

## Advies

Aan : Harry Smith  
Van : José Mesa  
Telefoon : 072-5488451  
Onderwerp : beoordeling voorontwerp bestemmingsplan Klein Dorregeest 2c/Geesterweg 1 te Akersloot  
Datum : 22 maart 2012  
Bijlage : -

---

### Inleiding:

Initiatiefnemer wil de woonbestemming van een perceel aan de Geesterweg verplaatsen naar een perceel aan de Kleine Dorregeest. Op het perceel aan de Geesterweg wil men een kleine opstal ten behoeve van het onderhoud van het perceel aldaar. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, heeft ADD Architecten B.V. een bestemmingsplan opgesteld (werknummer 000572, concept voorontwerp d.d. 9 februari 2012). MRA is verzocht dit plan te beoordelen en daarover te adviseren. Dit advies voorziet daarin.

Bij de beoordeling is de indeling van hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing aangehouden.

### Opmerkingen:

5.1 Luchtkwaliteit  
Geen opmerkingen.

5.2 Geluid  
Het akoestisch rapport wegverkeerslawaaï is al eerder door MRA beoordeeld (zie advies d.d. 28-12-2010). Het is niet aannemelijk dat de situatie nadien (significant) is gewijzigd.

Aandacht wordt gevraagd voor de nog te volgen 'hogere waarde-procedure' in verband met het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de A9 en de Geesterweg. Bovendien zal met de bouwaanvraag door middel van een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels ( $G_{A,k}$ ) voldoende is, zodat het binnenniveau voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde waarde van 33 dB.

Verder geen opmerkingen.

5.3 Externe veiligheid  
Geen opmerkingen.

5.4 Veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten  
Geen onderdeel MRA-advisering.

5.5 Bedrijven en milieuzonering  
Op het onderdeel geluid is de ruimtelijke onderbouwing voor bovenstaand bestemmingsplan, alsmede het hiermee verbandhoudend akoestisch rapport beoordeeld. Dit betreft het rapport "Akoestisch Onderzoek V1 Bouwplan woning Klein Dorregeest 2 Akersloot" met kenmerk "1921 HA - 2 WO 001-05-02-12 V1", d.d. 5 februari 2012.

Uit dit onderzoek blijkt dat de op de gevels van de nieuw te bouwen woning berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, piekniveaus en indirecte hinder ten gevolge van tuincentrum Frits Janssen hoegenaamd gelijk zijn aan die op de gevels van de bestaande woning Klein Dorregeest 2a. Zowel in het rapport als in de ruimtelijke onderbouwing wordt

echter gesteld dat het wenselijk is het geluidniveau op de gevels van de nieuw te bouwen woning verder omlaag te brengen door het plaatsen van een schutting c.q. scherm op de erfgrans. Onduidelijk is of deze wenselijkheid wordt omgezet in een daadwerkelijke plaatsing, en op wiens terrein en kosten dit zal plaatsvinden. Het lijkt aannemelijk dat de initiatiefnemer van dit plan de kosten draagt en de schutting op zijn terrein plaatst. Mogelijk dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verduidelijkt kan worden.

Met de plaatsing van het scherm/de schutting zal ook na nieuwbouw van de woning de bestaande woning Klein Dorregeest 2a als meest bepalende woning voor de bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum blijven. Hiermee wordt bewerkstelligd dat na de bouw van de woning de bedrijfsvoering van het tuincentrum niet (verder) zal worden beperkt.

Voor de rest geen opmerkingen.

5.6 Bodem

Het bodemonderzoek ziet er goed uit. Voor de onderzochte parameters zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Men heeft aangegeven dat het onderhavige perceel momenteel grasland is. Echter, uit historisch onderzoek is ons gebleken dat het perceel deel heeft uitgemaakt van het reeds sinds jaar en dag in gebruik zijnde volkstuinencomplex. Daarom is aanvullend bodemonderzoek op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) vereist in bodem en grondwater. Deze middelen zijn eind jaren '80 van de vorige eeuw verboden. Echter ze zijn slecht afbreekbaar en worden nog steeds aangetroffen op plaatsen waar ze zijn gebruikt. Dat is hier zeer waarschijnlijk het geval. Om dus de veiligheid van de toekomstige bewoners te garanderen dient onderzoek naar deze middelen zoals DDT, DDE, en de drinsgroep uit te wijzen of aan de normen wordt voldaan. Dit is meestal het geval en dient op grond van gericht aanvullend bodemonderzoek NEN-5740 te worden getoetst. De boringen dienen daarbij aselekt over het gehele perceel te worden gedaan. Niet alleen op de plek waar de woning komt te staan dus.

5.7 Duurzame energie  
Geen opmerkingen.

5.8 Duurzaam bouwen  
Geen opmerkingen.

5.9 Natuur en ecologie  
Geen opmerkingen.

5.10 Waterhuishouding  
Geen onderdeel MRA-advisering.

**Conclusie/advies:**

- Naast de 'hogere waarde-procedure' is te zijner tijd tevens onderzoek naar de vereiste geluidwering van de gevels nodig. Deze aanvulling dient in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen te worden.
- Om de bedrijfsvoering van het tuincentrum niet nadelig te beïnvloeden, is plaatsing van de voorgestelde schutting niet 'gewenst' doch 'vereist'. Daarom moet de plaatsing van de schutting in de ruimtelijke onderbouwing stelliger worden geformuleerd.
- Er is aanvullend bodemonderzoek op OCB's vereist. De ruimtelijke onderbouwing dient met de resultaten van dit onderzoek aangevuld te worden.