

Beoordeling vloeren

Nieuwegein, 8 maart 2010

Kenmerk : V037339abA3.mj

Project : Bestemmingsplan / Dutch HealthTec Academy

Op vrijdag 26 februari jl. is door Lichtveld Buis & Partners BV op de beoogde planlocatie van de DHTA aan de St. Laurensdreef te Utrecht een vloerinspectie uitgevoerd. Momenteel is in een deel van het pand een garagewerkplaats aanwezig en het overige deel staat leeg. Om te beoordelen of de bodem ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor een wijziging in een gevoeliger bestemming (van lichte industrie naar school) is een vloerinspectie uitgevoerd. Het doel van de inspectie is om vast te stellen of de huidige kwaliteit van de vloeren in zowel het leegstaande deel als het door een garagebedrijf in gebruik zijnde deel dusdanig is dat er sprake is van een verantwoorde situatie.

Bevindingen

1) Garagebedrijf

Het zuidelijk deel van het pand wordt gebruikt door een garagebedrijf. Dit deel bestaat uit een showroom en een werkplaats. In de showroom staan nieuwe auto's. De vloer bestaat uit keramische tegels met cementgebonden voeg (zie foto 1). Het gebruik van de showroom is zodanig dat er geen sprake is van potentieel bodembedreigende activiteiten.



Foto 1

Lichtveld Buis & Partners BV

Raadgevende ingenieurs

geluidbeheersing, bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid

arbo, milieu en ruimtelijke ordening

Kelvinbaan 40 Nieuwegein

Postbus 1475 3430 BL Nieuwegein

T: +31 (0)30 231 13 77 F: +31 (0)30 234 17 54

E: lbp@lbp.nl I: www.lbp.nl

In de werkplaats vinden activiteiten plaats zoals het wisselen van banden, olie en oliefilter en tevens is er een opslag van olie. De vloer bestaat uit aaneengesloten vloeistofdicht beton. Scheuren die in de loop van de tijd in het beton zijn ontstaan zijn vakkundig hersteld met kit (zie foto's 2 en 3).

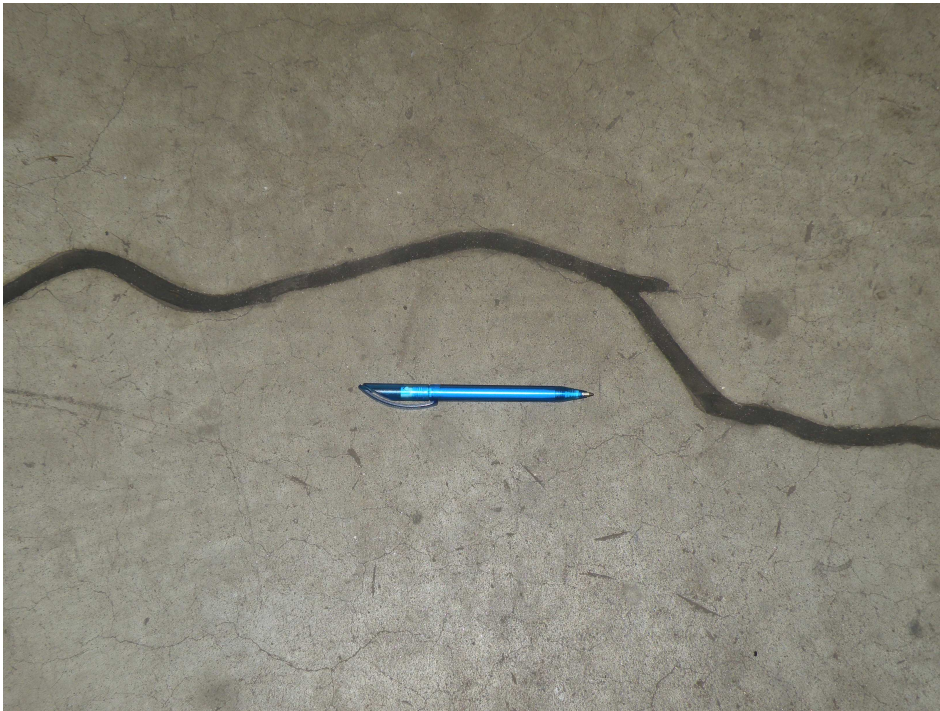


Foto 2



Foto 3

Opslag van olie en ontvetter vindt plaats boven lekbakken (foto 4 en 5).



Foto 4



Foto 5

Daarnaast zijn er op de werkvloer voldoende absorptiemiddelen aanwezig (foto 6). Daar waar de betonnen vloer is verdiept (b.v. onder een autobrug) is een stalen lekbakconstructie aangebracht.



Foto 6

De vloerconstructie, voorzieningen en werkwijze borgen een adequaat bodembeschermend niveau, waardoor de kans op bodemverontreiniging geminimaliseerd is.

2) Leegstaand noordelijk deel

De vloer in het noordelijk deel van het pand is bestaat uit aangesloten vloestofdicht beton (foto 7).



Foto 7

Op verschillende locaties zijn delen van de cementgebonden deklaag afwezig. Delen van de betonnen vloer zijn verzakt geweest. De vloer is daarom recentelijk op gelijk niveau gebracht door onder de vloer een schuimvormend middel te injecteren. Hierdoor zijn op diverse locaties scheuren in de vloer ontstaan.

Bij de inrichting van dit deel van het pand zal een volledige nieuwe deklaag aangebracht worden.

Dit deel van het pand is alleen in gebruik geweest als expeditieruimte en opslag van producten (niet zijnde potentieel bodembedreigende stoffen) en instrumenten. De ruimte is nooit in gebruik geweest als productieruimte (visueel zijn er geen kenmerken waar te nemen die duiden op de aanwezigheid van machines en/of leidingen, foto 8 en 9). In het noordelijk deel hebben derhalve geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.



Foto 8



Foto 9

Het gebruik en de vloerconstructie van het noordelijk deel.

Conclusie

Gelet op de toekomstige inrichting (verharding van het gehele terrein) en gebruik van het object (onderwijsinstelling, niet gebruik makende van het buitenterrein), kan op basis van de vloerinspecties het volgende geconcludeerd worden:

- De kwaliteit van de aanwezige vloeren en het huidige en voormalige gebruik ervan geven geen aanleiding om aan te nemen dat de bodem ter plaatse verontreinigd raakt.
- Er bestaat geen risico op blootstellinggevaar aan bodemverontreinigingen omdat het volledige terrein in de huidige vorm en in de toekomstige inrichting van het pand vloeistofdicht dan wel vloeistofkerend verhard zal zijn of worden uitgevoerd.
- Gelet op bovenstaande heeft het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geen meerwaarde in de bestemmingsplan- en/of bouwvergunningprocedure.

Met vriendelijke groet,
Lichtveld Buis & Partners BV



dhr. dr. H.A.E. Simons