

Integraal Advies

MILIEUDIENST NOORD-WEST UTRECHT

Breukelen, 26 mei 2011

Contactpersoon gemeente : Floris Bots
Contactpersoon Milieudienst : Jasper Neyssen
Plan : Haalbaarheidsverzoek appartementen A. van Ouwaterstraat.
Deeladviseurs : Bodem: Jan Hijzelendoorn
Energie: Remco Spoelstra
Geluid/lucht: Olav Lamme
Externe veiligheid: Christiaan Roodhart
Milieuhinder en Bedrijven: Ron Krens
Flora en fauna: Marcel Scholten
Bijlagen :

Met de komst van het cultuurhuis, komt de schoollocatie aan de A. van Ouwaterstraat te vervallen. Het schoolgebouw zal worden gesloopt en de schoolpleinen verwijderd, waarmee er ruimte komt voor nieuwbouw. Het gaat daarbij om ongeveer 22 appartementen in 2 lagen en een kap. Misschien komen er i.p.v. enkele appartementen een ruimte voor fysiotherapie of iets dergelijks. Waarschijnlijk worden de appartementen en gemeenschappelijke ruimten gebouwd in een U-vorm, met daartussen een binnentuin. Aan de milieudienst is gevraagd of er belemmerende factoren zijn, wat onderzocht moet worden en of er vanuit milieu een voorkeur is voor de ligging van de (opening van de) U.

Advies

Vanuit milieu zijn in eerste instantie geen bezwaren voor dit plan.

- Bodem: Het voornemen om het terrein te bebouwen maakt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is. Om aan de eisen die de Omgevingsvergunning hieraan stelt te kunnen voldoen zal dit onderzoek moeten worden uitgevoerd conform de NEN 5740 en zullen alle aandachtspunten die in dit advies aangegeven zijn moeten worden meegenomen.
- Energie / duurzaam bouwen: In de verdere plantontwikkeling moet rekening gehouden worden met duurzaam bouwen en de ambitie die de gemeente daarbij heeft. Daarbij geldt een minimumscore van 7 op elk thema volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. Afhankelijk van de grondpositie van de gemeente kan ook gekozen worden voor een hogere inzet.
- Geluid / Lucht: Wettelijk gezien zijn er voor geluid geen belemmeringen en is alleen een gevelweringonderzoek nodig. Gezien de vrij hoge geluidbelasting die vanwege de Cornelis Valeriusstraat optreedt, wordt geadviseerd om enige afstand te houden tot de weg. De binnenruimte is het stilst met de opening van de U naar het noorden of westen.
- Milieuhinder en bedrijven: Er zijn geen inrichtingen in de omgeving die een rol spelen voor het bepalen van de haalbaarheid van dit plan. Nader onderzoek hiernaar is zodoende niet nodig.
- Flora en fauna: Het is nodig een quickscan Flora en Fauna uit te laten voeren, met name vanwege de mogelijkheid voor aanwezigheid van vleermuizen.

Hieronder volgt een toelichting per onderwerp op dit advies.

Bodem

Voor deze locatie is een bodemverkenning uitgevoerd. Hierbij is nagegaan wat er al bekend is over de bodemkwaliteit ter plaatse en welke bodemkwaliteit verwacht kan worden. De informatie die uit de bodemverkenning naar voren is gekomen is hieronder weergegeven.

Thema bodemverontreiniging

Voor dit perceel is op het provinciaal Bodemloket geen registratie van bodemverontreiniging. Wel zijn er bodemverdachte deellocaties op het terrein, te weten:

- Een ondergrondse olietank die in het verleden in gebruik is geweest (5000 liter huisbrandolie). Deze tank was in gebruik ten behoeve van de verwarming van de school. De tank is in 1995 verwijderd door een KIWA-erkend bedrijf;
- Een gedempte sloot. De herkomst en de kwaliteit van het dempingsmateriaal zijn niet bekend. Dat maakt het voormalig tracé van de sloot bodemverdacht.

Beide verdachte deellocaties zijn aangegeven op de tekening van bijlage 1. Dit zijn de plekken die extra aandacht verdienen bij het bodemonderzoek.

Thema bodemkwaliteit in relatie tot de functie

Op het perceel zal de bestaande school worden gesloopt en zullen woningen gebouwd worden. Of er ook ondergronds geparkeerd gaat worden, is niet bekend.

Verkennend bodemonderzoek:

Gelet op de voorgenomen bouwplannen is er een verkennend bodemonderzoek nodig, uitgevoerd conform de NEN 5740, om de bodemgeschiktheid te kunnen bepalen.

Slopen:

Om de Omgevingsvergunning voor het slopen te kunnen verlenen zal er een asbestinventarisatie uitgevoerd moeten worden. Wanneer hieruit naar voren komt dat er asbesthoudende materialen aan de buitenkant van het pand aanwezig zijn, waarvan vezels in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen (bijv. omdat het materiaal verweerd is) wordt hiermee ook de bodem asbestverdacht. Dit kan aanleiding zijn om de bodem op asbest te laten onderzoeken. Dit wordt bij de advisering over de bodemgeschiktheid meegenomen.

Wanneer wordt het bodemonderzoek uitgevoerd:

Volgens de gemeentelijke bouwverordening dient het bodemonderzoek in onderhavige gevallen na de sloop te worden uitgevoerd. Vaak wordt het bodemonderzoek echter voor de sloop uitgevoerd. Om te voorkomen dat er in zo'n geval na de sloop nog aanvullend onderzoek nodig is, is het van belang dat de Milieudienst Noord-West Utrecht tijdig (gelijktijdig met het verkennend bodemonderzoek) de beschikking krijgt over de asbestinventarisatieresultaten. Zonodig zal deze inventarisatie naar voren gehaald moeten worden in de tijd.

Bodemfunctieklasse:

Op de Bodemfunctieklassenkaart Oudewater is dit perceel ingedeeld in de bodemfunctieklasse Wonen. Gelet op de toekomstige bestemming van dit perceel zal de bodemkwaliteit getoetst moeten worden aan de kwaliteit die hoort bij de bodemfunctieklasse "Wonen". Dit is ook van belang voor het toetsen van de kwaliteit van eventueel toe te passen of her te gebruiken grond en voor het bepalen van de terugsaneerwaarde bij evt. bodemsaneringen.

Bodemkwaliteitskaart:

Er is wel wat informatie bekend over de achtergrondgehalten van het gebied waarin de locatie zich bevindt op basis van de oude, inmiddels vervallen, bodemkwaliteitskaart Oudewater. Hierop ligt de locatie in bodemkwaliteitszone 3 (bebouwd in de periode 1940-1970). Van deze zone is bekend dat er zowel in de

bovengrond als in de ondergrond lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Deze conclusie is gebaseerd op de ca. 11 waarnemingen, afkomstig van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in deze zone.

Conclusie

Het voornemen om het terrein te bebouwen maakt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is. Om aan de eisen die de Omgevingsvergunning hieraan stelt te kunnen voldoen zal dit onderzoek moeten worden uitgevoerd conform de NEN 5740 en zullen alle aandachtspunten die in dit advies aangegeven zijn moeten worden meegenomen (o.a. voormalige olie-opslag en de gedempte sloot). De onderzoeksresultaten zullen tzt in verband met de Omgevingsvergunning(en) door de Milieudienst Noord-West Utrecht worden getoetst aan de Wet bodembescherming en aan de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij de bodemfunctieklassie "Wonen". Tevens kunnen aan de hand hiervan de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond worden bepaald. Dit zal eveneens in het advies over de bodemgeschiktheid worden meegenomen.

Energie / duurzaam bouwen

Gemeente Oudewater heeft beleid opgesteld wat betreft duurzaam bouwen. De gemeente Oudewater concretiseert duurzaam bouwen door te werken met GPR gebouw. Dit heeft zij o.a. gedaan door een ambitie te formuleren (minimaal een 7 op alle thema's) op GPR gebouw. GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente Oudewater heeft een licentie van GPR Gebouw en ondertussen de nodige praktijkervaringen opgedaan. De initiatiefnemer kan gebruik maken van deze licentie.

Conclusie

In de verdere plantontwikkeling moet rekening gehouden worden met duurzaam bouwen en de ambitie die de gemeente daarbij heeft. Daarbij geldt een minimumscore van 7 op elk thema volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. Afhankelijk van de grondpositie van de gemeente kan ook gekozen worden voor een hogere inzet.

Geluid en lucht

Wettelijk kader

Het perceel van de school ligt in de geluidszone van de J.J. Vierenbergweg. In principe is onderzoek naar de geluidbelasting vanwege deze weg verplicht. De geluidbelasting vanwege de weg is door de milieudienst berekend. Door de afstand en de afscherming vanwege tussenliggende bebouwing wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Indien hoger wordt gebouwd dan twee bouwlagen en een kap zal de voorkeursgrenswaarde wel worden overschreden.

Het onderhavige perceel ligt direct aan de Cornelis Valeriusstraat. Voor deze weg en de overige relevante wegen, met uitzondering van bovengenoemde J.J. Vierenbergweg, geldt een 30 km/u regime. Deze wegen kennen geen geluidszones en daarmee geen onderzoekspllicht in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting van deze wegen op de gevels te worden onderzocht.

Indien dezelfde gevellijn wordt aangehouden als de perceelsgrens van bouwblok C. Valeriusstraat 1 t/m 5 en dus het perceel volledig wordt benut treedt een maximale geluidbelasting op van 55 dB (incl. art. 110g Wgh.) Ten aanzien van de geluidwering van de gevel is een iets beter dan gemiddelde gevelwering noodzakelijk. Indien meer afstand tot de weg wordt aangehouden wordt de geluidbelasting snel minder.

Gemeentelijk beleid

Het hogere waardebeleid van de gemeente bepaalt dat gestreefd moet worden om iedere woning van tenminste één geluidluwe gevel te voorzien alvorens een hogere waarde wordt verleend. Het hogere waardebeleid is bij dit bouwplan niet van toepassing. In het kader van de leefbaarheid is het wel wenselijk te streven naar dezelfde uitgangspunten ten aanzien van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

Classificatie op basis van de geluidbelasting

Volgens de classificatie van de geluidbelasting van het hogere waardebeleid is de geluidbelasting van 55 dB zeer onrustig. Enige nuancering is echter op zijn plaats. Het karakter van een wijkontsluiting wordt gekenmerkt door pieken tijdens de spits. Er zijn voldoende rustige momenten in zowel de dag- avond- als nachtperiode.

Voorkeursrichting U-vorm van het gebouw

De Cornelis Valeriusstraat is bepalend voor het wegverkeerslawaai. Maar ook met de opening van de U-vorm richting de Cornelis Valeriusstraat ontstaat een geluidluwe binnenruimte vanwege afscherming van de zichthoek van de straat. De binnenruimte wordt het stilst met de opening naar het noorden of westen.

Conclusie

Wettelijk gezien zijn er voor geluid geen belemmeringen en is alleen een gevelweringonderzoek vanuit het bouwbesluit noodzakelijk. Indien hoger wordt gebouwd dan twee bouwlagen en een kap zal de voorkeursgrenswaarde wel worden overschreden. Om het woonklimaat te optimaliseren kunnen diverse varianten in nader detail worden bekeken.

Gezien de vrij hoge geluidbelasting die vanwege de Cornelis Valeriusstraat optreedt, wordt geadviseerd om enige afstand te houden tot de weg. Met betrekking tot geluid is er geen voorkeursrichting voor U-vorm. Wel is de binnenruimte het stilst met de opening naar het noorden of westen.

Milieuhinder en bedrijven

Er zijn geen inrichtingen in de omgeving die een rol spelen voor het bepalen van de haalbaarheid van dit plan. Nader onderzoek hiernaar is zodoende niet nodig.

Flora en fauna

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing of toelichting van het bestemmingsplan is het van belang een quickscan Flora en Fauna uit te laten voeren. Op basis van de quickscan zal blijken of vervolgonderzoek daarna nodig is.

Aangezien het gaat om een (waarschijnlijk ouder) schoolgebouw wordt met name de aanwezigheid van vleermuizen verwacht. Vleermuisonderzoek dient zowel in voor- als najaar worden gedaan. In verband met de wens snel tot realisatie te komen is het zeer verstandig om hier snel opdracht voor te verstrekken. Desgewenst kan de milieudienst enkele bureaus aangeven waar goede ervaringen mee zijn opgedaan.

Conclusie

Het is nodig een quickscan Flora en Fauna uit te laten voeren, met name vanwege de mogelijkheid voor aanwezigheid van vleermuizen.