

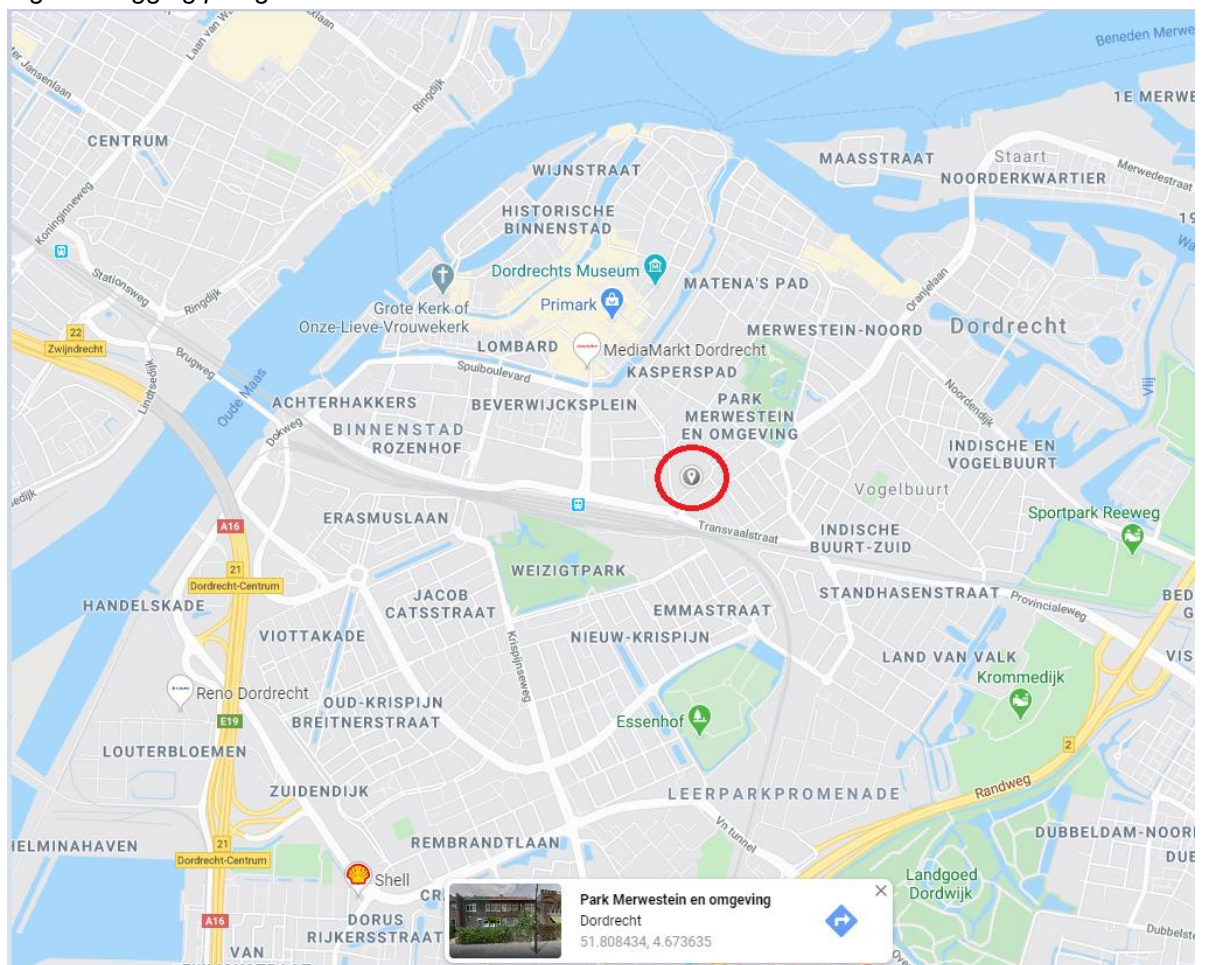
Aan Gemeente Dordrecht
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Van AECOM Netherlands B.V., ing. J.M. Verkade
Betreft Oranjepark Dordrecht, vormvrije m.e.r.-beoordeling / aanmeldnotitie
Datum 09/03/2020
Projectnummer 60624065
Documentnaam J:\Rotterdam-Jobs\60624065 - Dudok Groep - Ondersteuning Bestemmingsplanwijziging\500 - Deliverables\Draft documents\Aanmeldnotitie Oranjepark Dordrecht.docx

1. OMSCHRIJVING PLAN

1.1 Inleiding

Dudok is voornemens om, in samenwerking met gemeente Dordrecht en de veiligheidsregio, het gebied rondom de huidige brandweerkazerne gelegen aan het Oranjepark te herontwikkelen. Hierbij zal de brandweerkazerne worden verplaatst, bestaande opstallen worden gesloopt en worden 20 eengezinswoningen en 9 lofts gebouwd. Zie onderstaande figuren voor de locatie en het plan.

Figuur 1: ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied



Figuur 3: impressie herontwikkeling op het plangebied



Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zal een wijziging van het bestemmingplan 'Schil' noodzakelijk zijn. Door gemeente Dordrecht wordt deze bestemmingsplanwijziging voorbereid welke is genaamd "Bestemmingsplan 5e herziening Schil, locatie Oranjepark".

Onderhavig plan kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake het voornoemde bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in het kader van dit plan.

1.2 De milieueffectrapportage (m.e.r.)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

1.3 Toetsing

Onderhavig plan, zoals beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft het verplaatsen van de brandweerkazerne, slopen van bestaande opstallen en het bouwen van 20 eengezinswoningen en 9 lofts. Het plangebied is ca. 0,4 ha groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden en er kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

In voorliggende notitie zijn deze zaken uitgewerkt.

2. ALGEMENE GEGEVENS

2.1 Naam en adresgegevens melder

Naam: Dudok Groep
Adres: Houttuinen 36
Postcode: 3311 CE Dordrecht
Plaats: Dordrecht
Contactpersoon: de heer C. Gmelig Meijling
Telefoon: 078-6326800
Email: c.gmeligmeijling@dudokgroep.com

2.2 Gegevens plangebied

Naam: Project Oranjepark te Dordrecht
Adres: Plangebied tussen Dubbeldamseweg Noord 50 en Oranjepark 13
Postcode: Plangebied tussen 3311 LX en 3312 EJ
Plaats: Dordrecht
Kadastrale gegevens: Dordrecht, perceel 9328 en 9191

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: perceelsgrenzen bebouwing aan Singel
- in het oosten: Oranjepark
- in het zuiden: perceelsgrenzen aan Oranjepark
- in het westen: (hoofdzakelijk) perceelsgrenzen aan Singel

2.3 Beschrijving beoogde wijzigingen en motivering

De brandweerkazerne aan het Oranjepark wordt verplaatst en daardoor komen gebouwen en gronden beschikbaar voor een andere invulling. In het in 2012 opgestelde bestemmingsplan 'Schil' is dit reeds voorzien en is om die reden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen komen tot die andere invulling. Er is inmiddels een plan opgesteld dat uitgaat van de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. De huidige bebouwing wordt voor het grootste deel gesloopt. Er is daardoor ruimte ontstaan voor een andere verkaveling dan de verkaveling met de brandweerkazerne.

Wijziging: De wijzigingen houden o.a. in dat de huidige bebouwing wordt gesloopt, de verharding wordt verwijderd en het terrein wordt ingericht voor 29 nieuwe woningen en een nieuwe (verkleinde) brandweerkazerne. Zie figuur 2 voor de huidige en figuur 3 voor de nieuwe situatie.

Motivering: De brandweerkazerne aan het Oranjepark is verplaatst en daardoor zijn gebouwen en gronden beschikbaar gekomen voor een andere invulling. Het plangebied leent zich bij uitstek voor het inpassen van een centraal woonhof, zoals er meerdere in Dordrecht te vinden zijn.

Het woonhof zal qua beleving ingepast worden in de omgeving waarbij er veel (gevel)groen toegepast zal worden.

2.3 Beschrijving van de plaats van de activiteit

De locatie is gelegen op in plangebied 'Schil'. Zie verder 2.2 en inleiding.

2.4 Tijdspad van de activiteit

Start sloop: eind 2020/begin 2021

Start bouw: medio 2021

Doorlooptijd bouw tot medio 2022

3. BEOORDELING

3.1 Kenmerken van het project

3.1.1 Algemeen

Dudok is voornemens om, in samenwerking met gemeente Dordrecht en de veiligheidsregio, de huidige brandweerkazerne en het gebied rondom gelegen aan het Oranjepark te herontwikkelen.

3.1.2 Omvang van het project

Het project betreft sloop- en nieuwbouw van de brandweerkazerne, slopen van bestaande opstallen en het bouwen 29 woningen/appartementen. Het plangebied is ca. 0,4 ha groot.

3.1.3 Beschrijving bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Schil. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De betreffende locatie heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' en 'Waarde - Archeologie'. Op het perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in 'Gemengd-3'.

De brandweerkazerne aan het Oranjepark wordt her ontwikkelt: de huidige kazerne wordt gesloopt en er komt vervangende nieuwbouw in compactere vorm. Voor het overige deel van het terrein is ruimte voor een andere invulling. In het in 2012 opgestelde bestemmingsplan 'Schil' is dit reeds voorzien en is om die reden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen komen tot die andere invulling. Er is inmiddels een plan opgesteld dat uitgaat van de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. De huidige bebouwing wordt voor het grootste deel gesloopt. Er is daardoor ruimte ontstaan voor een andere verkaveling dan de verkaveling met de brandweerkazerne.

Een voorwaarde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het handhaven van bouwgrenzen en maximale hoogtematen. Doordat daaraan niet kan worden voldaan, is het opstellen van een wijzigingsplan niet aan de orde. Hierdoor is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur is bereid medewerking te verlenen aan de uitvoering van het plan en daartoe is inmiddels een concept bestemmingsplan 5e herziening Schil, locatie Oranjepark, opgesteld.

3.1.4 Cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.

3.1.5 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de nieuwbouwwoningen in het Oranjepark geldt dat ze moeten voldoen aan de BENG-norm (nieuwbouw dient per 1 juli 2020 bijna energieneutraal te zijn) die per 1 januari 2019 van kracht is. Tevens worden de woningen aangesloten op het warmtenet en worden de daken benut voor de opwekking van duurzame energie.

3.1.6 Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen

Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. De woning wordt gerealiseerd met hoge ambities inzake hergebruik van materialenduurzaamheid en hernieuwbare energie. Zo wordt in dit project gebruik gemaakt van het concept circulair bouwen, zoals het behouden van het achterste deel van de kazerne en het in standhouden van alle erfafscheidingen door de wanden van de kazerne te laten staan. Daarnaast worden diverse materialen van de bestaande kazerne hergebruikt.

Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe woningen hebben enige verkeersaantrekkende werking; maar dit is gezien de beperkte schaal van het plan op voorhand zeer beperkt. Om die reden hoeven er geen specifieke consequenties voor het aspecten verkeer te worden verwacht.

3.2 Plaats van het project

Het plangebied ligt in de Schil (Dordrecht) en wordt begrensd door:

- in het noorden: perceelsgrenzen bebouwing aan Singel
- in het oosten: Oranjepark
- in het zuiden: perceelsgrenzen aan Oranjepark
- in het westen: (hoofdzakelijk) perceelsgrenzen aan Singel

Zie voor verdere details hoofdstuk 2.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hierin opgenomen. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden zijn meegenomen in het archeologisch onderzoek dat in 2016 een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, project DDT 1612 Oranjepark 13, en gerapporteerd in Dordrecht Ondergronds 78. In het zuidwesten van het plangebied is in de top van het veenpakket een ontwateringsgeul aanwezig die behoort tot het systeem van de oudere Uitwijkse Stroomgordel. Op het veenpakket is een dunne laag komklei aanwezig. Dit laaggelegen komgebied kent een lage archeologische verwachting. Hierin zullen hoofdzakelijk ontginnings-/perceleringsloten uit de Late Middeleeuwen aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een middeleeuwse watergang (Thuredrieth). Behoudenswaardige archeologische resten uit de Middeleeuwen worden niet verwacht.

Het landschap van vóór 1421 is afgedekt door een pakket zand en klei dat is afgezet in de periode dat het gebied onder water stond; tussen circa 1421 en circa het begin van de 16e eeuw. Dit gebied begon al vrij vroeg weer droog te vallen en werd al vanaf het midden van de 16e eeuw weer in gebruik genomen, ingepolderd (1603) en bebouwd. De aanwezigheid van een brede ontwateringsgeul, die op veel kaarten uit de 16e eeuw is weergegeven, is vastgesteld. Deze diende vanaf de 16e eeuw als ontsluitings-vaarweg tussen de stad Dordrecht en de nieuwe Oud Dubbeldamse Polder. De watergang verloor haar functie toen de inpolderingen verder vorderden en werd dan ook tussen 1650-1675 gedempt. Wel bleef het de belangrijkste verbindingweg tussen Dordrecht en Dubbeldam maar nu in de vorm van de Dubbeldamseweg. Uit de periode vanaf de 17e eeuw zijn voornamelijk sloten aanwezig. De locatie is pas laat bebouwd, namelijk in de 19e eeuw. Veel van deze bebouwing is echter ook al gesloopt en vervangen. Behoudenswaardige archeologische resten uit de Nieuwe Tijd worden niet verwacht.

In het plangebied worden geen behoudenswaardige archeologische en cultuurhistorische waarden verwacht. Toekomstige bodemingrepen kunnen daarom zonder archeologisch vervolgonderzoek of beschermende maatregelen worden uitgevoerd. De waarde archeologie kan voor het plangebied feitelijk vervallen op basis van de resultaten uitgevoerd onderzoek.

Conclusie: De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plangebied. Er is daarom geen sprake van negatieve milieueffecten.

3.4 Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu/ecologie

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn): Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied.
- Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet): zie hoofdstuk 3.3.
- Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening): Het plangebied ligt niet in de NNN.
- Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming): Door Adviesbureau Mertens BV (rapport nr. 2018.3190, d.d. oktober 2018) is een quickscan onderzoek naar flora en fauna gedaan.

Flora

Het plangebied is volledig in cultuur gebracht en is gedeeltelijk verhard. De aanwezigheid van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 23 oktober 2018 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Fauna

Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels (al dan niet met vaste rusten verblijfplaatsen) om er te verblijven. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zijn ook niet vastgesteld. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan het Oranjepark 13 te Dordrecht zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie: Wat betreft het opnamevermogen van het natuurlijk milieu worden geen negatieve milieueffecten verwacht. Voor wat betreft het aspect stikstof wordt verwezen naar hoofdstuk 3.5.2.

3.5 Effecten van de activiteit op het milieu

3.5.1 Geluid

Met uitzondering van eventuele geluiden tijdens de bouwfase is er geen toename van geluid. Eventueel geluid van vervoersbewegingen van en naar de woningen valt weg tegen het omgevingsgeluid. Het geluid van de brandweerkazerne bedraagt minder bij dan de huidige situatie aangezien het nu alleen nog een dependance betreft.

Door Ingenia Acoustics&Consults is in het kader van de bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de woningen vanuit de omgeving. Op basis van de uitgevoerde geluidsberekeningen en de beoordeling van de gecumuleerde geluidsniveaus bij de vier straatwoningen kan worden geconcludeerd dat het bouwplan kan voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.

Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een rustige situatie voor de meeste woningen. Voor de vier straatwoningen moet rekening worden gehouden met een voldoende gevelisolatie om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor de straatwoning HH4 zal op basis van de geluidsberekeningen railverkeerslawaai een hogere waarde moeten worden vastgesteld. Bij de vaststelling van deze hogere waarde kan rekening worden gehouden met de relatief rustige achterzijde zoals hierboven omschreven. De vast te stellen hogere waarde bedraagt $L_{den} = 56$ dB. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Conclusie: Voor het aspect geluid is geen sprake van negatieve milieuaspecten op de omgeving. Wel moeten voor de te bouwen woningen zelf hogere geluidswaarden worden vastgesteld in het gewijzigde bestemmingsplan.

3.5.2 Lucht

Luchtkwaliteit

De hoogste bijdrages NO₂ en PM₁₀ zijn respectievelijk 0,07 µg/m³ en 0,01 µg/m³. Dit is ruim onder NIBM-grens van 1,20 µg/m³. De maxima van NO₂ en PM₁₀ worden bereikt op toetsingspunt 11 Oranjepark 5, Dordrecht. De grenswaarde voor PM_{2.5} is 25,0 µg/m³. De hoogste concentratie PM_{2.5} is 11,77 µg/m³ en wordt ook bereikt op toetsingspunt 12 Oranjepark 155, Dordrecht.

De beoogde situatie van Oranjepark voldoet aan de geldende luchtkwaliteits-eisen, aangezien voor alle onderzochte locaties (immissiepunten) de jaargemiddelde bijdrage voor stikstofoxiden (als NO₂) en fijnstof (PM₁₀) "niet in betekenende mate (NIBM)" is en dat de jaargemiddelde concentratie van PM_{2.5} onder de grenswaarde ligt. Daarmee komt ook de verplichting te vervallen om een volledige toetsing aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit te voeren.

Stikstofdepositie

Uit de AERIUS berekening is geen significante stikstofdepositie (<0,00 mol/ha/jaar) berekend. De beoogde situatie van Oranjepark heeft geen significante effect op de omliggende natura-2000 gebieden.

Conclusie: Voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en stikstofdepositie worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

3.5.3 Externe veiligheid

Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De woningen en de brandweerkazerne worden niet als risicovolle inrichting (BEVI) gezien. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Wel is het gesitueerd binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van transportroutes. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom het groepsrisico verantwoord. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied aanvaardbaar is.

Conclusie: Voor wat betreft het aspect externe veiligheid worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

3.5.4 Bodem

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er een verontreiniging aanwezig is. Daartoe zal een sanering worden uitgevoerd, in overleg met en na instemming van bevoegd gezag Wbb, waarna de milieuhygiënische bodemkwaliteit de bouw van de nieuwe woningen niet in de weg zal staan. Tevens brengt de woonfunctie geen relevante risico's op bodemverontreiniging met zich mee. Ook bij de brandweerkazerne is het risico op bodemverontreiniging verwaarloosbaar. Eventuele bodembedreigende vloeistoffen zoals brandstoffen en reinigingsmiddelen worden overeenkomstig het Activiteitenbesluit opgeslagen waarmee een verwaarloosbaar bodemrisico wordt bereikt.

Conclusie: Voor wat betreft het aspect bodem worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

3.5.5 Water

Met de realisatie van het plan neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied met circa 2.300 m² af. Compenserende waterberging is daarom niet nodig en wateroverlast en verdroging worden hierdoor voorkomen. Daarnaast is de kwaliteit van het verhard oppervlak sterk verbeterd door het toepassen van waterpasserende bestrating, diverse groenzones en een groter waterbergend vermogen van de ondergrond.

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater blijft gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en wordt gescheiden afgevoerd. Met het oog op de waterkwaliteit zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden. Al met al heeft het plan geen negatieve effecten voor de waterhuishouding.

Conclusie: Voor wat betreft het aspect water worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

4 CONCLUSIE

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van 29 nieuwe woningen en het verplaatsen van de brandweerkazerne in het Project Oranjepark gelegen tussen Dubbeldamseweg Noord 50 en Oranjepark 13 te Dordrecht geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Bijlagen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Plan Oranjepark Ardea Acoustics & Consult

Bijlage 2: Luchtkwaliteit en stikstofdepositie onderzoek Oranjepark Ingenia Consultants & Engineers BV