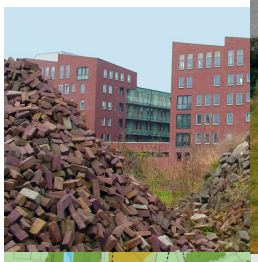
Witteveen + Bos

BM Projectontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat, Vuren









Witteveen Bos

BM Projectontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat, Vuren

referentie	projectcode	status
VU3-2/niel2/004	VU3-2	definitief
projectleider	**projectdirecteur**	**datum**
mr. W.J. Maris	dr.ir. T.W.M. van den Broek	16 november 2011

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	mr. W.J. Maris	

Witteveen+Bos
Willemstraat 28
Postbus 3465
4800 DL Breda
telefoon 076 523 33 33
telefax 076 514 44 42
www.witteveenbos.nl

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE **blz.**

1. INLEIDING **1**
1.1. Doel en aanleiding van het project 1
1.2. Ligging en beschrijving van de planlocatie 1
1.3. Vigerend bestemmingsplan 2
1.4. Leeswijzer 3

2. PLANBESCHRIJVING **5**
2.1. Bestaande situatie 5
2.2. Planbeschrijving 5
2.3. Toekomstige ontwikkelingen 6
2.4. Sociale veiligheid 6

3. BELEIDSKADER **7**
3.1. Rijksbeleid 7
3.2. Provinciaal beleid 7
3.3. Regionaal beleid 9
3.4. Gemeentelijk beleid 9

4. MILIEUASPECTEN **11**
4.1. Geluid 11
4.2. Bedrijven 11
4.3. Externe veiligheid 12
4.3.1. Transport gevaarlijke stoffen over de weg 13
4.3.2. Transport gevaarlijke stoffen over hoofdvaarwegen 13
4.3.3. Overige risicobronnen 14
4.4. Bodemkwaliteit 14
4.5. Water 15
4.6. Luchtkwaliteit 17
4.7. M.e.r./SMB-plicht 17

5. OVERIGE ASPECTEN **19**
5.1. Ecologie 19
5.2. Archeologie en cultuurhistorie 19
5.3. Verkeer en vervoer 20
5.3.1. Autoverkeer 20
5.3.2. Langzaam verkeer 20
5.3.3. Openbaar vervoer 20
5.3.4. Parkeren 20
5.4. Technische infrastructuur en overige aspecten 20

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **21**

laatste bladzijde **21**

BIJLAGEN **aantal blz.**

I Bestemmingsplan ‘Kom Vuren’ 6
II Akoestisch onderzoek 2
III Bodemonderzoek 20
IV Verhard oppervlak 2

1. INLEIDING

1.1. Doel en aanleiding van het project

Na de gemeentelijke herindeling in de jaren ’80 is Vuren onderdeel van de gemeente Lingewaal geworden. Het gemeentehuis van deze nieuwe gemeente bevindt zich in Asperen. Het voormalige gemeentehuis in Vuren is sinds die tijd in gebruik voor andere doeleinden. Naast het gemeentehuis in Vuren bevindt zich momenteel een bedrijfspand van de firma Tromp. De firma Tromp verhuist naar de voormalige brandweerkazerne aan de Beukenlaan. Zowel het oude gemeentehuis als het bedrijfspand worden gesloopt.

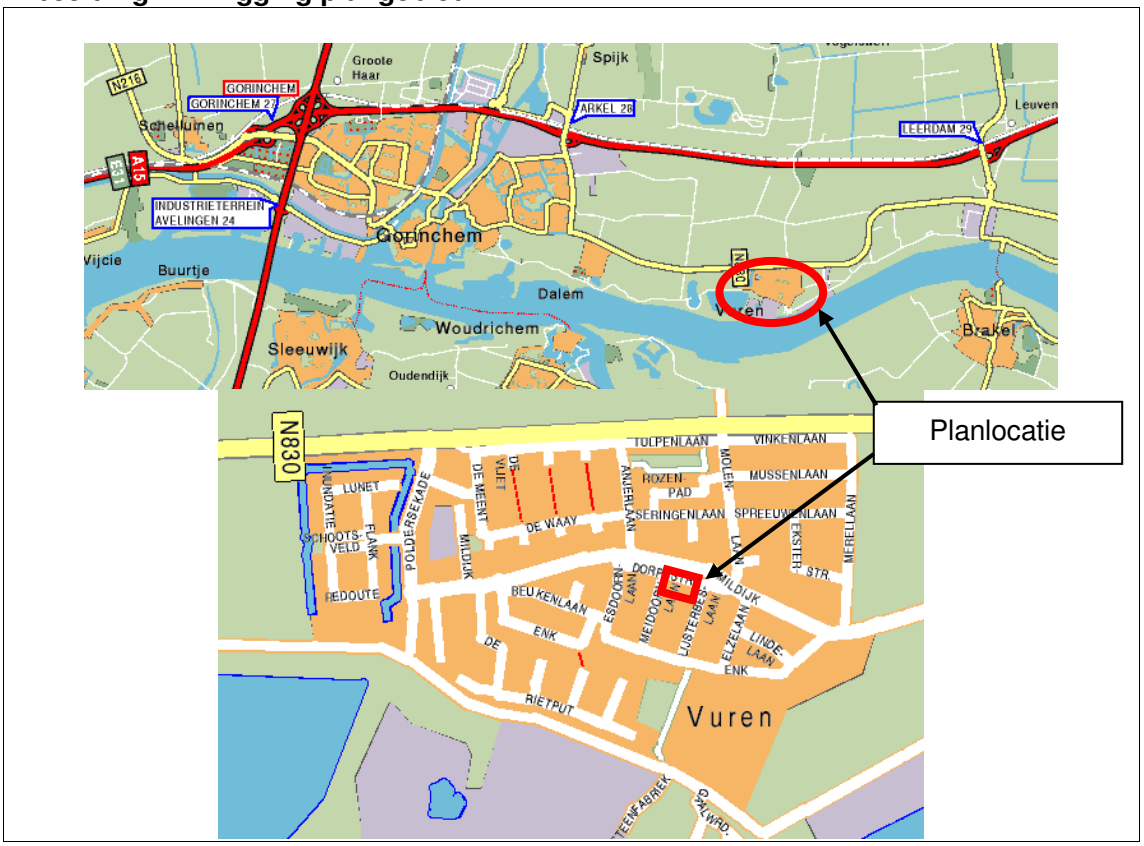
BM Projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie een appartementencomplex met in de plint een publieke functie te ontwikkelen. Voor de invulling van de plint wordt gedacht aan een fysiotherapiepraktijk. Dit voornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Vuren 2000’. Middels een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beoogt de gemeente Lingewaal het bouwplan planologisch in te passen. In dit kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2. Ligging en beschrijving van de planlocatie

De planlocatie ligt in de kern Vuren. Vuren ligt op ongeveer een kilometer afstand ten zuiden van de snelweg A15. Ten westen van Vuren ligt Gorinchem.

De planlocatie in Vuren ligt direct ten zuiden van de Dorpsstraat en is ingesloten tussen de straten Meidoornlaan en Lijsterbeslaan. De huidige bebouwing op de planlocatie heeft het adres Dorpsstraat 4 en 6. Op afbeelding 1.1. is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1.1. Ligging plangebied



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Kom Vuren' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2000 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 2001. Het voor deze planlocatie relevante gedeelte van het bestemmingsplan is in bijlage I opgenomen.

In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Centrumdoeleinden' met een voorgevelrooilijn langs de Dorpsstraat en de aangrenzende delen van de Meidoornlaan en de Lijsterbeslaan, waarachter tot een diepte van 15 meter gebouwen met een goothoogte tot 6 meter en een hoogte tot 9 meter zijn toegestaan. Op de begane grond van die gebouwen en daaronder zijn wonen, detailhandel en daaraan verwante dienstverlening, zoals reisbureaus, bankfilialen en kapsalons, en voorts kantoren zonder baliefunctie en bedrijven in de laagste milieucategorieën toegestaan. Op de verdiepingen is enkel wonen toegestaan.

Naast deze regels kent de juridische regeling van het bestemmingsplan tevens wijzigingsmogelijkheden voor de ligging van de voorgevelrooilijn. De 'wijzigingsbevoegdheid nieuwbouwlocatie' (artikel 5, lid 8) staat wel een bouwhoogte toe van 13,5 meter, het aantal te bouwen woningen in het plangebied mag echter niet meer dan 15 bedragen. Daarom kan niet van deze wijzigingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor 22 appartementen met in de plint een publieke functie op verschillende punten afwijkt van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Vuren'. Medewerking aan het bouwplan aan de Dorpsstraat is mogelijk met het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

1.4. Leeswijzer

Het voorliggende rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een appartementencomplex en een publieke functie aan de Dorpsstraat 4 en 6 in Vuren. Hierin wordt na de inleidende paragrafen van hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beschrijving van de voorziene planontwikkeling op deze locatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader, daarin wordt omschreven in hoeverre de voorziene ontwikkeling past in het beleid van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 en 5 geven een overzicht van de onderzochte (milieu)aspecten en op welke wijze aan de diverse regelgeving wordt voldaan. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een overzicht van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

De kern Vuren is een typisch dijkdorp aan de noordoever van de Waal. Door de dijkverzwaringen ontwikkelde de kern zich op enige afstand van de rivier. In de jaren ’50, ’60 en ’70 van de vorige eeuw zijn vele uitbreidingen rondom de Mildijk gerealiseerd. Ter weerszijden van deze dijk en rondom het dorpsplein aan de Dorpsstraat liggen verschillende woonbuurten die na de oorlog zijn gebouwd. De woonbuurten kenmerken zich door een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs de Mildijk zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen en in een enkel geval een laag flatgebouw. Typerend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De woningen hebben een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door het ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

De Dorpsstraat vormt de centrale ruimte van het dorp Vuren. Vrijwel al het verkeer door Vuren komt uit op dit plein dat aan de kruising van de Mildijk en de Molenlaan ligt. Hier zijn belangrijke voorzieningen zoals een supermarkt, een café en kerken gevestigd. Enkele panden aan de Dorpsstraat staan leeg, waaronder het voormalige gemeentehuis. Andere panden worden gebruikt voor opslag. Het geheel geeft een rommelig beeld en verpaupert geleidelijk steeds verder. Om deze negatieve ontwikkeling tegen te gaan is de herontwikkeling van de zuidwand van het plein noodzakelijk.

De huidige situatie op de planlocatie wordt gevormd door het voormalige gemeentehuis en het bedrijfspand van de firma Tromp. Beide gebouwen hebben ten opzichte van de omgeving een volumineuze verschijning, echter deze is wel passend bij de direct nabijgelegen gebouwen.

2.2. Planbeschrijving

Het bouwplan aan de Dorpsstraat bestaat uit een appartementencomplex van 22 koop- en huurwoningen met in de plint een publieke functie, gedacht wordt aan een fysiotherapiepraktijk. De appartementen zijn geschikt voor jong en oud. Dit vormt een goede toevoeging aan het huidige woningaanbod, dat vooral op twee- en eenoudergezinnen is toegesneden, en aan het voorzieningenniveau in het centrum van Vuren.

Ruimtelijke inpassing
Met de herontwikkeling van de Dorpsstraat kan tevens meer vorm en inhoud worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van het dorp. Met het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex wordt continuïteit in het straatbeeld gecreëerd. De gevelwand ten westen van het appartementencomplex met twee lagen en een kap wordt voortgezet door drie bouwlagen en een teruggelegen vierde laag. De bouwhoogte van vier lagen accentueert het dorpsplein, de centrale ruimte van Vuren. Het complex wordt door de teruggelegen liftschacht en trappenhuis visueel in tweeën gesplitst, waardoor het geheel qua maat en schaal beter in de omgeving past. De twee delen zijn om diezelfde reden niet aan elkaar gespiegeld en hebben elk een andere architectuur wat zorgt voor meer afwisseling in het straatbeeld.

In het ontwerp is zoveel mogelijk gestreefd om de uitstraling van het gebouw aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing in de straten. Het appartementencomplex wordt in hoofdzaak uitgevoerd in roodgetinte bakstenen. Het materiaal- en kleurgebruik sluit daarmee goed aan op de baksteen architectuur van Vuren, waardoor samenhang en rust ontstaat.

Voor de plint en de balkons worden prefab betonelementen toegepast. De prefab betonelementen markeren hiermee de plint.

Er is bij het ontwerp van het appartementencomplex een duidelijk verschil tussen voor-, zij- en achtergevel gemaakt. Het leven speelt zich af aan de straatkant. Aan deze kant zijn de balkons en de woonkamers gesitueerd en is de ingang van de publieke functie in de plint. De zijgevels zijn in tegenstelling tot de voor- en achtergevel gesloten met weinig ramen. De achterzijde van het complex, waar de parkeerplaatsen liggen, is vrij rustig. Aan deze kant liggen dan ook de slaapkamers.

2.3. Toekomstige ontwikkelingen

Rondom de planlocatie spelen twee andere ontwikkelingen: de herstructurering van het dorpsplein en de woonwinkel.

Voor het dorpsplein zijn een aantal varianten bedacht om van het plein een aantrekkelijke verblijfsruimte te maken. Doel van het nieuwe plein is om het hart van het dorp te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid te verbeteren. Het ontwerp van het appartementencomplex dat voorziet in een gevelwand dat gericht is op dit plein en bovendien een publieke functie vervult, sluit daarmee goed aan op deze ontwikkeling.

Voor de ten oosten van de planlocatie gelegen woonwinkel De Kievit modern wonen liggen tevens nieuwe plannen voor herontwikkeling. De huidige plannen voor deze locatie zouden qua uitstraling goed passen bij het voorliggende bouwplan en zal de continuïteit van de Mildijk verder versterken. De plannen voor de woonwinkel zijn echter nog volop in ontwikkeling.

2.4. Sociale veiligheid

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de sociale veiligheid. Daardoor zijn er geen zogenaamde ‘dode hoeken’ waar personen zich kunnen ophouden. Tevens is het gehele pand voorzien van voldoende verlichting.

De parkeerplaatsen achter het gebouw liggen in het zicht van alle woningen, waardoor onraad snel opgemerkt kan worden.

De entrees zijn alleen toegankelijk voor de bewoners. Bezoekers kunnen toegang krijgen door middel van een intercomsysteem.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de eerdere beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses.

'Verbetering van de leefbaarheid en van de sociaal-economische positie van de steden', 'verbetering van de bereikbaarheid' en 'een goede afstemming tussen infrastructuur en verstedelijking' zijn de doelen van de nota om 'krachtige steden en een vitaal platteland te bevorderen'. Daarbij is een goede afstemming van verstedelijking en economische activiteiten met de waterhuishouding belangrijk.

De nota geeft verder aan dat het rijk verstedelijking zoveel mogelijk wil bundelen in nationale stedelijke netwerken. Vuren is niet in een dergelijk netwerk gelegen. Daarom geldt buiten stedelijke netwerken het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijk beleid, dat elke gemeente de mogelijkheid moet bieden om zoveel woningen te kunnen laten bouwen als overeenkomt met de natuurlijke bevolkingsaanwas. Ook hier geldt het principe van zoveel mogelijk bundelen van stedelijke activiteiten.

Bundeling betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.

Het uitplaatsen van de firma Tromp en het bouwen van woningen in de bestaande kern van Vuren, past goed binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte. De vrijkomende ruimte in het stedelijk gebied wordt ingevuld met woningbouw, die goed aansluit bij de bestaande bebouwing. Er zijn geen belemmeringen om op basis van bovenomschreven beleid het voorziene bouwplan uit te voeren.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Het streekplan Gelderland is in juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Het streekplan is beschreven binnen het beleid van de Nota Ruimte en sluit daar dus bij aan.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Het streekplan geeft het volgende aan: 'Om deze ambitie te bereiken is het onder meer nodig om het gebruik van het bestaand bebouwd gebied te optimaliseren.' Dit betekent meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte). Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied.

De realisatie van een appartementencomplex op de planlocatie past goed binnen de ambitie om het gebruik van bestaand bebouwd gebied te optimaliseren. Door de vrijkomende ruimte in bestaand bebouwd gebied intensief te bebouwen wordt tevens aan de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik voldaan. Geconcludeerd kan worden dat het streekplan van de provincie geen belemmeringen opwerpt voor de voorziene bouw van het appartementencomplex.

Ruimtelijke Verordening Gelderland
De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. Het Streekplan Gelderland heeft daardoor de status van structuurvisie gekregen. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten dienen binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels af te stemmen.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 2 maart 2011 in werking getreden. De voorschriften zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Op de plankaart behorende bij de Verordening is de planlocatie aangegeven als 'bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Tevens is het plangebied gelegen in een nationaal landschap en in open velden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Conform de regels van de Verordening dient in de toelichting gemotiveerd te worden hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing op bestaande bouwpercelen is conform de regels ten aanzien van open velden Nieuwe Hollandse Waterlinie toegestaan. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

Provinciale Woonvisie
Het woonbeleid, zoals vastgelegd in het streekplan, is uitgewerkt in de Woonvisie Gelderland. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP), vastgesteld d.d. januari 2010, vormt hier een onderdeel van. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. De nadruk in deze periode ligt op starters- en seniorenwoningen.

Voor de periode 2010-2019 wordt voor de regio Rivierenland een netto toevoeging van 9.800 woningen aan de woningvoorraad voorzien. Uitgangspunten voor deze regio zijn:
- 37 % van de nieuw te bouwen woningen in huursector;
- 46 % van de nieuw te bouwen woningen in betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop);
- 74 % van de woningen zullen via nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden.

Gezien deze uitgangspunten past de realisering van 22 huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen goed binnen het woonbeleid. De appartementen zijn bovendien geschikt voor zowel starters als senioren.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het nieuwe Streekplan aan de regio's verzocht een structuurvisie op te stellen. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, vastgesteld d.d. januari 2004, formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

De structuurvisies zijn gebruikt als bouwsteen voor het nieuwe Streekplan. Het beleid voor woningbouw komt daarmee ook overeen met hetgeen in het streekplan en de woonvisie reeds aan bod is gekomen. Geconcludeerd kan worden dat de structuurvisie de plannen voor de planlocatie mogelijk maakt.

3.4. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2030

De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 'Het Manifest van Lingewaal' vastgesteld.

In de kernen wordt primair ingezet op inbreiding boven uitbreiding. De inbreiding zal vooral plaatsvinden door functieveranderingen of door herstructurering van de verouderde woningvoorraad. De gemeentelijke inzet in Vuren is met name gericht op:

- ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen);
- clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen in combinatie met ontmoetingsfunctie;
- het ondersteunen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp;
- het mobiliseren en faciliteren van bewonersparticipatie.

Het plangebied van onderhavig plan is in de structuurvisiekaart gelegen binnen het gebied 'concentratie dorpsvoorzieningen' en heeft een herstructureringsopgave. Het bouwplan voor de Dorpsstraat in Vuren sluit hier goed op aan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Geluid

De gemeente Lingewaal vraagt bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen om een beschouwing van industrie-, spoor- en wegverkeerslawaai. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage II toegevoegd.

De meest nabijgelegen spoorweg bevindt zich op meer dan 1500 meter van de planlocatie, parallel aan de Rijksweg A15. Volgens het Besluit geluidhinder is deze spoorlijn voorzien van een zone van 1000 meter. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde. In de nabije omgeving van de locatie zijn geen industriële inrichtingen aanwezig. Een onderzoek naar industrielawaai is daarom evenmin aan de orde. Het onderzoek richt zich op de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai.

De conclusie uit het onderzoek luidt dat de geluidsbelasting op de gevels van de voorziene woningen, als gevolg van het wegverkeer, naar verwachting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. In combinatie met de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel à 20 dB volgens het Bouwbesluit, kan tevens worden voldaan aan de grenswaarde van 33 dB voor het binnenniveau.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het bouwplan geen bezwaren wat betreft akoestiek oplevert.

4.2. Bedrijven

De planlocatie bevindt zich te midden van verschillende bedrijven, die mogelijk bestaande milieurechten hebben die belemmerend kunnen zijn voor de planontwikkeling. Ook kan het zijn dat het bouwplan zelf van invloed is op bestaande omliggende functies. In dit kader is onderzocht of de milieucontouren van bedrijven in de omgeving van de planlocatie tot belemmeringen leiden.

Rondom de planlocatie liggen de volgende inrichtingen (zie afbeelding 4.1.):[1]
1. De Kievit modern wonen, Dorpsstraat 8;
2. Spar Vuren, Mildijk 111;
3. Cafetaria Smulhoek, Mildijk 77;
4. Tandarts praktijk Paternotte, Mildijk 83;
5. Dorpshuis De Koels, Molenlaan 17.

Bij iedere nieuwbouw van woningen dient dan ook constant de milieuhinder van bedrijven bekeken te worden. Belangrijke aandachtspunten in deze zijn de ligging van de geluidsproducerende activiteiten en de ligging van de bestaande bebouwing, ten opzichte van de nieuwe woningen.

Al de bovengenoemde inrichtingen vallen onder het Activiteitenbesluit, voor die bedrijven geldt een maximale toegestane geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning. Dit recht van bedrijven wordt bij veel kleinschalige bedrijven niet of maar gedurende enkele uren van de dag volledig gebruikt.

[1] Gebaseerd op een door de gemeente Lingewaal aangeleverde bedrijvenlijst.

Afbeelding 4.1. Locatie inrichtingen rondom planlocatie



De appartementen worden gerealiseerd op een locatie waar voorheen een gemeentehuis en een bedrijfspand stonden. Gezien de locatie van de beoogde ontwikkeling is de afstand tot de bovenbeschreven bedrijven voldoende. De afstand tot de cafetaria is meer dan 50 meter, waardoor geen sprake zal zijn van geuroverlast. Daarnaast wordt hinder, gezien de aard van de activiteiten en bedrijven die aanwezig zijn, niet verwacht. Bovendien zijn diverse woningen dichter bij een aantal bedrijven gelegen en zijn klachten niet bekend.

De indicatieve waarde van de VNG-brochure Milieukunde en bedrijven bepaalt een afstand van 10 meter voor geur en geluid voor winkels, supermarkten, horeca en tandartspraktijken. Alle inrichtingen liggen op een grotere afstand dan 10 meter. Hierdoor kan gesteld worden dat de rechten van de aanwezige bedrijven niet worden aangetast.

Conclusie
Gezien de aard van de activiteiten van de bedrijven, de afstand tot deze bedrijven en de ligging van andere woningen rondom de planlocatie, is het niet de verwachting dat de realisatie van de nieuwbouw gaat leiden tot de aantasting van de rechten van deze bedrijven. Tevens vormen de bedrijven geen belemmering voor de nieuwbouw op de planlocatie. De omliggende ondernemingen maken geen inbreuk op een goed woon- en leefklimaat.

4.3. Externe veiligheid

Het transport, het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het begrip externe veiligheid geeft inzicht in het risico voor omwonenden.

Indien er risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van risicogevoelige bestemmingen dient dat meegewogen te worden bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen zoals een bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op verwonding of overlijden ten gevolge van een ongeval (plaatsgebonden risico);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichter bij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. De grenswaarde die gehanteerd wordt voor het plaatsgebonden risico is gesteld op:
- 10^{-6} (kans van 1 op de miljoen per jaar) voor nieuwe situaties;
- 10^{-5} (kans van 1 op de honderdduizend per jaar) voor bestaande situaties.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hoe meer mensen nabij de bron hoe groter het groepsrisico. Als voorbeeld zijn de normen voor transport hieronder weergegeven:
- 10 doden: kans/jaar is 10^{-4};
- 100 doden kans/jaar 10^{-6};
- 1.000 doden: kans/jaar is 10^{-8}.

4.3.1. Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeente Lingewaal heeft een route voor gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat transporteurs van gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk van deze route gebruik moeten maken. Wel geldt één beperking, namelijk dat ze de bebouwde kom zoveel mogelijk mijden. De Mildijk en Dorpsstraat maken echter geen deel uit van deze routering. Bovendien bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- of overgeslagen, toegepast of geproduceerd[1]. Dit betekent dat over deze wegen slechts incidentele en in aantal te verwaarlozen transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarom kan met een grote mate van zekerheid worden gesteld dat geen sprake is van overschrijding van de normen voor externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

4.3.2. Transport gevaarlijke stoffen over hoofdvaarwegen

De planlocatie ligt op enige afstand van de rivier de Waal. De Risicoatlas Hoofdvaarwegen (2003) wijst uit dat de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour (hierna PR-contour) binnen 25 meter van de oever van de vaarweg ligt. De planlocatie ligt op meer dan 100 meter afstand van de oever van de Waal. Dit betekent dat ter hoogte van de planlocatie, rekening houdend met de prognoses voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Tevens kan uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen worden opgemaakt dat, rekening houdend met de voorgenomen ontwikkelingen, zeker geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Overigens is het Basisnet Water in voorbereiding. In het Ontwerp Basisnet Water is de Waal ingedeeld als een categorie 2- (zwarte) vaarweg. Dit zijn vaarwegen waarover regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Het Ontwerp Basisnet Water stelt dat langs zwarte vaarwegen de 10^{-6}-contour nooit buiten de waterlijn ligt. Oftewel, buiten de

---

[1] Gebaseerd op Risicokaart Gelderland (geraadpleegd op 9 februari 2006) en inventarisatie van milieuvergunningen.

oever is nooit sprake van een overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Buiten hoogstedelijke gebieden is de hoogte van het groepsrisico langs zwarte vaarwegen verwaarloosbaar klein. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico kan namelijk achterwege blijven bij bevolkingsdichtheden beneden 1.500 personen per hectare. In deze gevallen ligt het groepsrisico namelijk lager dan 0,1 x de oriënterende waarde. In de landelijke gemeente Lingewaal komen dergelijke hoge bevolkingsdichtheden niet voor. Bij zwarte vaarwegen is overigens wel een verantwoording nodig, in het geval van een toename van de personendichtheid op een planlocatie. Echter, het Ontwerp Basisnet Water vermeldt niet binnen welk invloedsgebied deze berekening plaats dient te vinden. Van deze verplichting kan in onderhavig geval derhalve worden afgezien.

Tenslotte benoemt het Ontwerp Basisnet Water een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 25 meter landinwaarts vanaf de waterlijn en/of in uiterwaarden. De planlocatie ligt op minimaal 100 meter afstand van de Waal, waardoor het PAG niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3.3. Overige risicobronnen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen, spoorverbindingen en hoogspanningslijnen aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van de 22 woningen in het centrum van Vuren.

4.4. Bodemkwaliteit

Om de bouw van het appartementencomplex mogelijk te maken, moet de bodemkwaliteit daarvoor voldoende zijn. Om deze kwaliteit te beoordelen is door bureau Adcim een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen Dorpsstraat 4 en 6 te Vuren (juni 2011, met kenmerk 20110186), zie bijlage III.

Dorpsstraat 4 betreft het voormalige gemeentehuis van Vuren en staat momenteel leeg. Van dit pand of perceel zijn bij de gemeente geen (bodem)gegevens bekend. Rondom het pand bevindt zich bijna volledig onverharde groenstrook.

Dorpsstraat 6 betreft een woning annex winkel en werkplaats. In de werkplaats bevindt zich een kleinschalig installatiebedrijf. Rondom dit pand bevindt zich deels trottoir en deels tuin of terras. Ten zuiden van het pand staat een overkapping, waar opslag plaatsvindt van diverse niet bodembedreigende spullen.

Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- in de bovengrond is alleen cobalt in een gehalte boven de achtergrondwaarde[1] aangetroffen. De overschrijding is verwaarloosbaar klein en heeft geen consequenties;
- in de ondergrond zijn alle gehalten beneden de achtergrondwaarde aangetroffen;
- in het grondwater is een overschrijding in het gehalte aan barium aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding standaard voor. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en wordt het gehalte als van nature verhoogd beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

[1] De achtergrondwaarde geeft het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Dit komt overeen met het niveau waarbij de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, dier en plant heeft, zijn veiliggesteld.

Op grond van de resultaten van het bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

4.5. Water

Plannen en projecten dienen rekening te houden met het waterbelang. In deze ruimtelijke onderbouwing is daarom een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding opgenomen. De waterparagraaf is tot stand gekomen in overleg met de waterbeheerders in het plangebied: het Waterschap Rivierenland en de gemeente Lingewaal.

Het waterrelevant beleid van Waterschap Rivierenland wordt beschreven in het "Waterbeheerplan 2010-2015" en in de brochure "Partners in Water". Het waterbeheerplan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Een belangrijk uitgangspunt is dat het waterschap het beheergebied in 2015 klimaatbestendig wil hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. Andere thema's in dit plan zijn:
- voorkomen van overstromingen;
- beperken van gevolgen van overstromingen;
- voldoende en schoon water in het landelijk gebied;
- voldoende en schoon water in het stedelijk gebied;
- voldoende schoon water in waardevolle en beschermde gebieden;
- inrichten en beheren van de afvalwaterketen.

In de brochure 'Partners in Water' wordt de watertoets toegelicht. De watertoets zorgt ervoor dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. In deze watertoets staan de volgende thema's centraal:
- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

De gemeente Lingewaal heeft in het waterplan[1] en rioleringsplan[2] daarnaast de volgende waterhuishoudkundige uitgangspunten benoemd:
- het afvoerend oppervlak van de nieuwbouw kan worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel;
- schoon hemelwater waar mogelijk beschikbaar maken voor lokale waterhuishouding. Afkoppelen staat bij de gemeente hoog op de agenda. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen, wil de gemeente actief gaan afkoppelen. In de komende periode stelt de gemeente een afkoppelplan op;
- alle panden moeten vuil- en schoon water gescheiden aanleveren.

Waterneutraal inrichten
Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied zijn geen compenserende waterberging vereist.

---

[1] Waterplan Lingewaal 2009-2015, fase 2 uitvoeringsprogramma, 6 oktober 2008

[2] Gemeentelijk rioleringsplan Lingewaal 2007-2011, 8 januari 2008

Op basis van het bouwplan blijkt dat het verhard oppervlak met minder dan 500 m² toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. In bijlage IV zijn tekeningen opgenomen met het verhard oppervlak in de bestaande en de nieuwe situatie. De eis van waterschap Rivierenland voor compensatie bij verhard oppervlak is dus niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Het plangebied ligt relatief dicht bij een dijk en is deels gelegen op een diepere zandbaan, volgens de zandbanenkaart van de provincie Gelderland. De inrichting kan (extra) kwel aantrekken. Hydrologisch neutraal bouwen wordt daarom meegenomen als uitgangspunt van het bouwplan. Dit betekent dat er zodanig wordt ingericht dat grondwateroverlast en hinderlijke kwel niet toenemen. Er worden in het bouwplan in dit verband dan ook geen kruipruimtes of souterrains toegepast.

Schoon inrichten
In de watergangen is een goede waterkwaliteit een vereiste. Het gaat daarbij om een goede fysisch-chemische kwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. Een goede waterkwaliteit kan worden bereikt door maatregelen in het watersysteem zelf, een goed rioleringssysteem en door lozingen aan regels te binden.

Het waterschap gaat bij de nieuwbouw van woningen uit van een gescheiden rioleringsstelsel. Schoon hemelwater van daken mag via een regenwaterafvoerleiding rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. In de directe omgeving van het plangebied is echter geen oppervlaktewater aanwezig. Zoals aangegeven door de gemeente en het waterschap kan het afvoerend oppervlak voor de nieuwbouw daarom worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het grootste gedeelte van Vuren kent een gemengd rioolstelsel. Voor het aansluiten op het gemengde stelsel dient een aansluitvergunning bij de afdeling beheer van de gemeente Lingewaal te worden aangevraagd. Het vuil- en schoon water moet wel gescheiden worden aangeboden, zodat bij rioolvervanging gemakkelijk kan worden afgekoppeld.

Daarnaast dienen bij de beoogde ontwikkeling de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink en lood worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

In de nadere planuitwerking zal rekening worden gehouden met bovenstaande punten.

Veilig inrichten
Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van waterkeringen.

Bijzondere wateren en voorzieningen
In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft. Voorbeelden

hiervan zijn: waterbergingslocaties, ecologische verbindingszones en natte natuur. Het is dan van belang dat deze goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan.

De kern Vuren is gelegen aan de Waal. Er vindt geen inlaat vanuit de Waal plaats. Vuren zelf kent weinig oppervlaktewater.

4.6. Luchtkwaliteit

Plannen en projecten mogen niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is in deze ruimtelijke onderbouwing verkend welke gevolgen de herontwikkeling van de percelen Dorpsstraat 4 en 6 heeft voor de luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitsgrenswaarden opgenomen voor verschillende verontreinigde stoffen in de buitenlucht. In onderhavige situatie worden alleen emissies van de, in de Wet luchtkwaliteit opgenomen, stoffen NO_2 en PM_{10} verwacht.

Realisatie 22 appartementen
In de Wet luchtkwaliteit is opgenomen dat een toename in NO_2 en PM_{10} concentratie kleiner of gelijk aan 3 % van de grenswaarde (1,2 µg/m^3) wordt gezien als een niet in betekenende mate bijdrage (NIBM) aan de luchtkwaliteit. Indien sprake is van een NIBM-bijdrage van de bronnen binnen de inrichting, wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet luchtkwaliteit en is een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de milieuvergunning niet noodzakelijk.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën (kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die tot een bepaalde omvang niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor deze categorieën zijn geen berekeningen nodig.

Voor woningbouw geldt, zo luidt voorschrift 3B.2 van de Regeling NIBM, dat een omvang van 1500 woningen uitgaande van 1 ontsluitingweg en 3000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen, NIBM-bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderhavig project betreft de realisatie van 22 appartementen en kan daarom als NIBM worden beschouwd.

Conclusie
Uit het luchtkwaliteitonderzoek is gebleken dat de realisatie van 22 appartementen als NIBM kan worden beschouwd.

Op basis van de titel 5.2. van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling geen uitgebreid luchtonderzoek middels berekeningen noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de eisen die de Wet milieubeheer voor de luchtkwaliteit stelt.

4.7. M.e.r./SMB-plicht

Gezien de omvang en de locatie van de voorziene werkzaamheden is er geen verplichting van m.e.r.(-beoordeling) of strategische milieubeoordeling (SMB).

5. OVERIGE ASPECTEN

5.1. Ecologie

In het kader van een nieuw bestemmingsplan of de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de vigerende natuurwet en -regelgeving. In Nederland is de natuurbescherming opgesplitst in:
- de bescherming van gebieden (Ecologische Hoofdstructuur en Natuurbeschermingswet 1998);
- de bescherming van soorten (Flora- en faunawet).

Beschermde gebieden
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (in ontwerp) 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt op circa 900 meter afstand van het plangebied aan de overkant van de Waal. In dit gebied komen enkel habitattypen en soorten voor. Op basis van de aard van de ingreep, de voorkomende soorten en habitattypen en de afstand tot het plangebied, worden geen negatieve effecten verwacht op dit beschermde natuurgebied.

Beschermde soorten
Het plangebied is momenteel bebouwd. Naar verwachting zullen er alleen algemeen voorkomende soorten planten, zoogdieren en vogels voorkomen. De voorgenomen ingreep zal niet leiden tot verlies van het leefgebied.

Wel vinden mogelijk vleermuizen een verblijfplaats in het voormalige gemeentehuis en het bedrijfspand van de firma Tromp. Voordat met de sloopwerkzaamheden kan worden gestart, dient eerst nader onderzoek hier uitsluitsel over te geven. Indien vleermuizen op de planlocatie verblijfplaatsen hebben, dient een plan met mitigerende maatregelen (of een ecologisch werkprotocol) te voorkomen dat de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet overtreden worden.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische waarden in de gemeente Lingewaal zijn vastgelegd in het beleidsstuk 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart' (RAAP, 15 oktober 2008). De archeologische waarden- en verwachtingskaart maakt op perceelsniveau inzichtelijk waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen. De waarden- en verwachtingskaart is, voor toepassing op beleidsmatig en gemeentelijk niveau, vertaald naar een beleidskaart.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Lingewaal heeft het plangebied de aanduidingen:
- 'meandergordelcomplex van Kedichem en Gorkum-Arkel en meandergordelcomplex van Vuren en Deil' met een middelmatige archeologische verwachting voor het Laat - Mesolithiucum tot en met het Neolithicum;
- 'oeverwal' met een middelmatige archeologische verwachting;
- 'komgebieden' met een lage archeologische verwachting.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als 'Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied categorie 7 en 8' (middelmatige archeologische verwachting). Voor deze gebieden geldt dat gestreefd wordt naar behoud in de huidige staat. Een archeologisch inventariserend onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dat 30 cm (categorie 8) of 100 cm (voor categorie 7) beneden het maaiveld.

De bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 4 en 6 heeft een totale oppervlakte van circa 830 m². De geplande nieuwbouw op deze locatie heeft een oppervlakte van circa 920 m². De totale extra oppervlakte aan bebouwing is daarmee minder dan 500 m². Een archeologisch inventariserend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.3. Verkeer en vervoer

5.3.1. Autoverkeer

Het complex ligt aan de Dorpsstraat, die aantakt op de Mildijk en de Molenlaan. De Mildijk vormt de hoofdontsluiting van het dorp. De Mildijk en de Molenlaan sluiten beiden aan op de provinciale weg, direct ten noorden van Vuren. De locatie ligt op ongeveer 4 kilometer afstand van de A15 en Gorinchem. De wegen in en om de kern Vuren zijn voldoende gedimensioneerd voor het autoverkeer dat van en naar het complex gaat.

5.3.2. Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer van en naar het complex kan gebruik maken van de bestaande infrastructuur in de kern Vuren.

5.3.3. Openbaar vervoer

De kern Vuren wordt bediend door lijn 47 van busmaatschappij Arriva. Deze lijn heeft een halte op de kruising van de Molenlaan met de N830 en ligt op een afstand van ongeveer 250 meter van de planlocatie.

5.3.4. Parkeren

Door alle partijen, waaronder de gemeente Lingewaal en BM Projectontwikkeling is de Tripartie overeenkomst d.d. 14 december 2010 ondertekend. Hierin is men overeengekomen met een parkeernorm van 1,5 per woning. In onderstaande tabel is de vraag naar parkeerplaatsen voor het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.1. Benodigd aantal parkeerplaatsen plangebied

situatie	aantal	eenheid	parkeernorm	benodigd aantal parkeerplaatsen
toekomst	22	appartementen	1,5	33

Voor de toekomstige situatie van het plangebied geldt dat er een theoretische parkeervraag is van 33 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 32 parkeerplaatsen.

5.4. Technische infrastructuur en overige aspecten

Op de planlocatie zijn geen grote nutsleidingen gelegen. Alvorens gestart wordt met de bouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Lingewaal heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorziene ontwikkelingen op de planlocatie. Daarbij is in aanmerking genomen de bouwopgaaf die volgt uit provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsvergunning wordt in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan diverse overlegpartners, zoals het waterschap en buurtgemeenten.

De kosten van het project komen voor rekening van BM Projectontwikkeling en zullen derhalve geen financiële consequenties hebben voor de gemeente Lingewaal. BM Projectontwikkeling heeft voor dit plan een exploitatieopzet gemaakt en verwacht het project rendabel te kunnen exploiteren.

Ten behoeve van dit project is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. De conclusie van dit rapport is dat door de planologische mutatie sprake is van een waardevermindering. Het te vergoeden risico op planschade wordt echter op nihil gewaardeerd.

BIJLAGE I BESTEMMINGSPLAN ‘KOM VUREN’

Artikel 5 Centrumdoeleinden

Doeleinden

1. de op de plankaart als "Centrumdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. de hierna aangegeven doeleinden op de daarbij aangegeven verdiepingen:

doeleinden	begane grond[1)]	verdiepingen[2)]
detailhandel:	ja	neen
bij detailhandel behorende en/of daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, videotheken, kap- en schoonheidssalons en zonnestudio's:	ja	neen
kantoren zonder baliefunctie:	ja	neen
bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, danwel daarmee kunnen worden gelijkgesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, niet zijnde detailhandels- en horecabedrijven:	ja	neen
horeca, voor zover betreft gronden met op de plankaart de aanduiding "horeca toegestaan":	ja	neen
wonen:	ja	ja

1) begane grondverdieping en daaronder
2) verdiepingen boven de begane grondverdieping

   b. bij een en ander behorende werkplaatsen, ateliers, magazijnruimten, tuinen, bergingen en ingangspartijen,
   c. (woon-)straten, parkeer- en groenvoorzieningen en paden en
   d. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Toegestane bouwwerken

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd
   a. hoofdgebouwen, uitbouwen en bijgebouwen en
   b. andere bouwwerken, zoals luifels, pergola's, verlichtingselementen, plastische kunstwerken, vlaggemasten en ander winkelstraatmeubilair.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
   a. de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
   b. voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, in de op de plankaart aangegeven "voorgevelrooilijn", of ten hoogste 5 m achter die lijn;

c. van een hoofdgebouw, exclusief uitbouwen, mag de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 15 m bedragen;
d. het totaal aantal woningen op gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden" mag niet meer dan 22 bedragen;
e. uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, vanaf de weg gezien, op ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;
f. de hoogte van uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
g. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggemasten:	8 m
luifels en pergola's:	4 m
erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw en de verlengden daarvan:	1 m
overige erfafscheidingen en overige andere bouwwerken:	2 m

Vrijstellingen bouwen bij hoofdgebouwen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e, ten behoeve van het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen:
   1. tot het verlengde van de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;
   2. vóór het verlengde van de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw, met een overschrijding daarvan van ten hoogste 1,5 m.

Procedure bij vrijstelling

6. Bij het verlenen van vrijstelling wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wijziging ligging voorgevelrooilijnen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte blijkt te bestaan en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:, de ligging van voorgevelrooilijnen te wijzigen over een afstand van niet meer dan 5 m ten opzichte van de huidige ligging van deze voorgevelrooilijnen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. op geen van de gevels van een hoofdgebouw mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden,
   b. de afstand tussen achtergevels van tegenover elkaar liggende hoofdgebouwen mag nergens minder dan 20 m kunnen bedragen;
   c. de afstand tussen voorgevels van tegenover elkaar liggende hoofdgebouwen mag nergens minder dan 20 m kunnen bedragen;

d. het aantal woningen ter plaatse dient gelijk te blijven.

"Wijzigingsbevoegdheid nieuwbouwlocatie"

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover betreft de gronden met op de plankaart de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid nieuwbouwlocatie", de plankaart te wijzigen, ten behoeve van nieuwe centrumdoeleinden als bedoeld in lid 1, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. de goothoogte en hoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m bedragen, met uitzondering van enkele accenten, een goothoogte en hoogte van 11 m respectievelijk 13,5 m zijn toegestaan;
   b. in het gebied dat uit door scheidingslijnen gescheiden deelgebieden bestaat, mag het aantal woningen per deelgebied niet meer dan 15 bedragen met dien verstande dat het totaal aantal woningen op gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden" niet meer mag bedragen dan 50;
   c. de afstand van achtergevels van de nieuwe hoofdgebouwen tot de bestaande woningen mag nergens minder dan 20 m bedragen;
   d. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;

Procedure wijziging

9. Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

BIJLAGE II AKOESTISCH ONDERZOEK

Witteveen+Bos

notitie

Witteveen+Bos
Postbus 3465
4800 DL Breda
telefoon 076 523 33 33
Telefax 076 514 44 42

onderwerp	akoestisch onderzoek
projectcode	VU3-2
referentie	VU3-2/mome/003
opgemaakt door	ing. M. de Loos
datum opmaak	25 maart 2011
bijlagen	-

aan	A. Vrij Msc
kopie	-

1. INLEIDING

In het kader van een bestemmingsplanwijziging voor een perceel aan de Dorpsstraat te Vuren is een aanpassing van het planologisch kader noodzakelijk. Als onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De meest nabijgelegen spoorweg bevind zich op meer dan 1500 meter van de planlocatie, parallel aan de Rijksweg A15. Volgens het Besluit geluidhinder is deze spoorlijn voorzien van een zone van 1000 meter. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde. In de nabije omgeving van de locatie zijn geen industriële inrichtingen aanwezig. Een onderzoek naar industrielawaai is evenmin aan de orde. Het onderzoek richt zich op de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai.

2. WETTELIJK KADER

In artikel 74 van de Wet geluidhinder worden wegen voorzien van een geluidszone. Indien zich binnen deze zone wijzigingen voordoen (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen), is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting als gevolg van deze wegen moet in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel inzichtelijk worden gemaakt, maar hoeft niet te worden getoetst.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied kan een hogere waarde tot 68 dB worden verleend.

Volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag op de berekende geluidbelasting een aftrek worden toegepast van 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid van minder dan 70 km/u en 2 dB voor overige wegen.

In het bouwbesluit worden eisen gesteld aan de minimale geluidwering en het binnenniveau in verblijfsgebieden van nieuw te bouwen woningen. De minimale karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt 20 dB. Het binnenniveau mag niet hoger zijn dan 33 dB.

3. UITGANGSPUNTEN

Ten noorden van de kern Vuren is de N830 gelegen. Deze buitenstedelijke tweebaans weg heeft een zone van 250 meter. De planlocatie is gelegen op circa 245 meter afstand. Het tussengelegen gebied bestaat vrijwel geheel uit woningbouw. Gezien de afstand en de afschermende werking van de tussengelegen objecten mag worden verondersteld dat de geluidbelasting op de planlocatie als gevolg van de N830 voldoet aan de grenswaarde van 48 dB.

Voor de meest nabijgelegen wegen in de kern Vuren geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De planlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat. Als onderdeel van het plan zal de Dorpsstraat zijn huidige functie als verkeersweg verliezen. Alle verkeer zal in de toekomstige situatie gebruik maken van de Mildijk. De geluidbelasting als gevolg van de Mildijk wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van een berekening conform standaard rekenmethode I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder (VROM, 2006). In de berekeningen is de afschermende en reflecterende werking van omliggende objecten niet meegenomen. De aftrek conform artikel 110g van de Wetgeluidhinder is toegepast.

Als peiljaar voor de berekeningen wordt 2021 gehanteerd, zijnde 10 jaar na realisatie van het plan. Aan de berekeningen liggen de verkeersintensiteiten ten grondslag die ter beschikking gesteld zijn door de gemeente Lingewaal. Het betreft een schatting op basis van een worstcase-scenario. Voor de extrapolatie naar 2021 wordt uitgegaan van een jaarlijkse verkeersgroei van 1,5 %. De verdeling van de verkeersintensiteiten over de voertuigcategorieën licht, middelzwaar en zwaar verkeer heeft plaatsgevonden op basis van door Witteveen+Bos gehanteerde kentallen. In tabel 1 zijn de gehanteerde verkeersintensiteiten weergegeven.

Tabel 3.1. Aantal voertuigen per categorie per periode

categorie	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
licht	716	151	52
middelzwaar	11	3	1
zwaar	3	0	0

Als wegdekverharding wordt uitgegaan van gewone elementenverharding (klinkers).

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

De geluidbelasting is berekend op een hoogte van 5 meter boven maaiveld. Uit de berekeningen volgt dat op 15 meter uit de as van de weg een geluidbelasting van 48 dB wordt berekend. Aangezien de rooilijn van de beoogde bebouwing op meer dan 15 meter afstand tot de weg wordt voorzien, mag worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op woningen binnen de planlocatie lager is dan 48 dB. In combinatie met de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel à 20 dB volgens het Bouwbesluit, kan tevens worden voldaan aan de grenswaarde van 33 dB voor het binnenniveau.

BIJLAGE III BODEMONDERZOEK

Rapport

Verkennend bodemonderzoek
Dorpsstraat 4-6 te Vuren

Opdrachtgever	:	BM van Houwelingen BV
Status	:	definitief
Datum	:	20 juni 2011
Projectnummer	:	20110186

Adcim B.V.
Rembrandtlaan 650
3362 AW Sliedrecht
Tel. 0184-677500
Fax: 0184-617790
Info: algemeen@adcim.nl
Website: www.adcim.nl

Verantwoording

Titel	:	Verkenend Bodemonderzoek
Projectnummer	:	20110186
Datum	:	20 juni 2011
Auteur	:	MvP
E-mailadres	:	algemeen@adcim.nl
Gecontroleerd	:	DWD

SGS
erkend leerbedrijf

INHOUDSOPGAVE:

1. INLEIDING EN DOELSTELLING

2. ACHTERGRONDINFORMATIE
   2.1 Terreinsituatie en historie
   2.2 Bodemopbouw en geohydrologie

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA
   3.1 Algemeen
   3.2 Veldwerkzaamheden
   3.3 Laboratoriumonderzoek

4. ONDERZOEKSRESULTATEN
   4.1 Bodemopbouw en veldwaarnemingen
   4.2 Analyseresultaten

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

bijlagen

1. Regionale situering onderzoekslocatie (1:12.500)
2. Situatieschets met boringen en peilbuis (1:500)
3. Gegevens grondboringen en peilbuis
4. Analyserapporten
5. Toetsingstabellen

1. INLEIDING EN DOELSTELLING

In opdracht van B.M. van Houwelingen BV is door Adcim BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de aangrenzende percelen Dorpsstraat 4 en 6 te Vuren, kadastraal bekend gemeente Lingewaal, kern Vuren, sectie R nummers 92 en 91.

Het doel van het verkennend onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen aankoop van het onroerend goed en nadien de herontwikkeling van het terrein.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de terreinsituatie van de onderzoekslocatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgevoerde werkzaamheden. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten van het onderzoek weer. In hoofdstuk 5 zijn de conclusies opgenomen.

NB: Het veldwerk voor het onderzoek is uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk. Dit bedrijf voert het bodemonderzoek uit onder certificaat BRL SIKB 2000 conform de onderliggende protocollen VKB 2001 en 2002. Adcim en Bakker Milieuadviezen verklaren hierbij dat er geen sprake is van eigendom van het te onderzoeken onroerend goed en tevens dat het bodemonderzoek onpartijdig is uitgevoerd. De uitvoerend veldwerker is O. Bakker.

2. ACHTERGRONDINFORMATIE

2.1 Terreinsituatie

De plaats van de locatie ten opzichte van de omgeving is op bijlage 1 weergegeven. De coördinaten volgens de rijksdriehoeksmeting zijn X 131.500 en Y 426.200. De oppervlakte van het terrein bedraagt ca 1300 m².

Voor historische informatie is een qua opzet vergelijkbaar bodemonderzoek uit februari 2006 gebruikt. Destijds is de afdeling milieu van de gemeente Lingewaal geraadpleegd. In de periode 2006-2011 zijn er geen voor de bodem relevante wijzigingen opgetreden in de activiteiten op het terrein.

Terreinbeschrijving
Dorpsstraat 4 betreft het voormalige gemeentehuis van Vuren. Van dit pand of perceel zijn bij de gemeente geen (bodem)gegevens bekend. Rondom het pand bevindt zich bijna volledig onverharde groenstrook.
Dorpsstraat 6 betreft een woning annex winkel en werkplaats. In de werkplaats bevindt zich een kleinschalig installatiebedrijf. Rondom dit pand bevindt zich deels trottoir en deels tuin of terras.

Huidig gebruik
Het pand Dorpsstraat 4 staat leeg. In het pand Dorpsstraat 6 bevond zich tot voor kort een winkel in speelgoed en huishoudelijke artikelen en in de werkplaats (zuidoosthoek) een kleinschalig installatiebedrijf. Ten zuiden van het pand staat een overkapping. Hier vindt opslag van diverse niet bodembedreigende spullen plaats.

Voormalig gebruik
In het verleden was er op het perceel Dorpsstraat 6 sprake van een tankstation ten oosten van het pand. Dit is in de jaren '90 geheel verwijderd (zie hieronder onder rubriek `bodemonderzoek'). Hier ligt nu tegelbestrating.

Toekomstig gebruik
Woonbestemming

Ophogingen/dempingen/stort
Op het terrein zijn voor zover bekend geen bodemvreemde materialen opgebracht.

Boven- en ondergrondse tanks
Op het terrein zijn geen ondergrondse tanks meer aanwezig. Deze zijn in de jaren '90 gesaneerd.

Omgeving
In de omgeving staan voornamelijk woningen.

Bodemonderzoek locatie en omgeving
In het verleden is door IGN op het terrein (ook inpandig in de werkplaats) bodemonderzoek verricht in verband met het aanwezige tankstation. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek is een sanering van de tanks en de rondom aanwezige bodemverontreiniging uitgevoerd. Op basis van eindresultaten van de sanering is door de provincie Gelderland de locatie van het tankstation als afgeronde saneringslocatie beschouwd.
Bij het eerder uitgevoerde bodemonderzoek in 2006 door Adcim BV bleek de bodem op het terrein nagenoeg schoon.

Hypothese
Op basis van de verkregen informatie is uitgegaan van een onverdachte locatie.

2.2 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Informatie over de bovenste 1.20 meter van de ongeroerde bodem ter plaatse is verkregen via interpolatie van de bodemkaart van Nederland (kaartblad 38 oost, 1: 50.000). Het bodemtype valt onder de zogenoemde kalkhoudende poldervaaggronden, welke worden gekarakteriseerd door zware klei of zavel op een kleiige ondergrond.
In de diepere ondergrond is sprake van overwegend venige en kleiige bodemtypes.
De grondwaterstroming van het freatisch grondwater is gezien de geringe gradiënt en de kleiige bodemtypes minimaal en qua richting niet eenduidig te karakteriseren.

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA

3.1 Algemeen

Het onderzoek is opgezet volgens de NEN 5740, "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (Nederlands Normalisatie-Instituut, 1e druk, januari 2009).
De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000 en de onderliggende protocollen VKB 2001 en 2002.

3.2 Veldwerkzaamheden

Op 30 mei 2011 zijn op de onderzoekslocatie de veldwerkzaamheden verricht. Voor het boren is een edelmanboor gebruikt. De locaties van de boringen en de peilbuis zijn weergegeven in bijlage 2.
Er zijn 8 boringen verricht. Boring 2 is uitgevoerd tot 3 m-mv en is voorzien van een peilbuis. De boringen 1 en 7 zijn tot 2 m-mv uitgevoerd en de overige boringen tot 0.5 a 0.8 m-mv.
De uitkomende grond is zintuiglijk onderzocht op de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen en beschreven. De beschrijvingen van de boorprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

3.3 Laboratoriumonderzoek

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd in het geaccrediteerde laboratorium AL-West.

Grond
Van de grondmonsters zijn 2 mengmonsters samengesteld, namelijk:
- mengmonster 1 van de monsters 1 t/m 8 (bovengrond)
- mengmonster 2 van 1.2+1.3+2.3+2.4+7.3+7.4 (ondergrond 1-2 m-mv).

Deze mengmonsters zijn geanalyseerd op het standaard analysepakket (NEN 5740) voor grondmonsters. Het NEN-5740-pakket omvat de volgende parameters:

- **Zware metalen**:
  Barium, Cobalt, Molybdeen, chroom, koper, kwik, lood, nikkel en zink. De meeste metalen komen van nature reeds in lage concentraties in de bodem voor en worden daarbij niet aangemerkt als een verontreiniging. Verontreinigingen met zware metalen kunnen onder andere worden aangetroffen op terreinen van bedrijven waar met metaaloplossingen (bijv. galvanische bedrijven) en metaalpigmenten (keramische industrie) wordt gewerkt en voorts op stookplaatsen, in sintelverhardingen en in combinatie met puin in de bodem. In stedelijke gebieden blijkt vaak sprake van een diffuse (niet zeer sterke maar over een groot gebied verspreide) verontreiniging met zware metalen, voornamelijk lood en in mindere mate koper en zink;
- **Polychloorbifenylen (PCB)**.
- **Minerale olie**. Minerale olie is een verzamelnaam voor de verschillende soorten aardolieproducten zoals benzine, gasolie en petroleum. Minerale olie kan als verontreiniging worden aangetroffen bij tankstations, ondergrondse opslagtanks e.d.;

- **Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)**. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen is een verzamelnaam voor teerachtige producten welke bestaan uit twee of meer aromatische ringen. Verontreinigingen met polycyclische aromaten kunnen worden aangetroffen op voormalige gasfabrieksterreinen, bij asfaltmolens, op stookplaatsen, in combinatie met verontreinigingen met aardolieproducten en bij aanwezigheid van kooldeeltjes, sintels en asfalt in de grond. Diffuse verontreinigingen met polycyclische aromaten tengevolge van depositie vanuit de lucht komen eveneens voor. Voor onderzoek naar bodemverontreiniging met polycyclische aromaten worden bepaalde stoffen geanalyseerd. De zogenaamd VROM-reeks welke is opgenomen in het toetsingskader uit de Leidraad Bodembescherming omvat 10 stoffen (10 PAK van VROM).

<u>Grondwater</u>
Het grondwater is geanalyseerd op het standaardpakket 2008 voor grondwater. Dit pakket bestaat uit de volgende parameters:
- benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen en styreen
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (13)
- cobalt, barium, molybdeen, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink
- minerale olie
- tribroommethaan
- dichloorpropanen(1,1-1,2-1,3)

4. ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bodemopbouw en veldwaarnemingen

Uit de boorbeschrijvingen (bijlage 3) blijkt dat de bodem ter plaatse, afgezien van plaatselijk aanwezig ophoogzand, bestaat uit matig humeuze bruine en grijze klei tot 3 m-mv.
Er zijn geen noemenswaardige bijmengingen of verontreinigingen waargenomen in de uitkomende grond.
Op de datum van grondwatermonstername (7 juni 2011) werd grondwater op 1.05 m-mv aangetroffen.
De overige veldwaarnemingen staan in bijlage 3.

4.2 Analyseresultaten

De analyserapporten zijn opgenomen als bijlage 4. Voor de beoordeling van de analyseresultaten wordt gebruik gemaakt van onderstaande normen:

Achtergrondwaarde AW 2000
Deze waarde geeft het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Dit komt overeen met het niveau waarbij de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, dier en plant heeft, zijn veiliggesteld.

Interventiewaarde:
Deze waarde geeft het verontreinigingsniveau aan waarboven sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierbij is sprake van een zodanige bodemverontreiniging, dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant kunnen verminderen. De interventiewaarden zijn gebaseerd op een uitgebreide studie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM), naar zowel de humaan- als ecotoxicologische effecten van bodemverontreinigende stoffen.
Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien in meer dan 25 m^3 grond of in meer dan 100 m^3 grondwater sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde door één of meer parameters.

Tussenwaarde:
Voor de waarde voor nader onderzoek, de tussenwaarde genaamd, wordt het gemiddelde van de AW 2000 en de interventiewaarde gehanteerd.

De genoemde waarden zijn voor een aantal stoffen afhankelijk gesteld van de percentages lutum en organische stof van de grond. De berekening van deze waarden voor de bepaalde of geschatte percentages is opgenomen in bijlage 5.

In het hierna volgende overzicht staan per geanalyseerd monster alleen de overschrijdingen van de toetsingswaarden als volgt weergegeven:
* = overschrijding AW 2000 (lichte verontreiniging);
** = overschrijding tussenwaarde (matige verontreiniging);
*** = overschrijding interventiewaarde (ernstige verontreiniging).

Bovengrond (mengmonster 1 t/m 8).
In de bovengrond is onderstaand verhoogd gehalte aangetroffen.

Parameter	Gehalte mg/kgds		AW 2000	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Cobalt	15	*	14	92	171

Ondergrond (mengmonster 1.2+1.3+2.3+2.4+7.3+7.4)
In de kleiige ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen.

Grondwater
In het grondwater is onderstaand verhoogd gehalte aangetroffen.

Parameter	Gehalte		Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Barium	490	**	50	340	625

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond is alleen cobalt in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen. De overschrijding is verwaarloosbaar klein en heeft geen consequenties;

- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;

- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en wordt het gehalte als van nature verhoogd beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

Op grond van de resultaten van het bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

Bijlage 1

Onderzoekslocatie





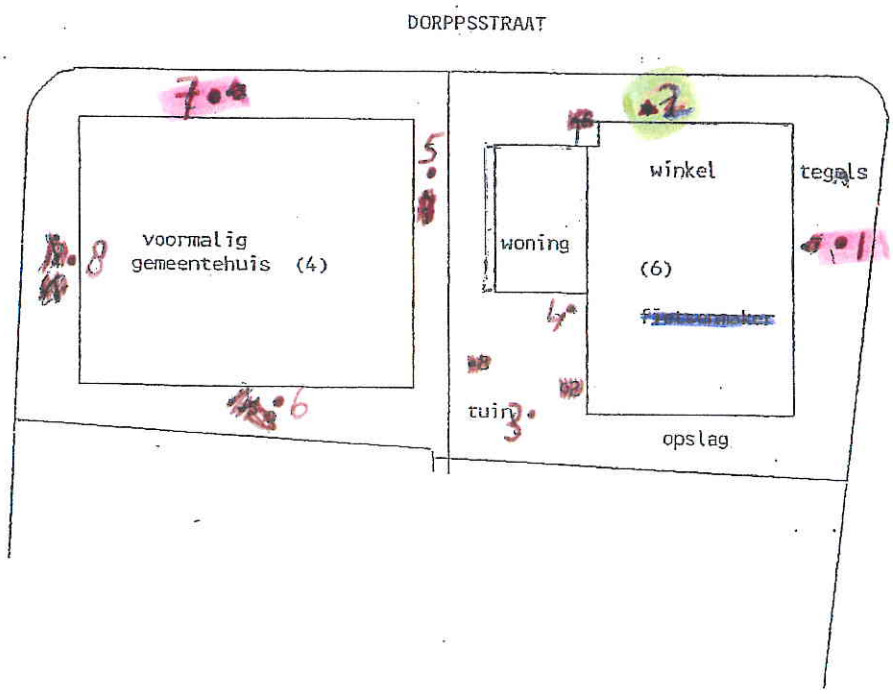
Schaal
1:25.000

Schaalbalk
0 0,25 0,5 1 km

Bijlage 2

Situatieschets





BIJLAGE 2: SITUATIESCHETS MET LOCATIES BORINGEN EN PEILBUIS PROJEKT: Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 4-6 Vuren	SCHAAL: 1 : 500 ADCIM BV	LEGENDA: • boring tot 0.5 m-mv o boring tot 2 m-mv ▲ peilbuis

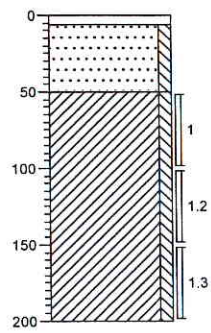
Bijlage 3

Grondboringen

Bijlage 3 Boorstaten

Boring: 1

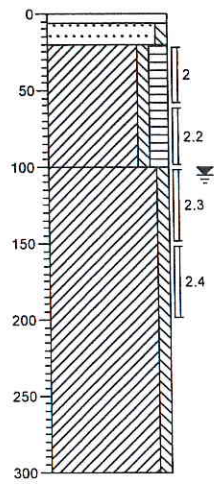
Datum:
GWS:
Opmerking:

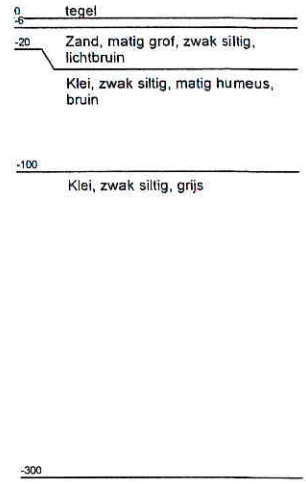




Boring: 2

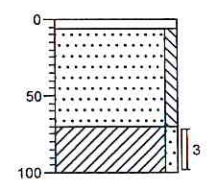
Datum:
GWS: 105
Opmerking: pH 6.8 Ec 62 mS/m

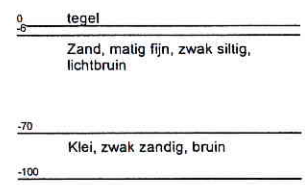




Boring: 3

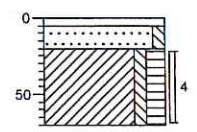
Datum:
GWS:
Opmerking:

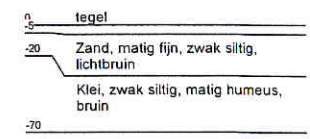




Boring: 4

Datum:
GWS:
Opmerking:

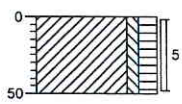


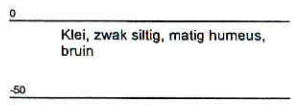


Bijlage 3 Boorstaten

Boring: 5

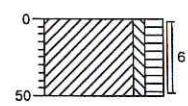
Datum:
GWS:
Opmerking:

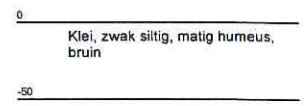




Boring: 6

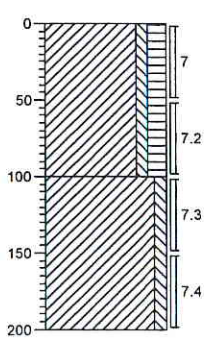
Datum:
GWS:
Opmerking:





Boring: 7

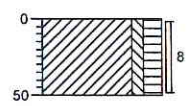
Datum:
GWS:
Opmerking:

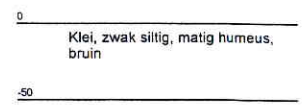




Boring: 8

Datum:
GWS:
Opmerking:





Bijlage 4

Analyserapporten

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Oscar Bakker
BURG. VAN DE KLOKKENLAAN 51A
5141 EG WAALWIJK

Datum	07.06.2011
Relatienr	35004092
Opdrachtnr.	251260
Blad 1 van 3	

ANALYSERAPPORT

***Opdracht* 251260 Bodem / Eluaat**

Opdrachtgever	35004092 BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Referentie	1796 Dorpsweg 4-6 Vuren
Opdrachtacceptatie	30.05.11
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. 0570/699759
Klantenservice

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

***Opdracht* 251260 Bodem / Eluaat**

Monsternr.	*Monstername*	*Monsteromschrijving*
413554	30.05.2011	1 t/m 8
413555	30.05.2011	1.2+1.3+2.3+2.4+7.3+7.4

	Eenheid	413554 1 t/m 8	413555 1.2+1.3+2.3+2.4+7.3+7.4
Algemene monstervoorbehandeling			
Koningswater ontsluiting		++	++
Mengen 6 monsters		--	++
Mengen 8 monsters		++	--
Voorbehandeling conform AS3000		++	++
Droge stof	%	82,7	74,1
IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	<5,0
Klassiek Chemische Analyses			
Organische stof	% Ds	3,5 x)	4,8 x)
Carbonaten dmv asrest	% Ds	2,1	3,3
Fracties (sedigraaf)			
Fractie < 2 µm	% Ds	22	46
Metalen			
Barium (Ba)	mg/kg Ds	160	170
Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,35	<0,35
Cobalt (Co)	mg/kg Ds	15	12
Koper (Cu)	mg/kg Ds	<19	<19
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,07	<0,05
Lood (Pb)	mg/kg Ds	28	20
Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5
Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	24	31
Zink (Zn)	mg/kg Ds	80	<59
PAK			
Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(a)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Chryseen	mg/kg Ds	0,062	<0,050
Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Fluorantheen	mg/kg Ds	0,11	<0,050
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Som PAK (VROM)	mg/kg Ds	0,17 x)	n.a.
Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,45 #)	0,35 #)
Minerale olie			
Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<20	<20
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<4,0	<4,0
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<4,0	<4,0

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

	Eenheid	413554 1 t/m 8	413555 1.2+1.3+2.3+2.4+7.3+7.4
Minerale olie			
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<2,0	<2,0
Polychloorbifenylen			
PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
Som PCB (7 Ballschmiter)	mg/kg Ds	n.a.	n.a.
Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 #)	0,0049 #)

Verklaring:"<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.
#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7; indien een som is berekend uit minimaal één verhoogde rapportagegrens, dan dient voor het resultaat "<" gelezen te worden.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 31.05.11
Einde van de analyses: 07.06.11

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal.Monsters met onbekende herkomst, kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. 0570/699759
Klantenservice

Toegepaste methoden
Grond

Cf. NEN-ISO 11465;cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000: Droge stof

conform AS 3000: Mengen 6 monsters Mengen 8 monsters Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Lood (Pb) Cadmium (Cd) Cobalt (Co) Koper (Cu) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Kwik (Hg) Zink (Zn)

conform AS 3000 en NEN 5754: Organische stof

conform AS 3000/NEN 6961/NEN-EN 13657: Koningswater ontsluiting

conform AS3000: Koolwaterstoffractie C10-C40 Som PAK (VROM) Som PAK (VROM) (Factor 0,7) Som PCB (7 Ballschmiter) Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)

conform AS3000: n) Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

conform AS3000: Fractie < 2 µm

eigen methode: Carbonaten dmv asrest

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n)IJzer (Fe2O3)

n) Niet geaccrediteerd

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Oscar Bakker
BURG. VAN DE KLOKKENLAAN 51A
5141 EG WAALWIJK

Datum	11.06.2011
Relatienr	35004092
Opdrachtnr.	252409
Blad 1 van 3	

ANALYSERAPPORT

***Opdracht* 252409 Water**

Opdrachtgever	35004092 BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Referentie	1796 Dorpsweg 4-6 Vuren
Opdrachtacceptatie	07.06.11
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. 0570/699759
Klantenservice

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB group

***Opdracht* 252409 Water**

Monsternr.	*Monsteromschrijving*	*Monstername*	*Monsternamepunt*
418994	GW	07.06.2011	

	Eenheid	418994 GW
Metalen		
Barium (Ba)	µg/l	**490**
Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,80**
Cobalt (Co)	µg/l	**<20**
Koper (Cu)	µg/l	**<15**
Kwik (Hg)	µg/l	**<0,05**
Lood (Pb)	µg/l	**<15**
Molybdeen (Mo)	µg/l	**<5,0**
Nikkel (Ni)	µg/l	**<15**
Zink (Zn)	µg/l	**<65**
Aromaten		
Benzeen	µg/l	**<0,20**
Tolueen	µg/l	**<0,50**
Ethylbenzeen	µg/l	**<0,50**
m,p-Xyleen	µg/l	**<0,20**
o-Xyleen	µg/l	**<0,10**
Som Xylenen	µg/l	**n.a.**
Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	**0,21** #)
Naftaleen	µg/l	**0,070**
Styreen	µg/l	**<0,50**
Chloorhoudende koolwaterstoffen		
Dichloormethaan	µg/l	**<0,20**
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	**<0,50**
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	**<0,10**
1,1-Dichloorethaan	µg/l	**<0,50**
1,2-Dichloorethaan	µg/l	**<0,50**
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**
Vinylchloride	µg/l	**<0,20**
1,1-Dichlooretheen	µg/l	**<0,10**
Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	**<0,10**
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	**<0,10**
Som cis/trans- 1,2-Dichlooretheen	µg/l	**n.a.**
Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	**0,14** #)
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	**<0,50**
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	**<0,10**
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	**<0,20**
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	**<0,20**

kwaliteitswaarborg bodembeheer BRL

AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 699765, Fax +31(0)570 699761
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB group

Opdracht **252409 Water**

	Eenheid	418994 GW
Chloorhoudende koolwaterstoffen		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	**<0,20**
Som Dichloorpropanen	µg/l	**n.a.**
Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	**0,42** #)
Minerale olie		
Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	**<100**
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	**<20**
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	**<20**
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	**<10**
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	**<10**
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	**<10**
Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	**<10**
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	**<10**
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	**<10**
Broomhoudende koolwaterstoffen		
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	**<0,50**

Verklaring:"<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7; indien een som is berekend uit minimaal één verhoogde rapportagegrens, dan dient voor het resultaat "<" gelezen te worden.

Begin van de analyses: 07.06.11
Einde van de analyses: 11.06.11

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal.Monsters met onbekende herkomst, kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. 0570/699759
Klantenservice

Toegepaste methoden

conform AS 3000: Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra) Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride 1,1-Dichlooretheen Som cis/trans- 1,2-Dichlooretheen Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) Som Dichloorpropanen Koolwaterstoffractie C10-C40

conform AS 3000: **n)** Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

conform AS 3000: Barium (Ba) Lood (Pb) Cadmium (Cd) Cobalt (Co) Koper (Cu) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Kwik (Hg) Zink (Zn) Som Xylenen (Factor 0,7) Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)

n) Niet geaccrediteerd

kwaliteitswaarborg bodembeheer BRL

Bijlage 5

Toetsingstabellen

TOETSINGSTABEL AW 2000 EN INTERVENTIEWAARDEN

Gehalten voor grond zijn gegeven in mg/kgds.
Gehalten voor grondwater zijn gegeven in µg/l.

Grond (parameters NEN-5740 pakket)

Lutumgehalte (%)			Bovengrond		Ondergrond	
			22		46	
Gehalte organische stof (%)			3,5		4,8	
Parameter	AW 2000		Tussenwaarde		Interventiewaarde	
	bovengrond	ondergrond	bovengrond	ondergrond	bovengrond	ondergrond
Arseen	17,388	24,371	41,73	58,49	66,07	92,61
Cadmium	0,477	0,625	5,41	7,09	10,34	13,54
Chroom	51,700	78,100	110,64	167,13	169,06	255,39
Koper	33,633	50,483	96,86	145,39	160,09	240,30
Kwik	0,140	0,182	4,81	6,25	9,33	12,13
Lood	44,409	59,291	258,02	344,48	471,18	629,08
Nikkel	32,000	56,000	61,76	108,08	91,52	160,16
Zink	121,250	195,200	372,24	599,26	623,23	1.003,33
10 Pak van VROM	1,500	1,500	20,75	20,75	40,0	40,0
Minerale olie	66,500	91,200	908,25	1.245,60	1.750,00	2.400,00
Barium	171,640	318,760	501,19	930,78	830,74	1.542,80
Molybdeen	1,5	1,5	95,75	95,75	190,00	190,00
Cobalt	13,546	24,701	92,52	168,71	171,49	312,71
PCB som 7	0,007	0,010	0,18	0,26	0,35	0,48

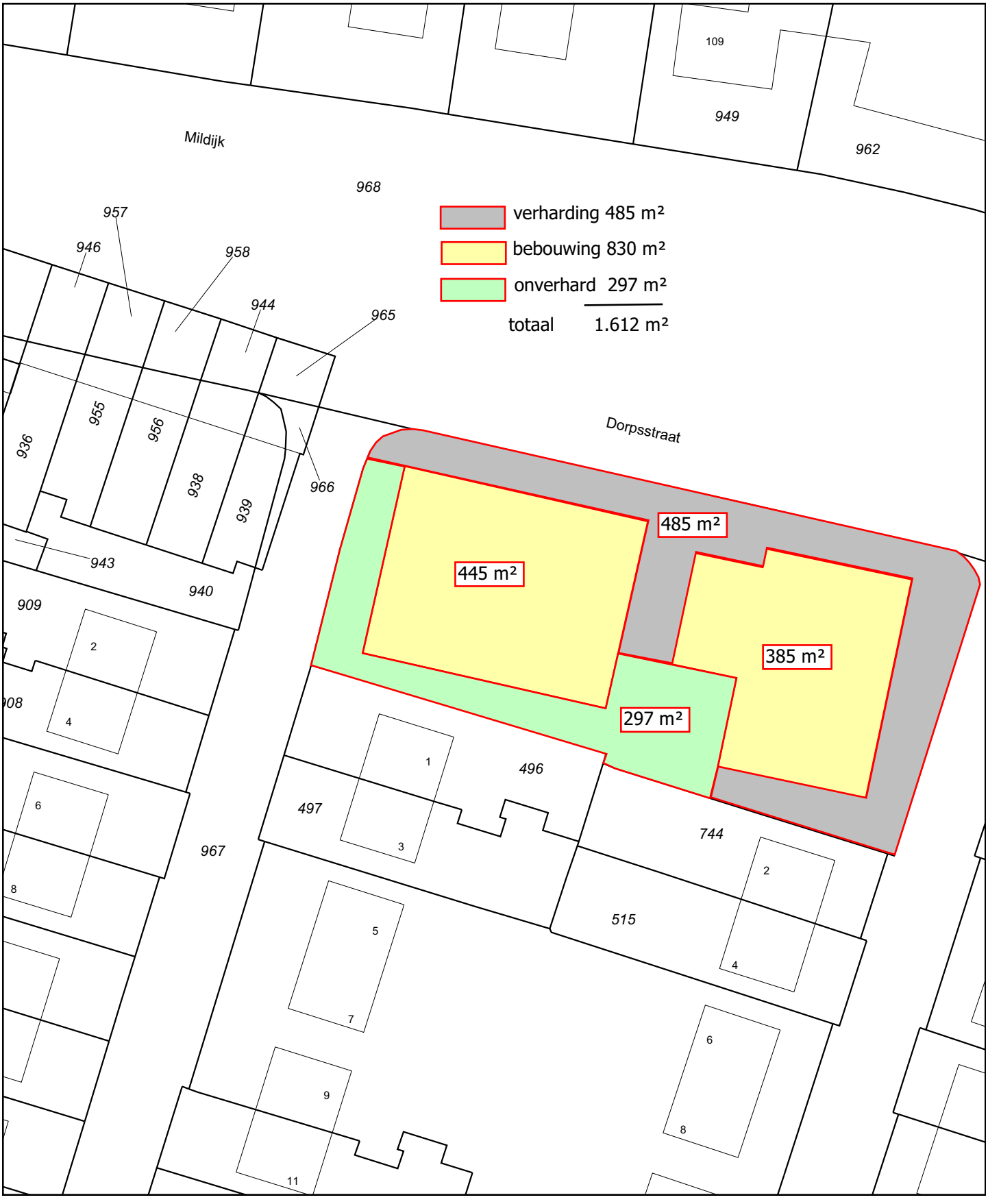
Grondwater (parameters NEN 5740 pakket).

Parameter	Streefwaarde(ug/l)	Tussenwaarde(ug/l)	Interventiewaarde
Barium	50	340	625
Cadmium	0,4	3,2	6
Cobalt	20	60	100
Koper	15	45	75
Kwik	0,05	0,18	0,3
Lood	15	45	75
Nikkel	15	45	75
Zink	65	433	800
Molybdeen	5	153	300
Benzeen	0.2	15	30
Tolueen	7	554	1000
Ethylbenzeen	4	77	150
Xyleen	0.2	35	70
Naftaleen	0.2	35	70
Styreen	6	153	300
Vinylchloride	0.01	2.5	5
Dichloormethaan	0.2	500	1000
1,1-dichloorethaan	7	454	900
1,1-dichlooretheen	0,01	5	10
1,2-Dichloorethaan	7	204	400
cis-1,2-dichlooretheen	0.2	10	20
Trans1,2-dichlooretheen	0.2	10	20
Trichloormethaan	6	203	400
1,1,1-trichloorethaan	0.2	150	300
1,1,2-trichloorethaan	0.2	65	130
Trichlooretheen(tri)	24	262	500
Tetrachloormethaan	0.2	5	10
Tetrachlooretheen (per)	0.2	20	40
Dichloorpropanen	0.01	500	1000
tribroommethaan	1	315	630
Minerale olie	50	325	600

SGS
Erkend leerbedrijf

BIJLAGE IV VERHARD OPPERVLAK

Kadaster



Deze kaart is noordgericht

Legenda

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Kadastrale grens
	Bebouwing/topografie

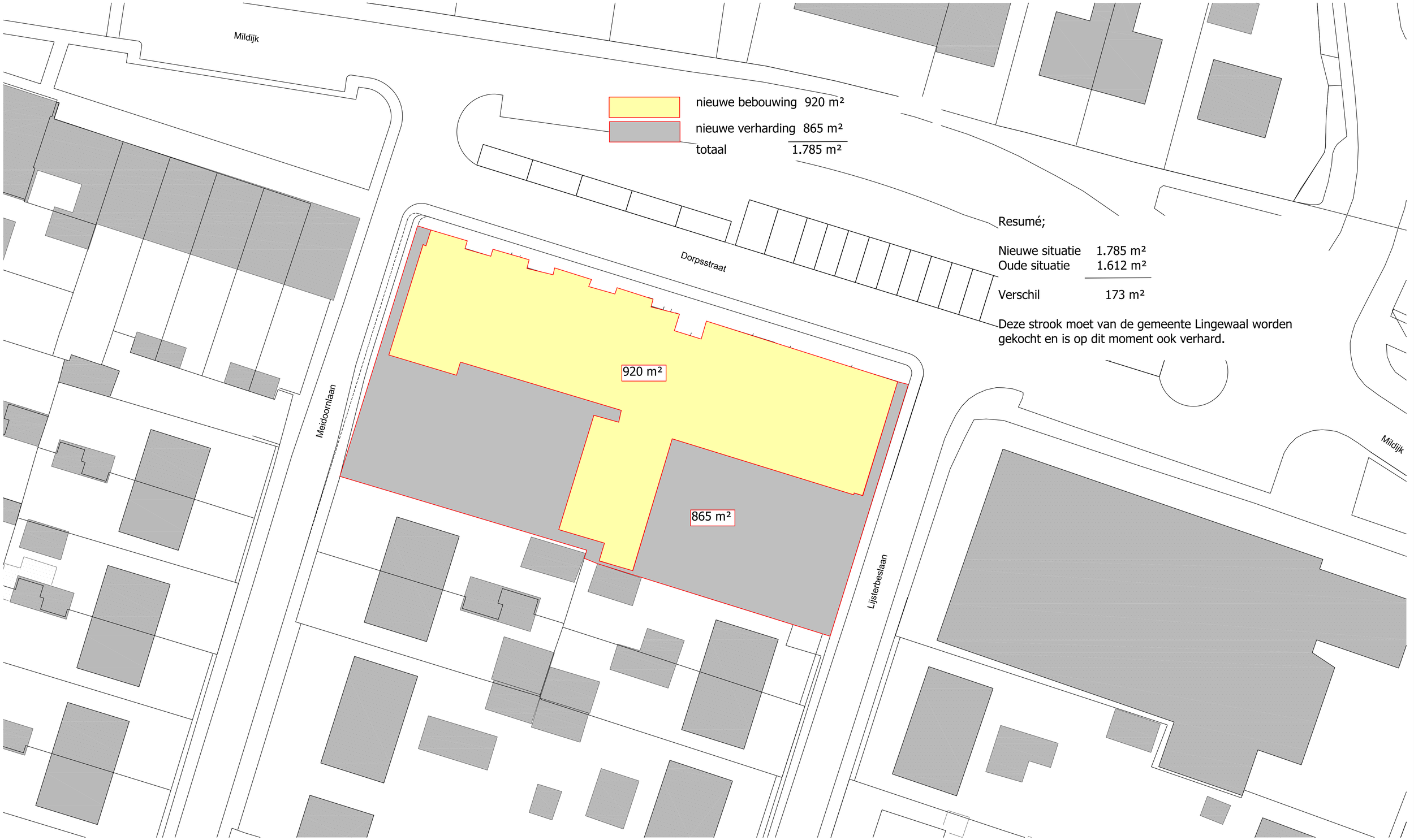
Voor een eensluidend uittreksel, ARNHEM , 15 maart 2005
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Klantreferentie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	VUREN
Sectie	R
Perceel	91 en 92
Schaal	1 : 500

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers



C F C
ARCHITECTEN BNA
Ursulinenhof 1 4133 DA Vianen
Postbus 177 4130 ED Vianen
Telefoon: 0347 - 32 69 77
Fax: 0347 - 37 31 56
Email: info@cfc-architecten.nl

Wijziging:	Datum:
7.	
6.	
5.	
4.	
3.	
2.	
1.	

Opdr.gever: BM Projectontwikkeling

Project: Combinatiegebouw Dorpsstraat te Vuren

Werknummer: 0936

Onderwerp: Voorlopig ontwerp: Situatie

Getekend:	Schaal:	Datum:	Blad:
Vdk	1:200	11-04-2011	100

0936_100_A1