboratorium samengesteld.

De analyseresultaten hebben aanleiding gegeven een grondmengmonster uit te laten splitsen en de individuele monsters separaat te laten analyseren op \*.



## 4 ONDERZOEKSRESULTATEN

### 4.1 Locale bodemopbouw

Op basis van de beoordeling van de opgeboorde grond is de locale bodemopbouw beschreven. De globale opbouw is weergegeven in tabel 3.

tabel 3: locale bodemopbouw

Bodemlaag [m-mv]	Hoofdnaam	Toevoeging	Kleur
0,00 - 0,50	ZAND	Matig grof, matig humeus	Donker bruin
0,50 - 1,00	ZAND	Matig grof	Bruin
1,00 - 1,50	ZAND	Matig grof	Bruin/rood
1,50 - 3,60	ZAND	Matig grof, zwak grindig	Grijs

In bijlage 1 zijn alle boorprofielen opgenomen en zijn de zintuiglijke waarnemingen beschreven.

### 4.2 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichten van de handboringen en de visuele terreininspectie, uitgevoerd op 24 februari 2000, zijn geen bijzonderheden waargenomen die wijzen op een bodemverontreiniging.

### 4.3 Meetgegevens grondwater

De peilbuisgegevens en de grondwaterstand zijn in tabel 4 weergegeven.

tabel 4: Peilbuisgegevens en grondwaterstand

Peilbuis <sup>(1)</sup>	Filterstelling in cm-mv	Bovenkant peilbuis t.o.v. het maalveld in cm	Grondwaterstand t.o.v. bovenkant peilbuis in cm	pH	EC in $\mu$ S/cm	meet- datum
2	250-350	25	-140	7,15	980	01/03/00

(1)PVC met diameter 25 mm

De in bovenstaande tabel opgenomen waarden voor de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EC) zijn in het veld gemeten. De gemeten waarden wijken niet substantieel af van de, in deze regio, van nature gemeten waarden.

### 4.4 Analyseresultaten

De analyseresultaten van de grondmengmonsters en grondwatermonsters zijn weergegeven in bijlage 3. De analyserapporten zijn opgenomen in bijlage 2.





## 5 INTERPRETATIE ONDERZOEKSGEGEVENS

### 5.1 Toetsingskader

De aan- of afwezigheid van verontreiniging wordt bepaald door de overschrijding van de streefwaarden van de onderzochte chemische stoffen.

Voor de toetsing van de bodem- en grondwaterkwaliteit worden de streef(S)- en interventie(I)waarden bodemsanering gehanteerd (circulaire: Saneringsregeling Wet bodembescherming d.d. 8 januari 1998; Aanpassing interventiewaarden 9 juli 1998).

Met deze toetsingswaarden worden richtwaarden aangegeven ter beoordeling van de milieuhygiënische toestand van de bodem. Hierbij wordt de streefwaarde als "natuurlijke" achtergrondwaarde gezien. De interventiewaarde is de waarde, waarbij risico's voor het milieu en de volksgezondheid aanwezig kunnen zijn. Een sanering kan dan noodzakelijk zijn.

Als toetsingswaarde voor nader onderzoek wordt het gemiddelde van de (gecorrigeerde) streef- en interventiewaarde gehanteerd; de Tussenwaarde (T).

De gecorrigeerde streef- en interventiewaarden voor de vaste bodem zijn gerelateerd aan het gehalte aan lutum en organische stof.

In bijlage 3 zijn de toetsingswaarden van de bij dit onderzoek betrokken verontreinigende stoffen opgenomen en die voor in het grondwater.

In dit rapport wordt de mate van verontreiniging verder als volgt aangeduid :

Aanduiding	Aangetoond gehalte / concentratie
Niet verhoogd	Kleiner dan of gelijk aan streefwaarde of detectielimiet.
Licht verhoogd (*)	Groter dan streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan tussenwaarde
Matig verhoogd (**)	Groter dan tussenwaarde en kleiner dan of gelijk aan interventiewaarde
Sterk verhoogd (***)	Groter dan interventiewaarde

Volgens de Wet bodembescherming (Wbb) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> grond en/of minimaal 100 m<sup>3</sup> grondwater, hoger is dan de betreffende interventiewaarde.

In de overschrijdingstabellen in bijlage 3 zijn de resultaten van het laboratoriumonderzoek op bovenstaande wijze getoetst. De overschrijdingen zijn beschreven in paragraaf 5.2 en 5.3.

### 5.2 Interpretatie analyseresultaten grond

In de overschrijdingstabellen van bijlage 3 zijn de analyseresultaten van het grondonderzoek weergegeven. De gehalten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden.



*Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 41 te Driebergen*

De toetsingswaarden zijn als volgt gecorrigeerd:

Bodemtype I: bovengrond (0-50 cm-mv), lutum = 1; humus = 3,5;

Bodemtype II: ondergrond (50-200 cm-mv), lutum = 1; humus = 1,6.

De gecorrigeerde toetsingswaarden zijn opgenomen in bijlage 3.

Uit de overschrijdingstabel in bijlage 3 blijkt dat in de bovengrond van de locatie een licht verhoogd gehalte lood en PAK is gemeten. Verder zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten ten opzichte van de gecorrigeerde streefwaarden en/of detectielimieten aangetoond.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten ten opzichte van de gecorrigeerde streefwaarden en/of detectielimieten zijn aangetoond.

### **5.3 Interpretatie analyseresultaten grondwater**

In bijlage 3 zijn de analyseresultaten van het grondwateronderzoek weergegeven. De gemeten concentraties zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De toetsingswaarden zijn tevens opgenomen in bijlage 3.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwatermonster uit peilbuis 2 geen van onderzochte stoffen in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimieten zijn aangetoond.

### **5.4 Toetsing hypothese**

Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat de hypothese "niet-verdachte locatie" in principe verworpen moet worden, vanwege de licht verhoogde gehalten lood en PAK in de bovengrond.



## 6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond van de onderzoekslocatie een licht verhoogd gehalte aan lood en PAK bevat. De ondergrond van de onderzoekslocatie bevat geen verhoogd gehalten van de onderzochte stoffen.

Het ondiepe grondwater bevat geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimieten.

De aanwezigheid van de, overigens reeds gesaneerde, ondergrondse huisbrandolietank heeft niet geleid tot verontreiniging van grond en grondwater met olieproducten.

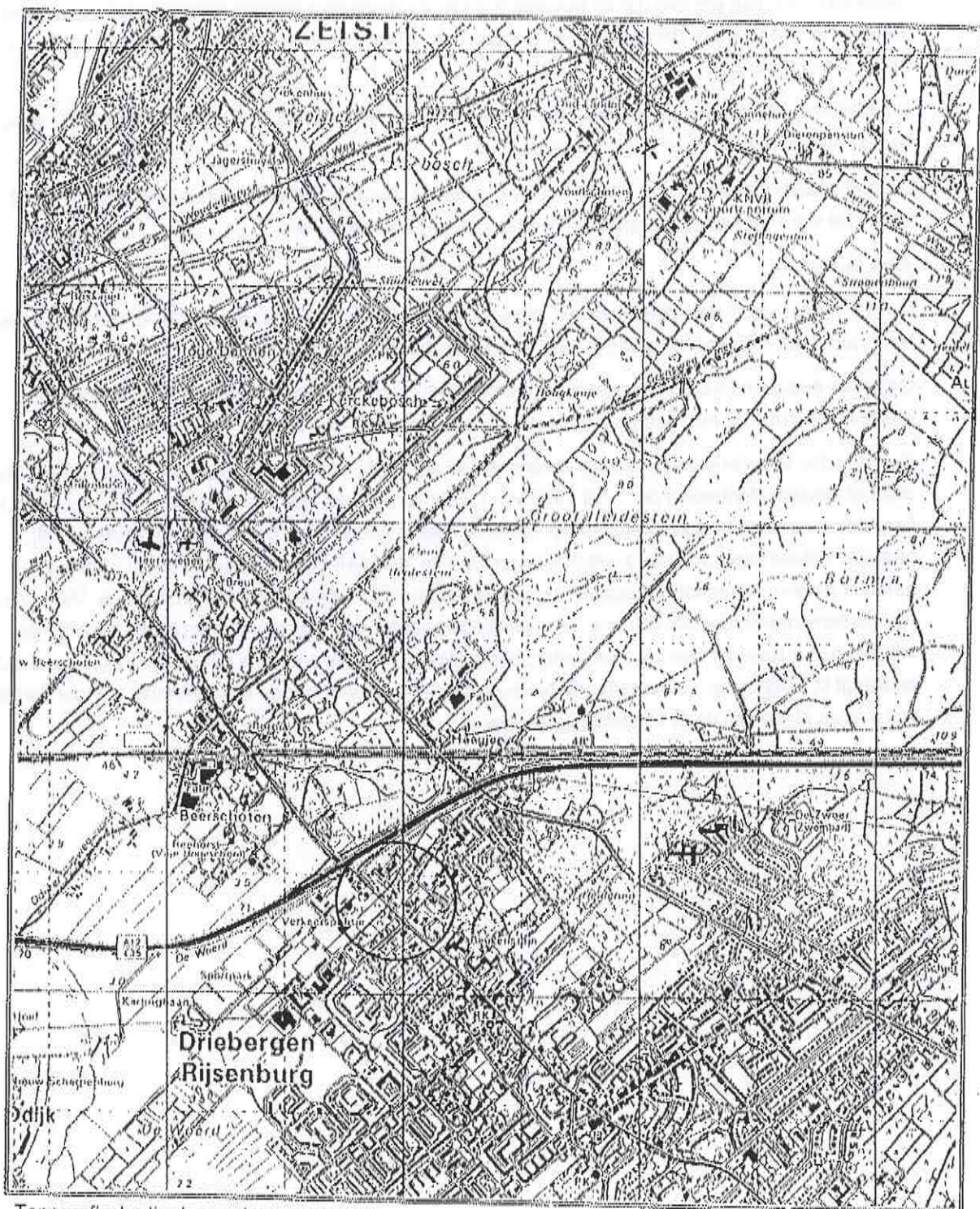
### *Aanbevelingen*

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en eventuele nieuwbouw.

Conform 'De Ministeriële vrijstellingsregeling samenstellings- en immissiewaarden', welke gelijktijdig met het Bouwstoffenbesluit per 1 juli 1999 van kracht is en eisen stelt aan hergebruik van grond, is het voor de onderzochte locatie aannemelijk dat er sprake is van schone bodem/grond (MVR-grond), ondanks enkele aangetoonde overschrijdingen van de streefwaarden. Indien 10 tot 20 stoffen zijn getoetst mogen maximaal drie stoffen de streefwaarde overschrijden met een factor twee. Voor toetsing van de somparameter PAK volgens de 'vrijstellingsregeling' kan een streefwaarde van 1 mg/kg ds worden gehanteerd bij een organisch stofgehalte kleiner of gelijk aan 10%. De MVR-waarde voor EOX bedraagt 0,3 mg/kg ds. De betreffende bovengrond met licht verhoogde concentraties voldoet derhalve wel aan de eisen van deze vrijstellingsregeling.





Topografische ligging onderzoekslocatie



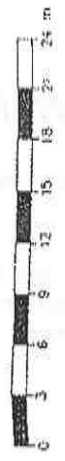


**LEGENDA**

-  boring
-  putbus
-  ondergrondse FGD-tank
-  omheining

Overzicht grondborings  
Hoofdstraat 41 te Driebergen

werknr.: 00.4130.01  
schaal: 1:300



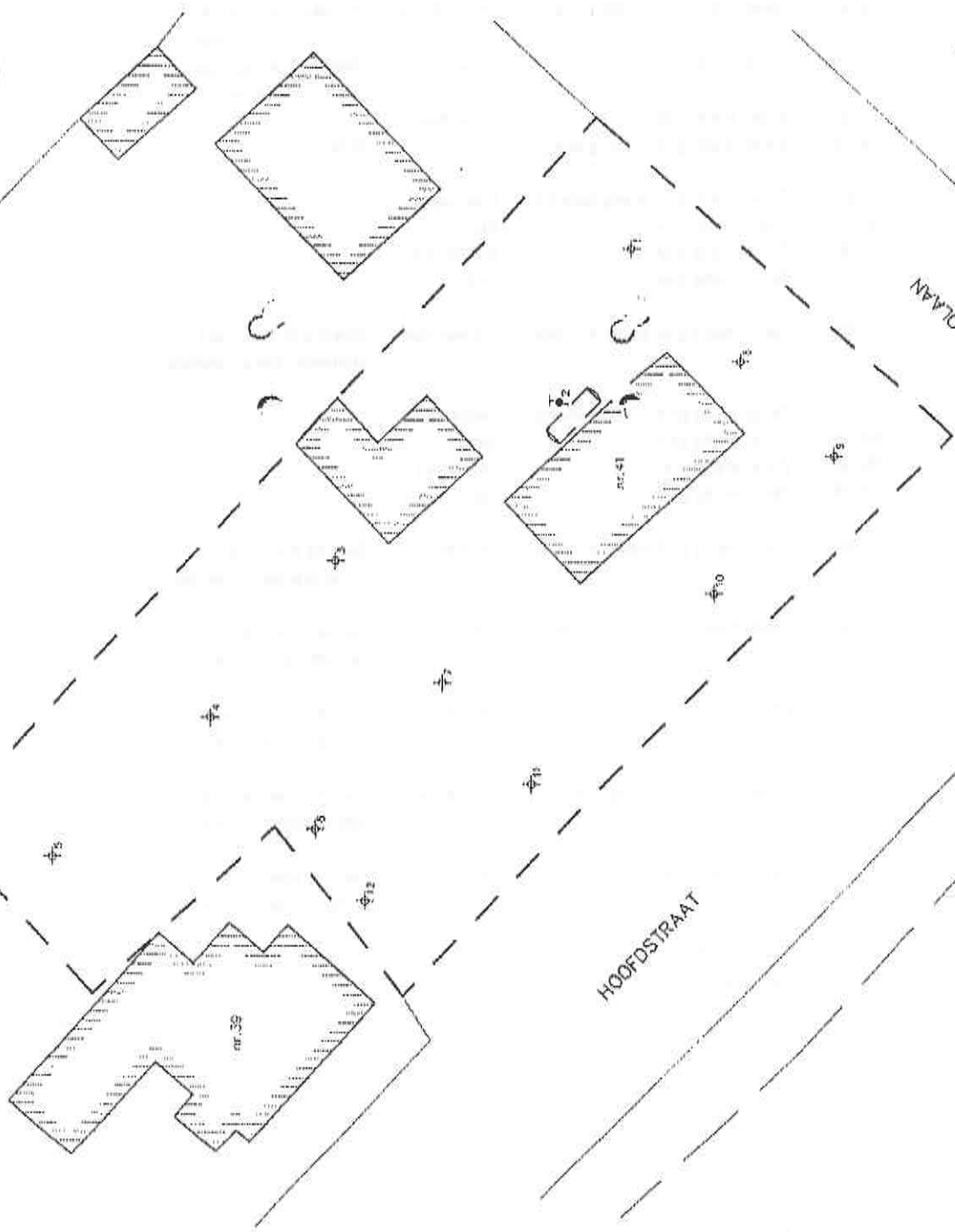
**de Bondt**  
natuurlijk gebiedsontwikkelaar

De Bondt Zeist b.v.  
Postbus 839, 3760 AP Zeist  
Kampvreijer 25  
Tel. (030) 69 32 222  
Fax. (030) 69 21 511  
E-mail: info@debondt.nl

LOOLAAN

LOOLAAN

HOOFDSTRAAT



nr.19

## OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever Fam. De Kruit en Duyts  
 Bouwbedrijf- en  
 Projectontwikkeling b.v.  
 Projectnaam Hoofdstraat 41  
 Projectnummer 00.4130.01  
 Locatie Driebergen

Nr	Traject cm mv	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	Gour+Sterkte
1	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
2	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
	50 100	Zand, matig grof	Bruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
	100 150	Zand, matig grof	Bruin/rood		
	150 350	Zand, matig grof, zwak grindig		Grijs	
3	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin		
	50 100	Zand, matig grof	Bruin		
	100 150	Zand, matig grof	Bruin/rood		
	150 200	Zand, matig grof	Grijs		
4	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
	50 100	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin		
	100 150	Zand, matig grof	Bruin/rood		
	150 200	Zand, matig grof	Grijs		
5	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin		
	50 100	Zand, matig grof	Bruin		
	100 150	Zand, matig grof	Bruin/rood		
	150 200	Zand, matig grof	Grijs		
6	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
7	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
8	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
9	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
10	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	
11	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin		
	50 100	Zand, matig grof	Bruin		
	100 150	Zand, matig grof	Bruin/rood		
	150 200	Zand, matig grof	Grijs		
12	0 50	Zand, matig grof, matig humeus	Donkerbruin	Zwakke hoeveelheid plantenresten en wortels	

**bijlage 1:**  
**Overzicht veldwaarnemingen en boorprofielen**



de BONDt ZEIST BV  
 Dhr. C.A.T. Egging

Bijlage 1 van 3

Projectnaam : Hoofdstraat Driebergen  
 Projectnummer : 00413001  
 Ontvangstdatum : 24-02-2000  
 Startdatum : 24-02-2000

Rapportnummer : 00084N8  
 Rapportagedatum : 02-03-2000

Analyse	Eenheid	X01	X02	X03
droge stof	gew.-%	84.5	83.2	85.0
organische stof (gloeiverl % vd DS)	% vd DS	3.5		1.6
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>				
lutum (bodem)	% vd OS	<1		<1
<b>METALEN</b>				
arsen	mg/kgds	<4	<4	<4
cadmium	mg/kgds	<0.4	<0.4	<0.4
chrom	mg/kgds	<15	<15	<15
koper	mg/kgds	8.9	12	<5
kwik	mg/kgds	0.13	0.13	<0.05
lood	mg/kgds	76	94	<13
nikkel	mg/kgds	<3	<3	<3
zink	mg/kgds	45	49	<20
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>				
naftaleen	mg/kgds	<0.02	<0.02	
fenantreen	mg/kgds	0.04	0.02	
antracene	mg/kgds	<0.02	<0.02	
fluorantreen	mg/kgds	0.10	0.06	
benzo(a)antracene	mg/kgds	0.06	0.04	
chryseen	mg/kgds	0.09	0.04	
benzo(k)fluorantreen	mg/kgds	0.05	0.04	
benzo(a)pyreen	mg/kgds	0.07	0.03	
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	0.05	0.03	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	0.04	0.03	
Pak-totaal (10 van VROM)		0.50	0.29	
EOX	mg/kgds	<0.1	<0.1	<0.1
<b>MINERALE OLIE</b>				
fractie C10 - C12	mg/kgds	<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds	<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds	<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds	<5	<5	<5
totaal olie C10-C40	mg/kgds	<20	<20	<20

Kode    Monstersoort    Monstertype

X01	grond	MM1
X02	grond	MM2
X03	grond	MM3



bijlage 2:  
Analyserapporten









de BONDY ZEIST BV  
Mw. M. Tousink

Bijlage 2 van 3

Projectnaam : Hoofdstraat Driebergen  
Projectnummer : 00413001  
Ontvangstdatum : 01-03-2000  
Startdatum : 01-03-2000

Rapportnummer : 0009222 / 2  
Rapportagedatum : 03-03-2000

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
arsen	grondwater	AES/ICP
cadmium	grondwater	AES/ICP
chrom	grondwater	AES/ICP
koper	grondwater	AES/ICP
kwik	grondwater	Ontsluiting gebaseerd op NEN 6445, analyse m.b.v. koude damp-techniek
lood	grondwater	AES/ICP
nikkel	grondwater	AES/ICP
zink	grondwater	AES/ICP
fenol(index)	grondwater	AES/ICP
cis 1,2-dichlooretheen	grondwater	NEN 6670
EOX	grondwater	Afgeleid van VPR C85-12
vl. verbindingen(15)	grondwater	Afgeleid van NEN 6402
olie (GC, incl. clean-up)	grondwater	VPR C85-10 en C85-12
		Afgeleid van NEN 6678

De met een \* gemerkte analyses vallen niet onder de Sterlab erkenning.



**bijlage 3:**  
**Analyseresultaten en gecorrigeerde toetsingswaarden**

Bijlage 3 Analyseresultaten grondmonsters (gehalten in mg/kg d.s., tenzij anders vermeld) en gecorrigeerde toetsingswaarden bovengrond

Monster	MM1	MM2	S	$\frac{1}{2}(S+I)$	I
Boring	1 t/m 6	7 t/m 12			
Diepte (cm-mv)	0-50	0-50			
<b>droge stof (gew.-%)</b>	81,5	83,2			
<b>Organische stof (%vdDS)</b>	3,5	-			
<b>Lutum (%vdDS)</b>	<1	-			
<b>Metalen</b>					
Arseen	<4	<4	17	24	32
Cadmium	<0,4	<0,4	0,49	3,9	7,3
Chroom	<15	<15	52	125	198
Koper	8,9	12	18	56	93
Kwik	0,13	0,13	0,21	3,6	6,9
Lood	76	94	55	197	340
Nikkel	<3	<3	11	39	66
Zink	45	49	58	179	300
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)</b>					
PAK (totaal, 10 van VROM)	0,50	0,29	0,35	20	40
EOX	<0,1	<0,1			
<b>Minerale olie</b>					
totaal olie	<20	<20	18	884	1750

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1 %; humus 3,5 %



Analyseresultaten grondmonsters (gehalten in mg/kg d.s., tenzij anders vermeld) en gecorrigeerde toetsingswaarden ondergrond

Monster	MM3	S	½(S+I)	I
Boring en diepte (cm-mv)	2+5 (50-200) +3+11 (50-150)			
droge stof (gew.-%)	85,0			
Organische stof (%vdDS)	1,6			
Lutum (%vdDS)	<1			
<b>Metalen</b>				
arseen	<4	16	23	30
cadmium	<0,4	0.45	3.6	6.7
chrom	<15	52	125	198
koper	<5	17	52	87
kwik	<0,05	0.20	3.5	6.8
lood	<13	53	190	328
nikkel	<3	11	39	66
zink	<20	55	170	285
EOX	<0,1			
<b>Minerale olie</b>				
fractie C10 - C12	<5			
fractie C12-C22	<5			
fractie C22 - C30	<5			
fractie C30-C40	<5			
totaal olie	<20	10	505	1000

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1 %; humus 1,6 %

Analyseresultaten grondwatermonsters (gehalten in µg/l. tenzij anders vermeld) en toetsingswaarden

Monster	PB 2	S	½(S+l)	I
<b>Metalen</b>				
arseen	<5	10	35	60
cadmium	<0,8	0.40	3.2	6.0
chromium	<1	1.0	16	30
koper	<5	15	45	75
kwik	<0,05	0.05	0.17	0.30
lood	<10	15	45	75
nikkel	<10	15	45	75
zink	37	65	433	800
<b>Vluchtige Aromaten</b>				
benzeen	<0,2	0.20	15	30
tolueen	<0,2	0.20	500	1000
ethylbenzeen	<0,2	0.20	75	150
xylenen	<0,5	0.20	35	70
Totaal BTEX	<1			
naftaleen (GC-purge & trap)	<0,2	0.10	35	70
Vluchtige aromaten				
<b>Fenolen</b>				
fenol (index)	<5			
<b>Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen</b>				
1,2-dichloorethaan	<1	0.01	200	400
cis 1,2-dichlooretheen	<1	0.01	10	20
1,2-dichloorpropaan	<1			

Monster	PB 2	S	$\frac{1}{2}(S+I)$	I
tetrachlooretheen (per)	<0,2	0.01	20	40
tetrachloormelhaan	<0,2	0.01	5.0	10
1,1,1-trichloorethaan	<1	1.0	151	300
1,1,2-trichloorethaan	<1			
trichlooretheen (tri)	<0,2	0.01	250	500
trichloormethaan (chloroform)	<0,2	0.01	200	400
EOX	<1			
<b>Minerale olie</b>				
fractie C10 - C12	<10			
fractie C12-C22	<10			
fractie C22 - C30	<10			
fractie C30-C40	<10			
totaal olie	<50	50	325	600

#### Monster specificatie

1 PB 2

bijlage 4:  
KIWA certificaat

# TANKSANERINGSCERTIFICAAT

## BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'

afgegeven door ondervermeld tanksaneringsbedrijf

opdrachtgever



Kiwa N.V.  
 Certificatie en Keuringen  
 Sir Winston Churchill-laan 273  
 Postbus 70  
 2200 AB Rijswijk  
 Telefoon 070 - 41 44 400  
 Telefax 070 - 41 44 420

**wenken voor de afnemer**

Indien de tanksanering niet volgens de voorschriften is uitgevoerd of dit certificaat onvolledig is ingevuld dient u contact op te nemen met:

- het tanksaneringsbedrijf;
- of zonedij met
- Kiwa.

De heer de Kruijff

Hoofdstraat 41  
 3971 KB DRIEBERGEN

datum van melding

10 november 1998

datum van tanksanering

9 december 1998

PLAATS VAN DE INSTALLATIE

Hoofdstraat 41  
 3971 KB DRIEBERGEN  
 Gemeente Milieudienst 2-0 Utrecht

**GEGEVENS VAN DE TANK**

ondergrondse tank  bovengrondse tank

Soort product/aangetroffen vulmassa: HBO/water

inhoud in liters: 3000

**OPMERKINGEN**

Werkzaamheden uitgevoerd conform BRL-K902/02

**INGANGSCONTROLE BODEM**

- rondom de tank is het voorgeschreven zintuiglijk onderzoek uitgevoerd
- verontreiniging is niet aangetroffen
  - een kleine verontreiniging is aangetroffen; het bevoegde gezag is op de hoogte gesteld; de verontreinigde grond is afgevoerd
  - verontreiniging is aangetroffen; het bevoegde gezag is op de hoogte gesteld
  - een recent (max. 6 mnd, oud bodemonderzoek (bijv. overeenkomstig NVN 5740) betreffende de tanklocatie is beschikbaar

**UITVOERING TANKSANERING**

- de tank is inwendig gereinigd en daarna verwijderd; de tank is naar een door het bevoegd gezag geaccepteerd verschrotingsbedrijf afgevoerd.
- de tank is inwendig gereinigd en daarna gevuld met zand.
- de tank was reeds gevuld met een geaccepteerd vlijmiddel; de vulmassa in de tank is zintuiglijk onderzocht; er is zintuiglijk geen verontreiniging vastgesteld; de tank was in voldoende mate opgevuld of is aanvullend opgevuld met zand.

Het leidingwerk is inwendig gereinigd en voorzover mogelijk verwijderd.

**UITVOERING**

saneringsbedrijf  
 ISOTANK  
 Waaldijk 5  
 4184 EK Opijnen

verantwoordelijk  
 uitvoerder

A. Wellner

handtekening

reg. nummer/datum

ISOTANK  
 2030/070.00 B.  
 22 december 1998

**Verklaring van Kiwa N.V.**

op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde controles, worden de door onderstaand tanksaneringsbedrijf uitgevoerde tanksaneringswerkzaamheden geacht te voldoen aan de Kiwa beoordelingsrichtlijn BRL-K902 'Tanksanering HBO/diesel'.

**verklaring van het tanksaneringsbedrijf**

het tanksaneringsbedrijf verklaart dat de tanksaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften zoals deze zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'.

Certificaatnummer

A.36928

Exemplaren van het certificaat zijn bestemd voor

- eigenaar
- gemeente
- Kiwa N.V.
- provincie
- tanksaneringsbedrijf



de Bondt Rijssen b.v.

Reggesingel 2  
Tel. (0548) 51 52 00  
(0548) 51 85 65  
Postbus 202  
7460 AE Rijssen  
E-mail: info@debondt.nl

de Bondt Zeist b.v.

Karpervijver 25  
Tel. (040) 694 92 22  
Fax (040) 692 15 11  
Postbus 639  
3700 AP Zeist  
E-mail: info@debondt.nl

Jansen Wesselink b.v.

Zonnedauw 14  
Tel. (0512) 51 38 00  
Fax (0512) 52 09 65  
Postbus 99  
9200 AB Drachten

Pohl de Bondt GmbH

Bschenweg 8  
D 15711 Zeesen  
Duitsland  
Tel. 0049 33 75 90 26 15  
Fax 0049 33 75 90 01 20

de Bondt Trenčín SRO

Drusztevna 25  
011-01 Trenčín  
Slowakije  
Tel. 0042 18 31 58 19 14  
Fax 0042 18 31 58 19 16



de Bondt

## Bijlage 2 Bodemloketrapport





# Bodemloket rapport

geprint op Feb 9, 2016 1:23 PM

## Rapport UT158100019

Locatie	
ID	UT158100019
Locatiecode BIS	UT158100019
Locatie	Hoofdstraat 41
Adres	Hoofdstraat 41 3971KB Driebergen-Rijsenburg
Gegevensbeheerder	Provincie Utrecht
Bevoegd gezag	Provincie Utrecht

Statusinformatie	
Beschikking ernst en risicobepaling	
Vervolg	voldoende gesaneerd

Saneringsinformatie	
Type sanering	
Start	
Eind	

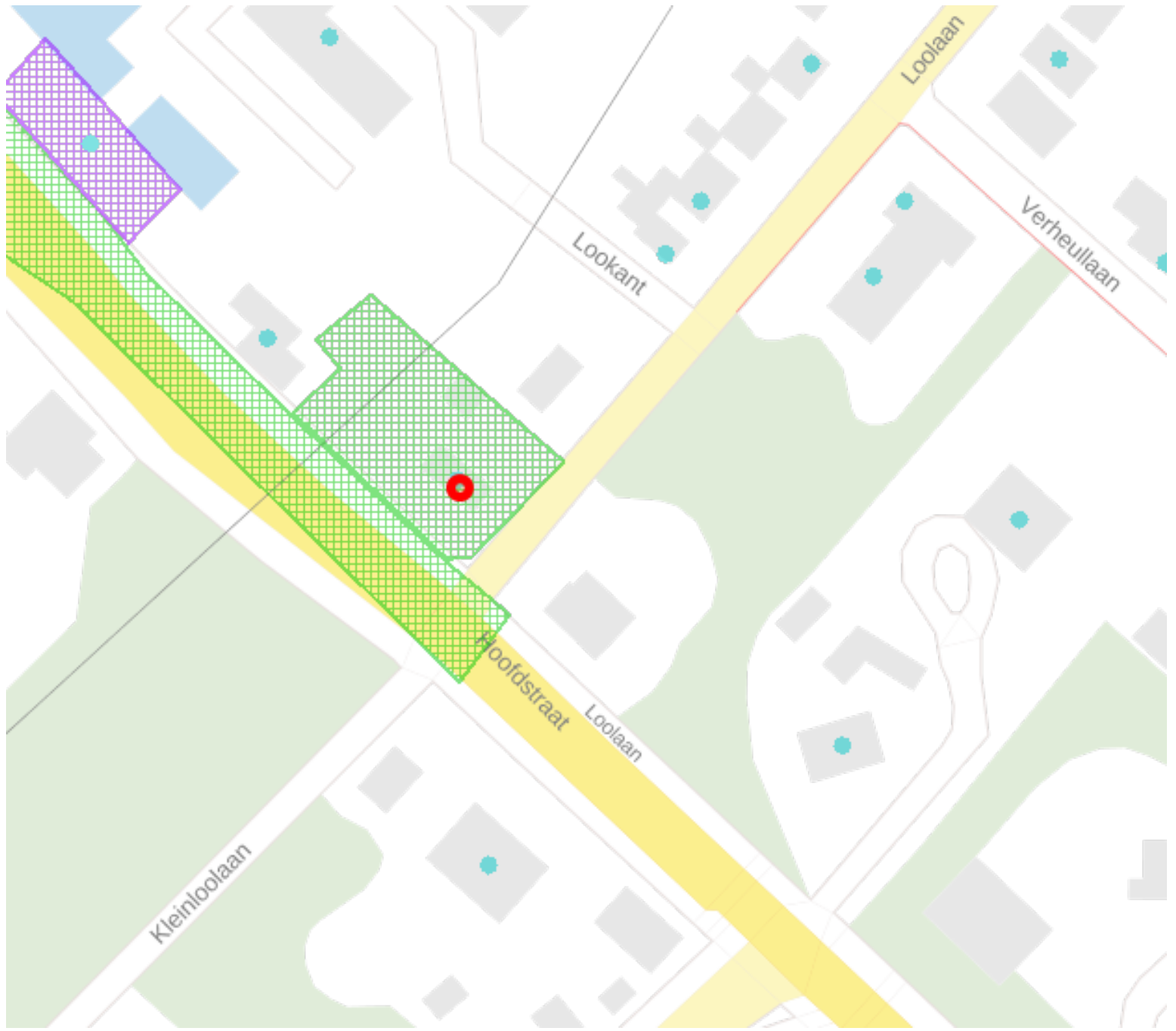
Verontreinigende (onderzochte) activiteiten		
Omschrijving	Start	Eind
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	onbekend
onbekend (999999)	onbekend	onbekend
benzinetank (bovengronds) (631306)	1924	onbekend

Onderzoeksrapporten			
Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NVN 5740	Aveco de Bondt	00.4130.01	2000-03-03

Besluiten		
Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
Vaststellen rapportage OO	2007-10-16	2007INT208594

Beschikte kadastrale percelen			
Code	Sectie	Perceel	

Contact	
RUD Utrecht	
Team Bodem en Water	
<a href="mailto:bodemloket@rudutrecht.nl">bodemloket@rudutrecht.nl</a>	



## Legenda

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar



Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,  
geen noodzaak tot verder  
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,  
verder onderzoek kan  
noodzakelijk zijn



Historische activiteit  
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

# Bijlage 3 Toestemming hoogspanningslijn

retouradres: Postbus 19230, 3001 BE Rotterdam  
Ingenious Vastgoed  
t.a.v. Johan van den Essenburg  
Postbus 711  
3900 AS Veenendaal

Joulz  
Energy Solutions B.V.  
Projecten  
Postbus 19230  
3001 BE Rotterdam  
www.joulz.nl  
KvK Rotterdam 62280716  
Bank NL03ABNA0457964375  
BTW NL854743406.B.01

Datum 03-02-2016  
Bijlagen  
Onderwerp Voorlopig goedkeuring

Behandeld door Zahide Albayrak  
E-mail Zahide.albayrak@joulz.nl  
Ons kenmerk 200815 Hoofdstraat  
Driebergen

Geachte meneer van den Essenburg,

Naar aanleiding van uw schrijven welke ik heb ontvangen op 20 augustus 2015, ontvangt u deze brief.

### Goedkeuring ontwerp

Naar aanleiding van uw aanvraag over het bouwen van kantoorpanden nabij de bovengrondse kabel verbinding van TenneT ontvangt u hierbij een voorlopige goedkeuring voor het ontwerp. Voor het verkrijgen van een definitieve toestemming dient u minimaal rekening te houden met de onderstaande voorwaarden en dienen de werkzaamheden worden aangemeld middels een graafmelding krachtens de WION.

- **Vooraf de uitvoering dient er toezicht vanuit Joulz te worden aangevraagd, u dient rekening te houden met een aanvraagtijd van 4 weken;**
- **U dient zicht te houden aan de werkhoogte van maximaal 14 meter vanaf het huidige maaiveld;**
- **U dient altijd een minimale afstand van 5 meter tot de 150kV geleiders aan te houden;**
- **Er mag geen opslag van gevaarlijke stoffen en explosieven onder de verbinding plaatsvinden;**
- **Let op het aardnet of aardelektrodes nabij HS-masten;**
- **Materieel moet worden voorzien van zwenkbeveiliging en hoogtebegrenzer;**
- **Alle metalen onderdelen en het materieel dienen op de juiste wijze zijn geaard;**
- **Het materiaal moet voldoen aan de gestelde eisen van TenneT, o.a. brandvertragend materiaal;**
- **Het is niet toegestaan om wijziging aan het maaiveld niveau aan te brengen;**
- **Veiligheidsaanbevelingen 'Uw veiligheid en de ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsverbinding beheerd door TenneT TSO B.V.';**
- **De graafvoorwaarden zijn één jaar geldig;**
- **De graafvoorwaarden met ondertekende bijlagen moet steeds op het werk aanwezig zijn;**
- **U dient alle betrokken partijen, inclusief uitvoerende(n), op de hoogte te stellen van de inhoud van deze voorwaarden.**

## Tot slot

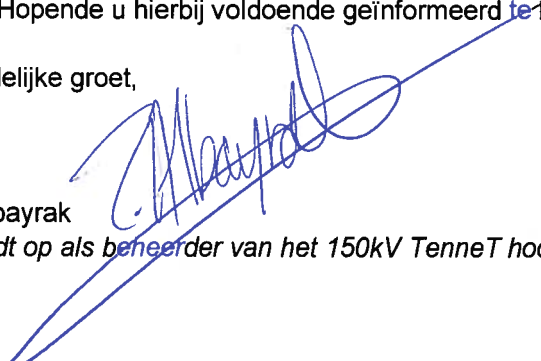
De opdrachtgever is te allen tijde verantwoordelijk voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden, enerzijds in het belang van de veiligheid van betrokken personen, anderzijds om de bedrijfszekerheid van de elektriciteitsvoorziening te waarborgen.

Mocht tijdens en/of na afloop van de werkzaamheden blijken dat schade aan TenneT haar eigendommen is toegebracht, zullen de kosten van herstel bij u / de opdrachtgever in rekening worden gebracht. Hopende u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik.

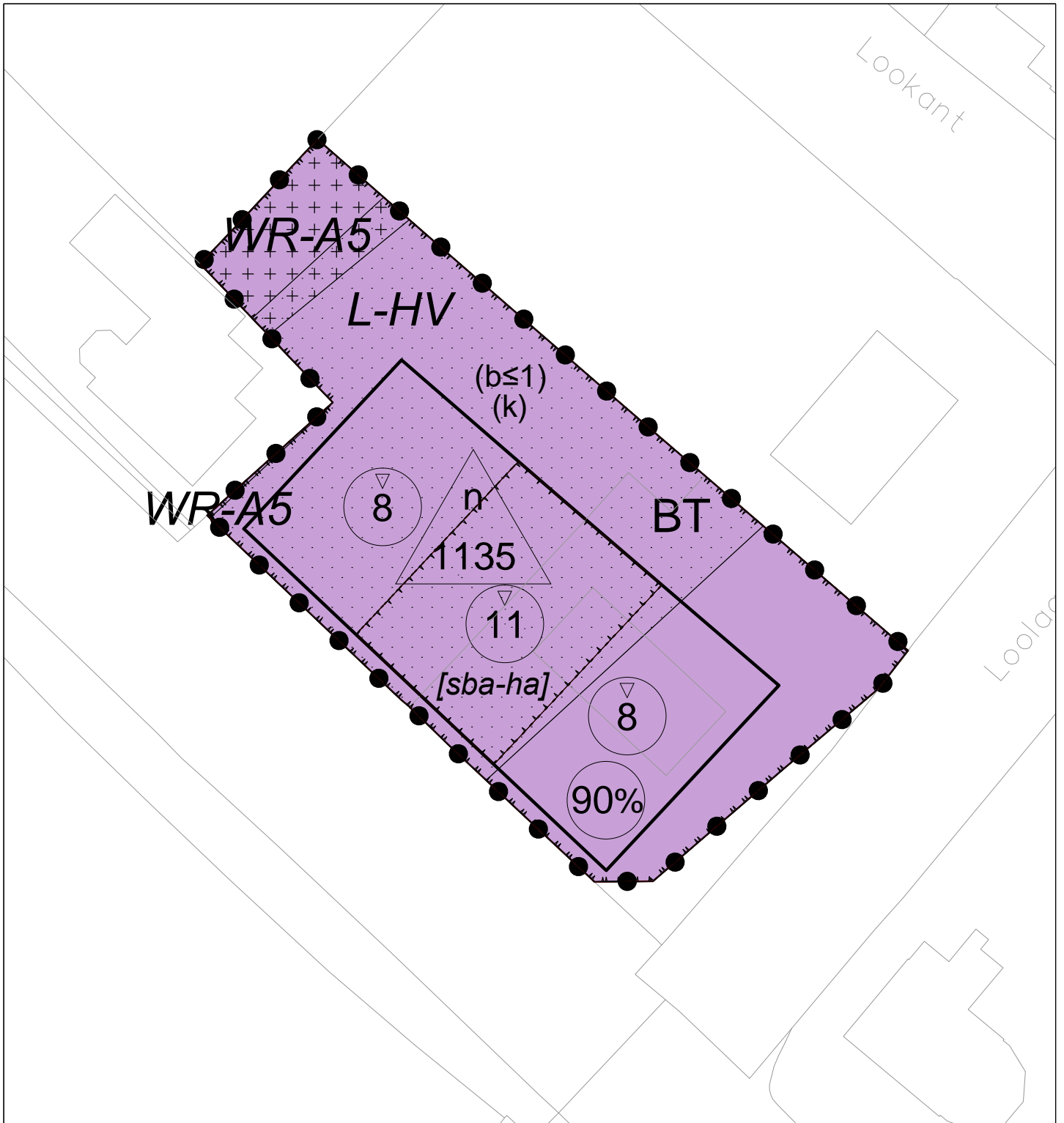
Met vriendelijke groet,

Zahide Albayrak

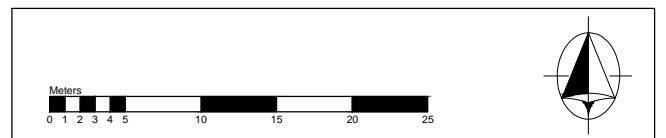
Joulz treedt op als beheerder van het 150kV TenneT hoogspanningsverbinding.







LEGENDA		Bouwaanduidingen	
	Plangebied		specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent
<b>Enkelbestemmingen</b>		<b>Overig</b>	
	Bedrijventerrein		ondergrond
<b>Dubbelbestemmingen</b>			
	Leiding - Hoogspanningsverbinding		
	Waarde - Archeologie 5		
<b>Funcieaanduidingen</b>			
	bedrijf tot en met categorie 1		
	kantoor		
<b>Bouwvlakken</b>			
	bouwvlak		
<b>Maatvoeringen</b>			
	maximum bebouwingspercentage (%)		
	maximum bouwhoogte (m)		
	maximum vloeroppervlakte (m2)		



**Bestemmingsplan Bedrijventereinen - Hoofdstraat 41**  
 Gemeente Utrechtse Heuvelrug

idn : NL.IMRO.UHRbedrijventer-va01  
 schaal : 1:500  
 formaat : A4

projectnr. : 45.20.04  
 laatst gew. : 13 juli 2016  
 tekenaar : RvdB

www.buro-sro.nl Vestiging Arnhem

