

Historisch bodemonderzoek

Burggraverweg/Nieuwstraat te Gulpen
(gemeente Gulpen-Wittem)

Historisch bodemonderzoek

Burggraverweg/Nieuwstraat te Gulpen
(gemeente Gulpen-Wittem)

Rapportnummer: E218856.009/RHO

Datum: 11 februari 2022

Naam opdrachtgever: Architectenzaak B.V. [REDACTED]

Adres opdrachtgever: Wilhelminaplein 25, 6411 KW te HEERLEN

Contactpersoon
Aelmans Eco B.V.: [REDACTED]

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37



Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Algemeen.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel historisch onderzoek.....	1
1.3	Geraadpleegde bronnen.....	1
2	Locatiegegevens.....	2
2.1	Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving	2
2.1.1	Algemene terreingegevens.....	2
2.1.2	Omgeving van het terrein.....	2
2.1.3	Voormalig en huidig gebruik.....	2
2.1.4	Bodemonderzoek	3
2.1.5	Asbest	3
2.1.6	PFAS.....	4
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens.....	4
2.3	Bodemkwaliteitskaart.....	5
3	Hypothese en conclusie.....	6
	 Bijlage 1 Ligging onderzoekslocatie	
	Bijlage 2 Foto's	
	Bijlage 3 Kadastrale gegevens	
	Bijlage 4 Kaarten Topotijdreis	
	Bijlage 5 Bodemrapportage gemeente	
	Bijlage 6 Sloopmotivatie	

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Aelmans Eco B.V. te Ubachsberg heeft van [REDACTED] namens Architectenzaak B.V. opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) ter plaatse van het adres Burggraverweg en de Nieuwstraat te Gulpen.

Het bodemonderzoek heeft betrekking op het kadastraal perceel, gemeente Gulpen, sectie A, kavelnr. 4.583 (ged.). Het te onderzoeken plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².

Het te onderzoeken plangebied omhelst de adressen Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19/29. Voornoemde terreinen zijn veelal bebouwd met woonhuizen en diverse schuurtjes en opstallen.

Aanleiding tot de uitvoering van het onderhavige bodemonderzoek vormt de beoogde sloop van de bestaande opstallen en de beoogde herinrichting van het te onderzoeken perceel wederom ten behoeve van woondoeleinden.

1.2 Doel historisch onderzoek

Het doel van het historisch bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Voornorm 5725 (NEN-5725:2017); "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

1.3 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale register.
- Bodemrapportage gemeente Gulpen.
- Bouw- en milieuvergunningen dossiers gemeente Gulpen.
- Geohydrologische gegevens met betrekking tot de gemeente Gulpen.
- Website Topotijdreis.nl.
- GIS Viewer Provincie Limburg.

2 Locatiegegevens

2.1 Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving

2.1.1 Algemene terreingegevens

De ligging van het perceel is weergegeven op een fragment van Google Maps in bijlage 1.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m² en betreft momenteel 10 bestaande eengezinswoningen in het sociale huursegment te (zie bijlage 2: foto-overzicht).

2.1.2 Omgeving van het terrein

De onderzoekslocatie is in de gemeente Gulpen-Wittem gelegen. De zuidwestzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de Burggraverweg en Nieuwstraat. De overige zijden van de onderzoekslocatie worden begrensd door omliggende woningen. De omgeving van de onderzoekslocatie kan worden omschreven als woonbebouwing.

In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevindt zich de rivier 'Gulp'. Het gebied rondom de rivier is meermaals overstroomd, waardoor eventuele verontreinigingen in de bodem ter plekke van de onderhavige onderzoekslocatie terecht zijn gekomen.

2.1.3 Voormalig en huidig gebruik

De onderzoekslocatie is voor zover bij ons bekend tot op heden overwegend in gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

De woningen op de adressen Nieuwstraat 22 t/m 28 zijn in 1985 gesloopt en herbouwd. Voor de herbouw van deze woningen is in 1985 een bouwvergunning aan de Woningvereniging Gulpen verleend. Medio april 1988 is er een vergunning voor het aanbrengen van de buitenisolatie aan de woningen verleend, welke in 1919 zijn opgericht.

In de periode 1960 tot 1990 zijn enkele tientallen vergunningen aan de bewoners van de panden verleend. Voornoemde vergunningen hebben voornamelijk betrekking op de aanbouw c.q. oprichting van garages, schuurtjes/bergingen, bouw van volières en diverse duivenhokken.

Sinds de oprichting van de woningen tot midden jaren zestig werd er hoofdzakelijk op kolen gestookt en gekookt. Eind jaren zestig zijn alle woningen op het aardgasnet aangesloten. In de tussenliggende periode zouden mogelijk enkele woningen nog middels huisbrandolie of petroleum verwarmd zijn geweest. Navraag bij zowel de huidige bewoners als de gemeente Gulpen-Wittem leerde dat er geen gegevens bekend c.q. te achterhalen zijn uit het BOOT-dossier omtrent onder- en/of bovengrondse HBO-tanks. Sinds 1981 zijn alle woningen van een op gasgestookte cv-installatie voorzien.

De terreingedeelten direct achter de woningen zijn veelal verhard met trottoirtegels en/of klinkers en in gebruik als terras. Het achterste gedeelte van de tuinen is veelal in gebruik als moestuin en/of siertuin. Tevens bevinden zich in de tuinen van enkele woningen duivenhokken en/of garages.

Sommige achtertuinen worden gebruikt als kippenren en/of parkeerplaats voor de auto, danwel als siertuin/gazon.

Ter plaatse van de woningen op de adressen Nieuwstraat 22 t/m 28 woningen zijn geen kruipruimten aanwezig.

Op of in de nabijheid van de onderzoekslocatie hebben zich, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan. Ook voor het overige zijn er bij opdrachtgever geen potentieel bodembedreigende activiteiten bekend.

2.1.4 Bodemonderzoek

Voor zover bekend bij opdrachtgever en de gemeente Gulpen-Wittem zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd (bijlage 5).

Ter plaatse van de belendende percelen is, voor zover bekend, een verkennend bodemonderzoek ter hoogte van de Looierstraat 2 t/m 22 en Nieuwstraat 2 t/m 30 (Aelmans Eco B.V., kenmerk E15883.06, d.d. 21 november 2005) uitgevoerd.

in de bovengrond worden geen relevante verontreinigingen aangetroffen. Deze terreindelen (woningen) voldoen aan de bodemgebruikswaarden voor het toekomstig gebruik als zijnde wonen met intensief gebruikt groen;
de eerste halve meter grond in de tuinen is licht tot matig verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie. De in deze lagen aangetroffen concentraties overschrijden veelal de berekende bodemgebruikswaarden, welke bij het meest gevoelige gebruik als wonen met intensief gebruikt groen van toepassing zijn. Dit leidt ertoe dat deze bodemlagen voor het toekomstige gebruik niet geschikt zouden zijn;
ter plaatse van de boringen in de ondergrond tot op een diepte van ca. 1,5 m-mv, zijn licht tot matige verontreinigingen aangetroffen, welke niet aan de bodemgebruikswaarden voldoen.

2.1.5 Asbest

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven bestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of asbestbuizen in de bodem. Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen calamiteiten (bv. brand of explosies) voorgedaan, waarbij asbesthoudend materiaal is vrijgekomen.

Uit de motivatie (bijlage 6) ten behoeve van de nieuwbouw blijkt in het dakbeschot, de boeiboorden en de aanwezige rookkanalen asbesthoudende materialen aanwezig te zijn. Deze zullen tijdens de sloop worden gesaneerd. Het is echter niet uit te sluiten dan eventuele asbesthoudende materialen in de voorgaande periodes in de bodem is beland.

2.1.6 PFAS

PFAS zijn stoffen die door mensen zijn gemaakt, vanwege hun specifieke eigenschappen, zoals brandwerendheid en vuil-/waterafstotendheid. Zij worden al decennia in industriële processen en vele producten gebruikt. Ze worden in allerlei alledaagse toepassingen, zoals verf, blusschuim, pannen, kleding en cosmetica toegepast.

Kenmerkend voor deze stoffen is dat ze persistent, mobiel en nauwelijks biologisch afbreekbaar zijn. Van sommige PFAS is al aangetoond dat deze toxisch zijn. De stoffen PFOS en PFOA behoren tot de zogenaamde Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS). Middels onderhavig historisch onderzoek kan geen specifieke uitspraak gedaan worden, omtrent voornoemde stoffen.

Uit het Bodemonderzoek 'PFAS en GenX provincie Limburg, kenmerk MA190015.021.R01.V1.0' uit 2016 van Geonius blijkt binnen de gemeente Gulpen-Wittem waardes aangetroffen te worden tussen de 0,0 tot 0,8 µg/kg ds. Hierbij is de verwachte kwaliteit voor de locatie 'Landbouw/Natuur'.

Er zijn geen calamiteiten of bronnen bekend die een mogelijke verhoging met PFAS gerelateerde stoffen zou kunnen hebben veroorzaakt.

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaarten, Maastricht en Heerlen, kaartbladen 61, 62 west en 62 oost, 1980.

De onderzoekslocatie is gelegen op een hoogte tussen circa 90 en 98 meter +NAP. De dikte van de deklaag bedraagt in de omgeving van de onderzoekslocatie circa 2 meter en bestaat uit de Formatie van Singraven. Het voornaamste watervoerende pakket is opgebouwd uit afzettingen van de Formatie van Gulpen en bestaat uit Kalksteen. De dikte van dit voornaamste watervoerende pakket bedraagt circa 30 meter.

Onder de Formatie van Gulpen bevindt zich een circa 20 meter dik pakket van de Formatie van Vaals, dat bestaat uit fijn zand met leem- en kleilagen. Dit pakket wordt aan de onderzijde begrensd door een slecht doorlatende carboonafzetting. Het onderzoeksgebied is gelegen ten zuiden van de Laurensbergbreuk, ten oosten van de Gulp en ten westen van de Geul. Het grondwater (eerste watervoerende pakket) heeft globaal een noordelijk stromingsrichting en bevindt zich globaal op een diepte van circa 88 m +NAP.

De onderzoekslocatie is gelegen ten zuidwesten van het freatisch grondwaterbeschermingsgebied "Roodborn" op een afstand van circa 1,8 kilometer van puttenveld. Volgens opgave bij de Provincie Limburg vinden er in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats.

2.3 Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van regio Heuvelland blijkt de bovengrond te voldoen aan de klasse Industrie en de ondergrond aan de klasse Landbouw/Natuur.

3 Hypothese en conclusie

Aanleiding tot de uitvoering van het onderhavige bodemonderzoek vormt de beoogde sloop van de bestaande opstallen en de beoogde herinrichting van het te onderzoeken perceel. Hiervoor is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek NEN-5725) uitgevoerd. Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Het gedeelte van de onderzoekslocatie waar de voorgenomen realisatie wordt beoogd, is momenteel nog als woonbebouwing in gebruik.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: diffuus verdacht.

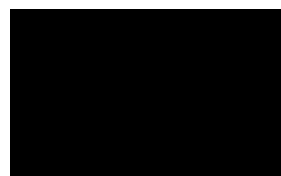
Naar aanleiding van vorenstaande adviseren wij u dan ook om na de daadwerkelijk sloop van de bebouwing een daadwerkelijk bodemonderzoek uit te voeren, conform de NEN-5740 en NEN-5707.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

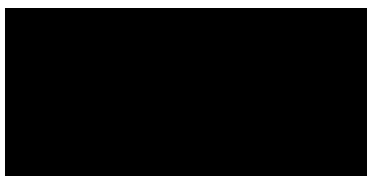
Wij willen expliciet vermelden dat het verlenen van een vergunning ter competentie ligt bij het bevoegd gezag.

Gemeente Voerendaal, Ubachsberg, 11 februari 2022

Aelmans Eco B.V.



Rapport opgesteld door:



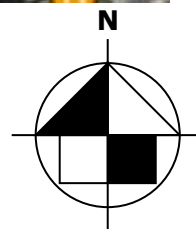
Project medewerker

Bijlage 1

Ligging onderzoekslocatie



Bron: Google Maps



Bijlage 2

Foto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3

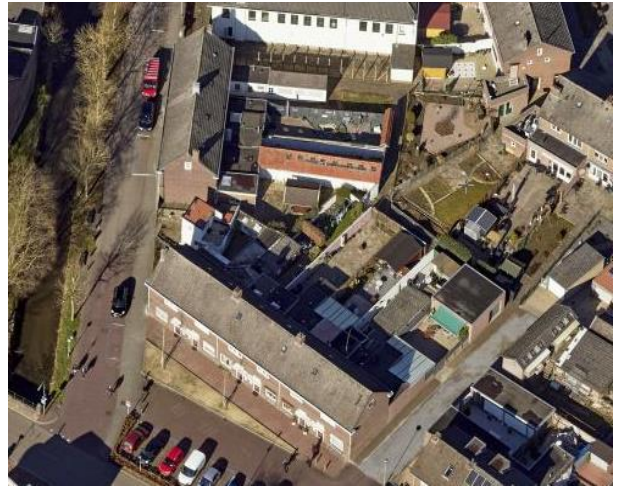


Foto 4



Foto 5



Foto 6

Bijlage 3

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Gulpen A 4583](#)

Kadastrale objectidentificatie : 031390458370000

Locaties **Burggraverweg 3**

6271 AW Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052109](#)

Burggraverweg 5

6271 AW Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052667](#)

Burggraverweg 7

6271 AW Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052107](#)

Nieuwstraat 19

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052089](#)

Nieuwstraat 21

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052087](#)

Nieuwstraat 23

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052085](#)

Nieuwstraat 25

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052083](#)

Nieuwstraat 27

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001052081](#)

Nieuwstraat 29

6271 AX Gulpen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1729010001054541](#)



BETREFT

Gulpen A 4583

UW REFERENTIE

E218856

GELEVERD OP

08-02-2022 - 15:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11119124981

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-02-2022 - 11:44

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-02-2022 - 11:44

BLAD

2 van 2

Burggraverweg 9

6271 AW Gulpen

Verblijfsobject ID: [1729010001052105](#)

Kadastrale grootte	1.485 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	190754 - 314265
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Gulpen A 3668

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 74768/93	Ingeschreven op	03-01-2019 om 14:59
	Fusie		
	Hyp4 1449/48 Maastricht		
Naam gerechtigde	Stichting Krijtland Wonen		
Adres	Pleistraat 13		
	6369 AJ SIMPELVELD		
Statutaire zetel	VAALS		
KvK-nummer	14614646 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 74768/93	Ingeschreven op	03-01-2019 om 14:59
	Naamswijziging rechtspersoon		



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gulpen

A

4583

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Bijlage 4

Kaarten Topotijdreis



2021



2001



1981



1961



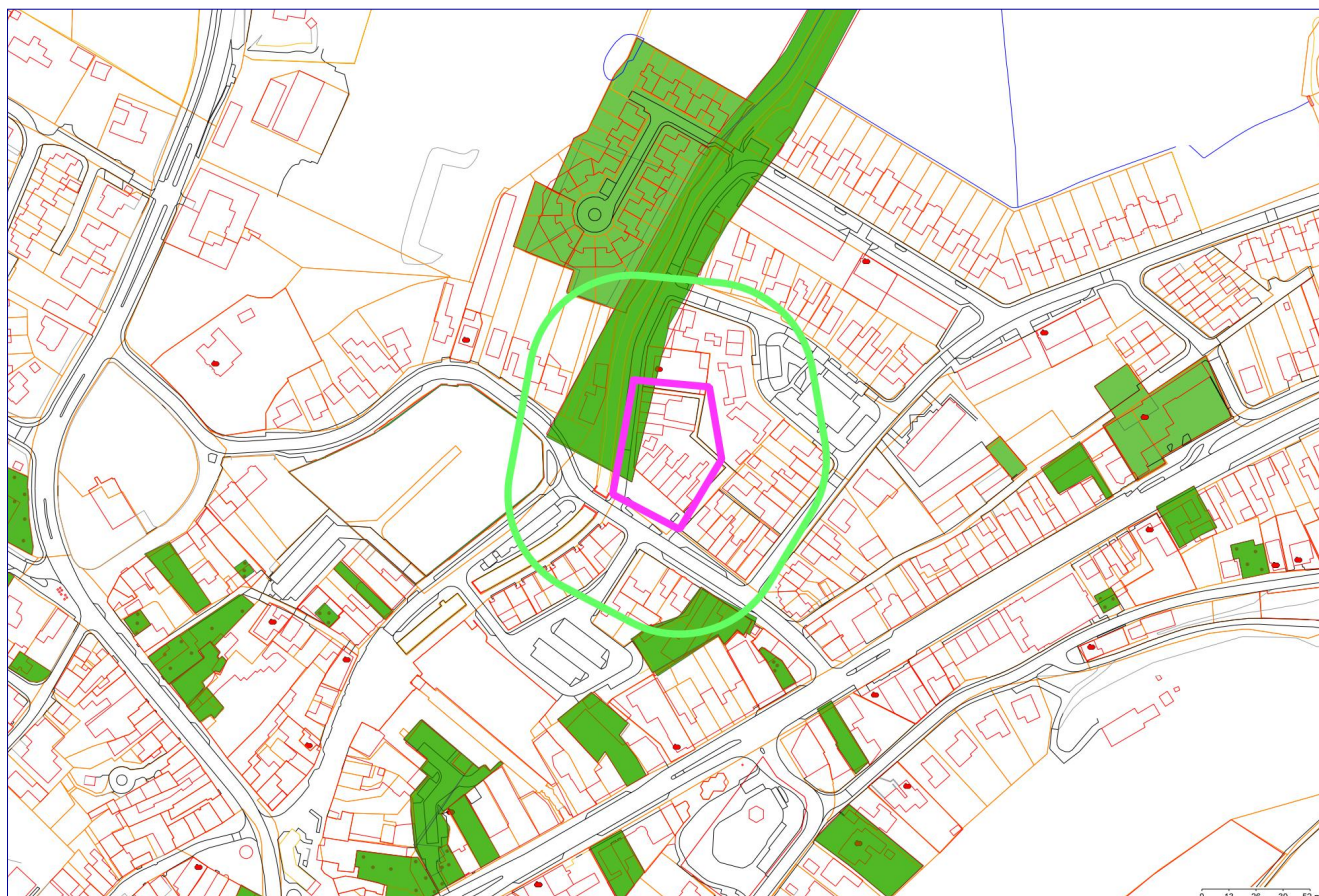
1941

Bijlage 5

Bodemrapportage gemeente

Rapportage Adviesbureau

Eigen selectie locatie - 02-12-2021



Legenda

	Geselecteerd gebied		Perceelgrenzen
	50-meter contour		Gebouwen
	Locatie		Wegen
	Onderzoek		Water
	Boorpunt		Topografische objecten
	Tank		Overig

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
 Middelpunt: X 190746 Y 314263
 Buffer: 50 meter



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Locatiegegevens	3
Bodemsanering Bedrijventerreinen	3
Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden	3
Leges	3
Informatie over geselecteerd gebied	4
Locaties	4
Onderzoeken	6
Tanks	7
Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom de locatie	8
Locaties	8
Onderzoeken	12
Tanks	15
Topografie	16
BKK	17
Luchtfoto	18
Disclaimer	19
Toelichting begrippen	20



Inleiding

In onderliggende rapportage zijn alle bij de deelnemende Mergellandgemeenten (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) bekende gegevens verwerkt over de bodemkwaliteit en mogelijk aanwezige bodemverontreiniging op en in de directe omgeving (straal van 50 m) van het geselecteerde adres. De rapportage is gegenereerd vanuit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem.

Indien het adres waarover u gegevens nodig heeft niet gelegen is binnen de contour “geselecteerde locatie” op het voorblad van onderliggende rapportage dan bevat deze rapportage geen of onvoldoende informatie over het betreffende adres.

Locatiegegevens

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn de bodemgegevens opgeslagen als locatie. Een locatie is veelal een perceel, maar kan ook een bedrijfsterrein of een ontwikkelingsgebied zijn. Op een locatie kunnen geen, één of meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd zijn. Bodemonderzoek kan vanwege diverse redenen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld vanwege het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning of vanwege de aan- of verkoop van locaties of omdat er een vermoeden van bodemverontreiniging bestaat.

Per locatie worden een aantal items uit de database opgesomd. Blijkt dat voor de betreffende locatie niet alle gegevens beschikbaar zijn, dan is dat bij het betreffende item weergegeven.

Bodemsanering Bedrijventerreinen

Huidige bedrijfsterreinen waar in het verleden specifieke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden konden via de Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen (BSB) onderzoek uit laten voeren. De eventueel uitgevoerde bodemonderzoeken zijn veelal niet beschikbaar de mergelland gemeenten. Mogelijk kunt u meer gegevens opvragen bij de eigenaar of gebruiker van het terrein.

Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden

Als de locatie in de beschermingszone van een waterwin-, grondwaterbeschermings- danwel bodembeschermingsgebied ligt betekent dit dat op de locatie geen ingrepen (o.a. boren of roeren van grond) in de bodem dieper dan 3 m beneden het maaiveld mogen plaatsvinden zonder ontheffing van de provincie Limburg (omgevingsverordening).

Leges

Voor het opvragen van Bodeminformatie zijn legeskosten verschuldigd, de hoogte van deze kosten kunt u terugvinden op de volgende website: www.overheid.nl.

Informatie over geselecteerd gebied

Locaties

GU_GU_Gulp/Nieuwstraat-monding Gulp

Straat	Nieuwstraat - monding Gulp
Huisnummer van	
Huisnummer tot	
Postcode	
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	602 wegvervoer
NSX-score	137
UBI klasse	5
Status verontreiniging	
Status oordeel	
Status locatie UBI	Pot. ernstig, niet urgent
EUT totaal	
Zorgstatus	
Status rapportage	Onderzoek op aard

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Verkenndend Onderzoek 1	WRO01301.002	30-11-1998	Adviesbureau Brouwers BV

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
wegvervoer		

GU_GU_Burggraverweg 1

Straat	Burggraverweg
Huisnummer van	1

Huisnummer tot	
Postcode	6271AW
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	uitvoeren OO
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	631242 hbo-tank (ondergronds)
NSX-score	99,8
UBI klasse	4
Status verontreiniging	
Status oordeel	Pot. verontreinigd
Status locatie UBI	Pot. verontreinigd
EUT totaal	Pot. verontreinigd
Zorgstatus	
Status rapportage	

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
hbo-tank (ondergronds)	Onbekend	1986



Onderzoeken

De monsters zijn onderzocht door diverse milieulaboratoria. De monsters van de locatie zijn onderzocht op een breed analysepakket (conform de NVN 5740 of NEN 5740).

GU_GU_Gulp/Nieuwstraat-monding Gulp: Verkennend Onderzoek 1 WRO01301.002 30-11-1998

Naam	Verkennend Onderzoek 1
Rapportnummer	WRO01301.002
Datum rapport	30-11-1998
Onderzoeksbureau	Adviesbureau Brouwers BV
Aanleiding	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Overschrijdingen	-

Opmerkingen	Uit de analyseresultaten is gebleken dat de grond van een gedeelte van de te reconstrueren oevers matig verontreinigd is met PAK en zink. De meeste mengmonsters zijn licht verontreinigd met PAK en zware metalen.
Conclusie	

Boorpunten bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Boorpunten met geanalyseerde monsters

Geen gegevens beschikbaar

Genanalyseerde mengmonsters bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Eijsden-Margraten

Gulpen-Wittem

Voerendaal

Vaals

Valkenburg aan de Geul

Tanks

Geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom de locatie

Locaties

GU_GU_Looierstraat 2-22 en Nieuwstraat 2 -30

Straat	Looierstraat en Nieuwstraat
Huisnummer van	2
Huisnummer tot	30
Postcode	
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	6250

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	voldoende onderzocht
Ontstaan voor 1987?	ja
Statisch/Dynamisch	Dynamisch
Dominante UBI	
NSX-score	
UBI klasse	
Status verontreiniging	
Status oordeel	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status locatie UBI	
EUT totaal	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Zorgstatus	
Status rapportage	Onderzoek op aard

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Verkennd onderzoek NEN 5740 1	05/02746/V/E/HW	21-11-2005	Aelmans Eco B.V.

Gebruiken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

GU_GU_Burggraverweg

Straat	Burggraverweg
Huisnummer van	



Huisnummer tot	
Postcode	
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	Deze locatie betreft een mogelijke WBB-locatie. De informatie omtrent deze locatie is dus ook bij de provincie aanwezig. Indien de aanvrager meer informatie omtrent de locatie wenst, dient deze zich te vervoegen tot de provincie (www.bodemloket.nl).

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	
NSX-score	
UBI klasse	
Status verontreiniging	
Status oordeel	
Status locatie UBI	
EUT totaal	
Zorgstatus	
Status rapportage	SE gereed

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Sanering onder Milieukundige begeleiding 1	MM-0492-B	31-07-1992	Geoconsult
Nader Onderzoek 1	MM-0492A	22-06-1992	Geoconsult

Gebruiken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

GU_WY_Nieuwstraat-42

Straat	Nieuwstraat
Huisnummer van	42
Huisnummer tot	
Postcode	6271AX
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	51551 chemische grondstoffen en chemicaliëngroothandel
NSX-score	150
UBI klasse	5
Status verontreiniging	
Status oordeel	
Status locatie UBI	Pot. ernstig, niet urgent
EUT totaal	
Zorgstatus	
Status rapportage	Onderzoek op aard

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Oriënterend Onderzoek 1	LI-145-0030-10	17-07-1996	INNOGAS, ingenieursburo

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
neonbuizenfabriek	1986	1992
chemische grondstoffen en chemicaliëngroothandel	1986	1992

GU_GU_Nieuwstraat-42

Straat	Nieuwstraat
Huisnummer van	42
Huisnummer tot	
Postcode	
Plaats	Gulpen
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	51551 chemische grondstoffen en chemicaliëngroothandel
NSX-score	150
UBI klasse	5
Status verontreiniging	
Status oordeel	
Status locatie UBI	Pot. ernstig, niet urgent
EUT totaal	
Zorgstatus	
Status rapportage	Onderzoek op aard

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Oriënterend Onderzoek 1	LI-145-0030-10	17-07-1996	INNOGAS, ingenieursburo

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
neonbuizenfabriek	1986	1992
chemische grondstoffen en chemicaliëngroothandel	1986	1992

Onderzoeken

De monsters zijn onderzocht door diverse milieulaboratoria. De monsters van de locatie zijn onderzocht op een breed analysepakket (conform de NVN 5740 of NEN 5740).

GU_GU_Nieuwstraat-42: Oriënterend Onderzoek 1 LI-145-0030-10 17-07-1996

Naam	Oriënterend Onderzoek 1
Rapportnummer	LI-145-0030-10
Datum rapport	17-07-1996
Onderzoeksbureau	INNOGAS, ingenieursburo
Aanleiding	
Overschrijdingen	-

Opmerkingen	Hypothese onverdacht is juist geen aanleiding voor het nemen van monsters
Conclusie	

Boorpunten bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Boorpunten met geanalyseerde monsters

Geen gegevens beschikbaar

Genanalyseerde mengmonsters bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

GU_WY_Nieuwstraat-42: Oriënterend Onderzoek 1 LI-145-0030-10 17-07-1996

Naam	Oriënterend Onderzoek 1
Rapportnummer	LI-145-0030-10
Datum rapport	17-07-1996
Onderzoeksbureau	INNOGAS, ingenieursburo
Aanleiding	
Overschrijdingen	-

Opmerkingen	Hypothese blijft onverdacht en geen aanleiding tot het nemen van monsters
Conclusie	

Boorpunten bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Boorpunten met geanalyseerde monsters

Geen gegevens beschikbaar

Genanalyseerde mengmonsters bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

GU_GU_Looierstraat 2-22 en Nieuwstraat 2 -30: Verkennend onderzoek NEN 5740 1 05/02746/V/E/HW 21-11-2005

Naam	Verkennd onderzoek NEN 5740 1
Rapportnummer	05/02746/V/E/HW
Datum rapport	21-11-2005

Onderzoeksbureau	Aelmans Eco B.V.
Aanleiding	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Overschrijdingen	-

Opmerkingen	Conclusie: - De bovengrond van de onderzochte woningen is maximaal licht verontreinigd. De gemeten concentraties voldoen aan de bodemgebruikswaarden voor het gebruik 'wonen met intensief gebruikt groen'. - De bovengrond van de onderzochte tuinen is licht tot matig verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie. De aangetroffen concentraties overschrijden veelal de berekende bodemgebruikswaarden voor het gebruik 'wonen met intensief gebruikt groen'. Dit leidt ertoe dat deze bodemlagen niet geschikt zouden zijn voor het toekomstig gebruik. - De ondergrond is maximaal licht verontreinigd, en voldoet aan de berekende bodemgebruikswaarden voor het gebruik 'wonen met intensief gebruikt groen'. - De ondergrond ter plaatse van Nieuwstraat 22-30 is licht tot matig verontreinigd en voldoet niet aan de berekende bodemgebruikswaarden voor het gebruik 'wonen met intensief gebruikt groen'. Dit leidt ertoe dat deze bodemlagen niet geschikt zouden zijn voor het toekomstig gebruik. Grondwater (peilbuis op Looierstraat 2 en 22): Chroom > S, Benzeen > S, Xylenen > S Verontreinigingen per deellocatie: Deellocatie wegtrace: Zintuiglijk: Klinkerverharding/asfaltverharding met daaronder een fundatielaag (kiesel/stol). Asfalt: niet-teerhoudend Fundatielaag: PAK > S, EOX > S en MIN. olie > S. Bovengrond: niet verontreinigd Ondergrond: niet verontreinigd Deellocatie opgehoogde terreindelen: Zintuiglijk: bijmengingen aan kooldeeltjes en bouwpuinresten aangetroffen Fundatielaag: Zink > S, PAK > S Bovengrond: Cadmium > S, Koper > S, Zink > S, PAK > S Ondergrond: Cadmium > S, Koper > S, Zink > S, PAK > S, Min. olie > S Deellocatie woningen Looierstraat 2-22: Zintuiglijk: geen bijzonderheden Bovengrond: Zink > S Ondergrond: Zink > S, Koper > S en Cadmium > S Deellocatie tuinen Looierstraat 4-22: Zintuiglijk: bijmengingen aan kooldeeltjes en bouwpuinresten aangetroffen. Op diverse plaatsen is een betonvloer aangetroffen, waarschijnlijk de fundering van een oude bezinkput. Golfplaat bij boring L18.3, mogelijk asbesthoudend. Fundatie (alleen aanwezig bij Looierstraat 4): PAK > T, Cadmium > S, lood > S, Koper > S en zink > S. Bovengrond: Cadmium > S, Koper > S, Kwik > S, lood > S, Min. olie > S, PAK > S en Zink T Ondergrond: PAK > S Deellocatie woningen Nieuwstraat 12-18: Zintuiglijk: geen bijzonderheden Bovengrond: Cadmium > S Ondergrond: niet verontreinigd. Deellocatie tuinen Nieuwstraat 2-20: Zintuiglijk: Enkele bijmengingen aan kooldeeltjes en bouwpuinresten aangetroffen. Bovengrond: Cadmium > S, Koper > S, Kwik > S, lood > S, PAK > S, Min.olie > S en Zink S
-------------	--

	Ondergrond: PAK > S Deellocatie tuinen Nieuwstraat 22-30 en Looierstraat 2: Zintuiglijk: Er is in het verleden ter plaatse van Nieuwstraat 24-30 een schone leemlaag aangebracht, onder de leemlaag bevindt zich een geroerde leemlaag met sterke bijmengingen aan kooldeeltjes en bouwpuinresten. Bovengrond: Zink > S, Koper > S, Lood > S, Cadmium > S, PAK > S, Min.olie > S Ondergrond: Zink > S, Koper > S, Lood > S, Cadmium > S, PAK > S Geroerde leemlaag (sterke bijmengingen): Cadmium > S, Koper > S, lood > S, Zink > T, PAK > T
Conclusie	De onderzoeksconclusies kunt u vinden in het tabblad Opmerkingen. Deze kunt u lezen door het tabblad Opmerkingen (links van dit conclusieveld) aan te klikken.

Boorpunten bij onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Boorpunten met geanalyseerde monsters

Geen gegevens beschikbaar

Genanalyseerde mengmonsters bij onderzoek

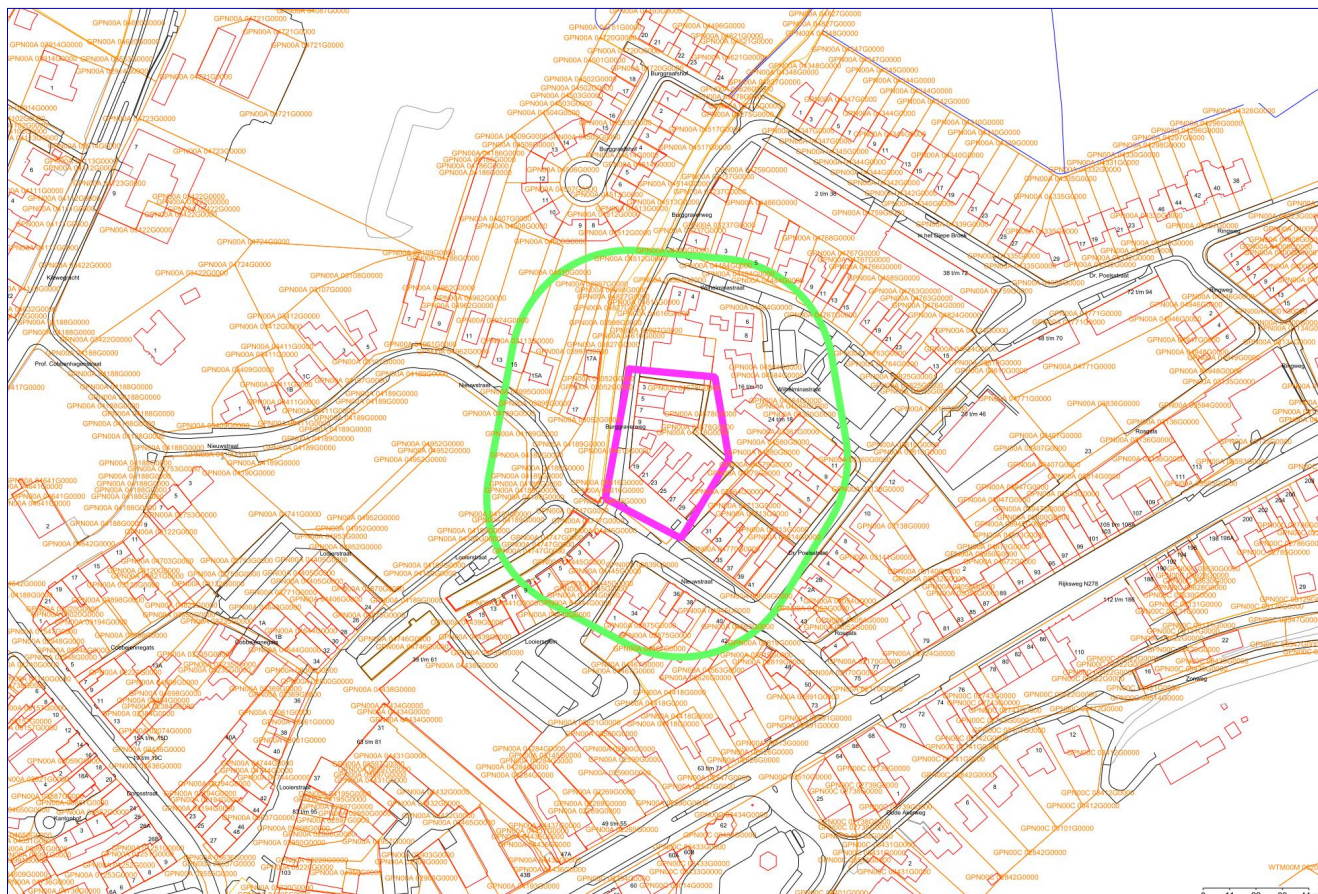
Geen gegevens beschikbaar

Tanks

GU_Burggraverweg 1 Gulpen

Straat	Burggraverweg
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Plaats	Gulpen
Nummer tankcertificaat (KIWA)	
Status	Verwijderd
Product	Huisbrandolie
Inhoud (m3)	5000
Datum sanering	01-01-1986
Verontreiniging aanwezig	onbekend

Topografie



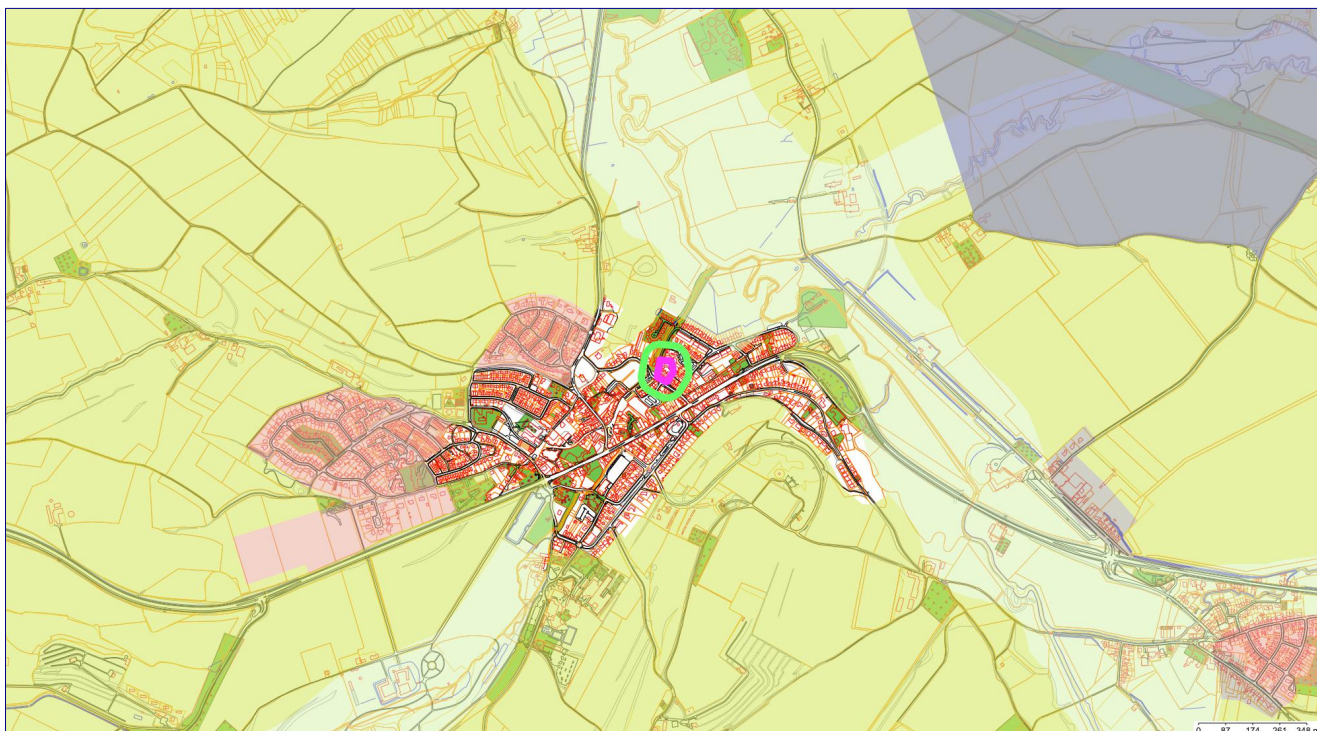
	Geselecteerd gebied		Wegen
	50-meter contour		Water
	Gemeentegrens		Topografische objecten
	Perceelgrenzen		Overig
	Perceelnummers		GBKN_Tekst
	Gebouwen		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 190746 Y 314263

Buffer: 50 meter

BKK



	Geselecteerd gebied		Topografische objecten
	50-meter contour		Overig
	Locatie		Homogene deelgebieden
	Onderzoek		Woonbebouwing: na 1970
	Boorpunt		Industrie: na 1990
	Gemeentegrens		Landelijk gebied
	Perceelgrenzen		Woonbebouwing voor 1970 en industrie voor 1990
	Gebouwen		Geuldal
	Wegen		Waterwingebied
	Water		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
 Middelpunt: X 190746 Y 314263
 Buffer: 50 meter

Luchtfoto



Geselecteerd gebied



50-meter contour

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 190746 Y 314263

Buffer: 50 meter

Disclaimer

Door van de rapportagemodule te gebruiken stemt u in met deze disclaimer. Deze rapportage bevat een globale conclusie over de bodemkwaliteit van de betreffende locatie indien hiervoor voldoende informatie beschikbaar is. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de bekende bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van de locatie op een bepaald moment.

De Mergellandgemeenten spannen zich in de bodeminformatie regelmatig te actualiseren en/of aan te vullen. De beschikbare bodeminformatie is echter veelal door derden verstrekt en voor een groot deel gebaseerd op gedateerd bodemonderzoek en historische bedrijfsgegevens. Ondanks de zorg en aandacht die de gemeenten aan het onderhoud van de bodeminformatie besteed, blijft het daarom mogelijk dat de inhoud onvolledig en/of onjuist is. Daarom kunt u aan de hand van deze informatie geen definitieve conclusies trekken over de actuele bodemkwaliteit van de betreffende locatie.

Wij wijzen u in dit verband op het feit dat u als makelaar, eigenaar of toekomstig eigenaar bij aan- of verkoop van onroerend goed een eigen aanvullende onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de actuele kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. De informatie in deze rapportage kan worden gebruikt bij het bepalen hoever deze eigen onderzoeksplicht strekt.

Het gebruik van de informatie is voor eigen risico. De Mergellandgemeenten zijn niet aansprakelijk voor schade is of dreigt te worden toegebracht en voortvloeit uit het gebruik van de bodeminformatie of met de onmogelijkheid de bodeminformatie te kunnen raadplegen.

Deze rapportage voldoet niet aan de eisen die gelden bij het indienen van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Toelichting begrippen

Voor een verklaring van de termen gebruikt in deze rapportage kunt u de [Begrippenlijst van het Bodemloket](http://www.bodemloket.nl/Begrippenlijst%20van%20het%20Bodemloket.pdf) op de volgende webpagina gebruiken: <http://www.bodemloket.nl/>

Tabel

WBB-code	Unieke locatie code i.v.m. de aanpak i.h.k.v. de Wet Bodembescherming (WBB). Code bevoegde overheid (2 letters) + geografische aanduiding (4) (gem_code) + uniek volgnummer binnen beheersgebied (5).
Locatienaam	Locatienaam
Straat	Straatnaam + Huisnummer + toevoeging
Huisnummer + toevoeging	Huisnummer + toevoeging
Plaats	Plaatsnaam
Gemeente	Gemeentenaam
Ontstaan	Ernstig verontreinigde locaties die (grotendeels) ontstaan zijn voor 1-1-1987 vallen onder de saneringsregeling van de WBB. Locaties die ontstaan zijn na 1-1-1987 vallen onder de zorgplichtregeling van de WBB.
Beschikking EUT/EST	Milieuhygiënische beoordeling van de verontreinigingssituatie.
Besluit SP/SE	Milieuhygiënische beoordeling van het saneringsplan of het bereikte saneringsresultaat.
WBB vervolgactie	De vervolgactie wordt standaard berekend op basis van ingevoerde gegevens.
Hoofdcategorie	De ontstaanswijze of oorzaak van de verontreiniging.
Clusters/Convenanten	Geeft aan of de locatie door een convenantpartij of grootsaneerder wordt aangepakt.
Land/Water	Locatie betreft een land- of waterbodemonverontreiniging.
Type sanering	Type sanering, gedeeltelijk of volledig (eventueel gefaseerd).
Sanering afgerond	Datum van goedkeuring van het (laatste) evaluatierapport.
Nazorgmaatregel	Zorgmaatregelen na sanering i.v.m. (eventuele) restverontreiniging.

Tabel

Datum	Datum waarop Gedeputeerde Staten het besluit genomen hebben.
Besluit	Soort besluit in het kader van de Wet bodembescherming
Fase	De fase van onderzoek of sanering waarin het besluit genomen is.
Kenmerk	Het kenmerk van het besluit.

Tabel

Ubi-code	Verontreinigende bronnen op locatieniveau; onderverdeeld naar UBI-codes (Uniforme Bron Indeling potentieel bodemvervuilende activiteiten).
Ubi-omschrijving	Omschrijving van de verontreinigende bron.
Van	Begindatum van de verontreinigende activiteit.

Tot Einddatum van de verontreinigende activiteit.

Tabel **Uitgevoerde bodemonderzoeken**

Datum De rapportagedatum, zoals deze in het rapport vermeld staat.

Onderzoekstype Het onderzoekstype, gerelateerd aan het stadium waarin het onderzoek of de sanering verkeert.

Fase De fase waarin de rapportage van het onderzoek of de sanering verkeert.

Onderzoeksbureau Het adviesbureau dat de rapportage heeft opgesteld.

Referentienummer Het kenmerk van de rapportage.

Rapportnaam De titel van de rapportage.

Tabel **Aangetroffen verontreinigingen**

Matrix Deel van de bodem waarin de verontreiniging zich bevindt.

Overschrijding Mate van verontreiniging behorend bij het oppervlak en/of volume.

Oppervlakte Het aantal m2 dat verontreinigd is.

Volume Het aantal m3 dat verontreinigd is.

Van De diepte vanaf waar de verontreiniging begint.

Tot De diepte tot waar de verontreiniging aanwezig is.

Stof Soort verontreiniging (stof).

Concentratie De concentratie van de verontreiniging.

Tabel **Uitgevoerde (deel)saneringen**

Datum Datum waarop de (deel-)sanering afgerond is

Gerealiseerd bovengrond Sanerings varianten bovengrond.

Gerealiseerd ondergrond Sanerings varianten ondergrond.

Tabel **Restverontreinigingen**

Stof Soort restverontreiniging (stof).

Concentratie De concentratie van de restverontreiniging.

Bijlage 6

Sloopmotivatie

AAA

KRIJTLAND WONEN

MOTIVATIE VERVANGENDE NIEUWBOUW
BURGGRAVERWEG/NIEUWSTRAAT GULPEN

22.03.2021

krijtland
wonen

ARCHITECTENZAAK.

SAMENVATTING

Krijtland Wonen heeft het voornemen om op de hoek Burggraverweg-Nieuwstraat te Gulpen, 10 bestaande eengezinswoningen in het huursegment te vervangen door 20 huurappartementen.

De bestaande eengezinswoningen hebben geen monumentale status en zijn geen onderdeel van een beschermd dorps- en stadsgezicht. Vanuit dit aspect is er geen bezwaar tegen mogelijke sloop.

Renovatie van de bestaande eengezinswoningen is niet rendabel als gevolg van een zeer ruime gebrekenlijst. Renovatiekosten zijn geraamd op ruim € 135.000,- per woning waardoor de woningen buiten het sociale huursegment vallen. Gebrekenlijst zoals geconstateerd door Wonen Krijtland:

- Woningen zijn te klein, in pandige maatvoering van 4,40 breed en 6.45 cm diep;
- Trap naar verdieping te stijl;
- Woningen zijn onderling gehorig;
- Slecht energielabel;
- Asbesthoudend dakbeschot, boeiboorden en rookkanalen;
- Begane grondvloer op grondslag, geen isolatiewaarde;
- Slechte kwaliteit aanbouwen van huurder, asbesthoudend, in deze aanbouwen vaak een wc en douche gerealiseerd;
- Stamriool gemeente ligt in tuinen woningen, dit riool is slecht, hierdoor rattenoverlast;
- Woningen hebben een zogenaamde kelderkast, deze is vochtig en onbruikbaar;
- Woningen hebben ook last van optrekkend vocht.

In nevenstaande variantenstudie zijn alle mogelijkheden van behoud en vervanging naast elkaar gezet.

Hieruit blijkt dat alleen vervanging van de 10 egw's door 20 duurzame en levensloopbestendige appartementen in de huursfeer, een substantiële impuls betekent voor de woningmarkt in Gulpen.

Variant	Aantal	Norm	DUBO	Levensloopbestendig	Haalbaar
1. Renoveren	10	Neen	Neen	Neen, stijle trappen	Neen, onverhuurbaar
2. App. binnen schil	5	Neen	Neen	Draaicirkels te klein	Neen, verdieping onbruikbaar
3. App. na uitbreiding	10	Neen	Neen	Draaicirkels te klein	Neen, 1 slk. en onverhuurbaar
4. Nieuwbouw	10	Ja	Ja	Ja	Ja, cf. woonvisie Gulpen

Tabel 1.1 - Variantenstudie

Aantal	woningen die voldoen aan de verdiepingshoogte conform Bouwbesluit
Norm	toets aan Bouwbesluit, woningmatjes en PvE Krijtland Wonen
DUBO	toets aan duurzaamheidseisen, EPC, eisen geluidsisolatie en ventilatie
Levensloopbestendig	geschikt, veilig en comfortabel voor senioren
Haalbaar	toets aan PvE Krijtland Wonen en financiële haalbaarheid

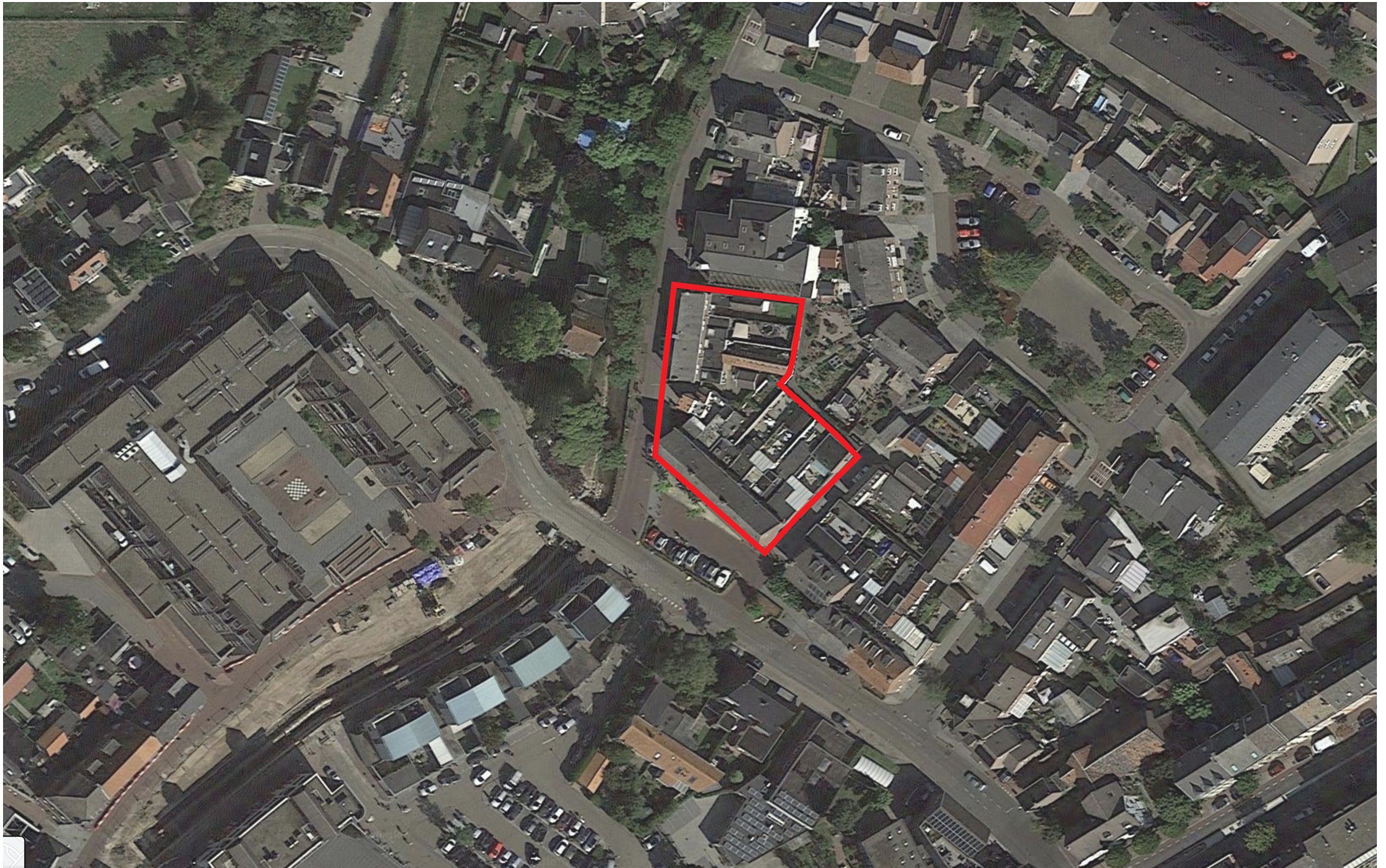
SAMENVATTING	02
01. INLEIDING	05
02. BESTAANDE SITUATIE	06
03. STATUS EENGEZINSWONINGEN	08
04. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	12
05. VARIANTENSTUDIE	16
06. CONCLUSIE	22

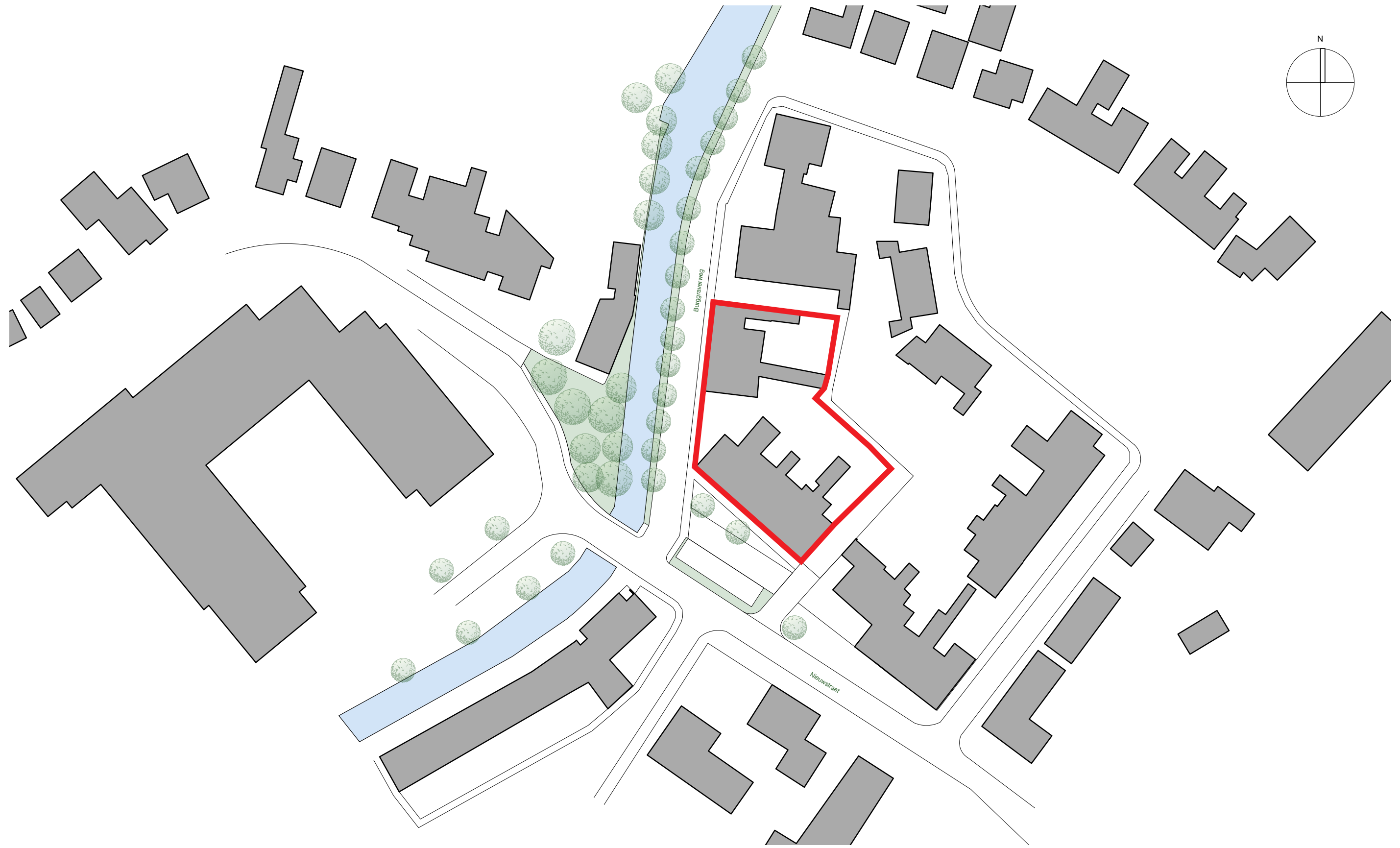


Krijtland Wonen heeft het voornemen om op de hoek Burggraverweg-Nieuwstraat te Gulpen, 10 bestaande eengezinswoningen in het sociale huursegment te slopen en te vervangen door 20 levensloopbestendige appartementen eveneens in het sociale huursegment. Krijtland Wonen heeft in een uitvoerige notitie aangetoond dat de huidige woningen niet meer verbouwd kunnen worden tot een duurzame en comfortabele huurwoning die voldoet aan de wet- en regelgeving anno 2021. Op 26 november jl. is het initiatief besproken met de Monumentencie. van de Gemeente Gulpen. **In deze notitie reageren wij op dit overleg resp. op de notulen hiervan.**

02. BESTAANDE SITUATIE

GOOGLE MAPS





03. STATUS EENGEZINSWONINGEN

ANALYSE

De bestaande eengezinswoningen hebben geen monumentale status en zijn geen onderdeel van een beschermd dorps- en stadsgezicht. Vanuit dit aspect is er geen bezwaar tegen mogelijke sloop.

De bestaande architectuur is een toonbeeld van de jaren vijftig woningbouw. In de basis vrij eenvoudige tweelaagse woonblokken hebben enige verfraaiing gekregen door een rood keramische bies ter hoogte van de verdiepingsvloer, die op de koppen omvouwt tot een getrap met selwerk hoeklement. Betimmerde dakgoten en luifels zijn bij vorige renovaties vervangen door inferieure beplatingen, en de houten kozijnen zijn vervangen door kunststof deuren en kozijnen. De vormgeving is weliswaar goed maar niet uniek voor zijn tijd en ook niet typisch voor de locatie in Gulpen en de bijzondere plek aan de Gulp.

Renovatie van de bestaande eengezinswoningen is niet rendabel als gevolg van een zeer ruime gebrekenlijst. De renovatiekosten als gevolg hiervan zijn geraamd op ruim € 135.000,- per woning waardoor deze woningen na renovatie financieel buiten het sociale huursegment zullen vallen met belangrijke ongewenste gevolgen:

- Zittende huurders moeten verhuizen vanwege te hoge huurkosten (vrije sector huur);
- Het noodzakelijke huurniveau om de (te) hoge renovatiekosten te dekken, komt geheel niet overeen met de woonkwaliteit na renovatie van de veel te kleine en gehorige woningen;
- Als gevolg hiervan zullen de gerenoveerde woningen niet verhuurbaar of verkoopbaar blijken te zijn en dus leeg blijven liggen;
- De nu al te beperkte binnenruimte van de woningen maakt alleen een (vanwege duurzaamheid noodzakelijke) thermische buitenisolatie i.c.m. gevelstuc mogelijk waardoor het oorspronkelijke architectonische beeld volledig zal verdwijnen.

Gebrekenlijst zoals geconstateerd door Krijtland Wonen:

- Woningen zijn te klein, inpandige maatvoering van 4,40 breed en 6.45 cm diep;
- Trap naar verdieping te stijl;
- Woningen zijn onderling gehorig;
- Slecht energielabel;
- Asbesthoudend dakbeschot, boeiboorden en rookkalen;
- Begane grondvloer op grondslag, geen isolatiewaarde;
- Slechte kwaliteit aanbouwen van huurder, asbesthoudend, in deze aanbouwen vaak een wc en douche gerealiseerd;
- Stamriool gemeente ligt in tuinen woningen, dit riool is slecht, hierdoor rattenoverlast
- Woningen hebben een zogenaamde kelderkast, deze is vochtig en onbruikbaar;
- Woningen hebben ook last van optrekkend vocht;

CONCLUSIE

- Er is geen objectieve reden om niet tot sloop over te gaan;
- Wij willen onderzoeken of enkele karakteristieke gebouwelementen en/of bouwvormen in de nieuwbouw kunnen worden hergebruikt.



Bron: Google, 2015 (verkregen van: <https://www.google.nl/maps>)



Bron: Google, 2015 (verkregen van: <https://www.google.nl/maps>)



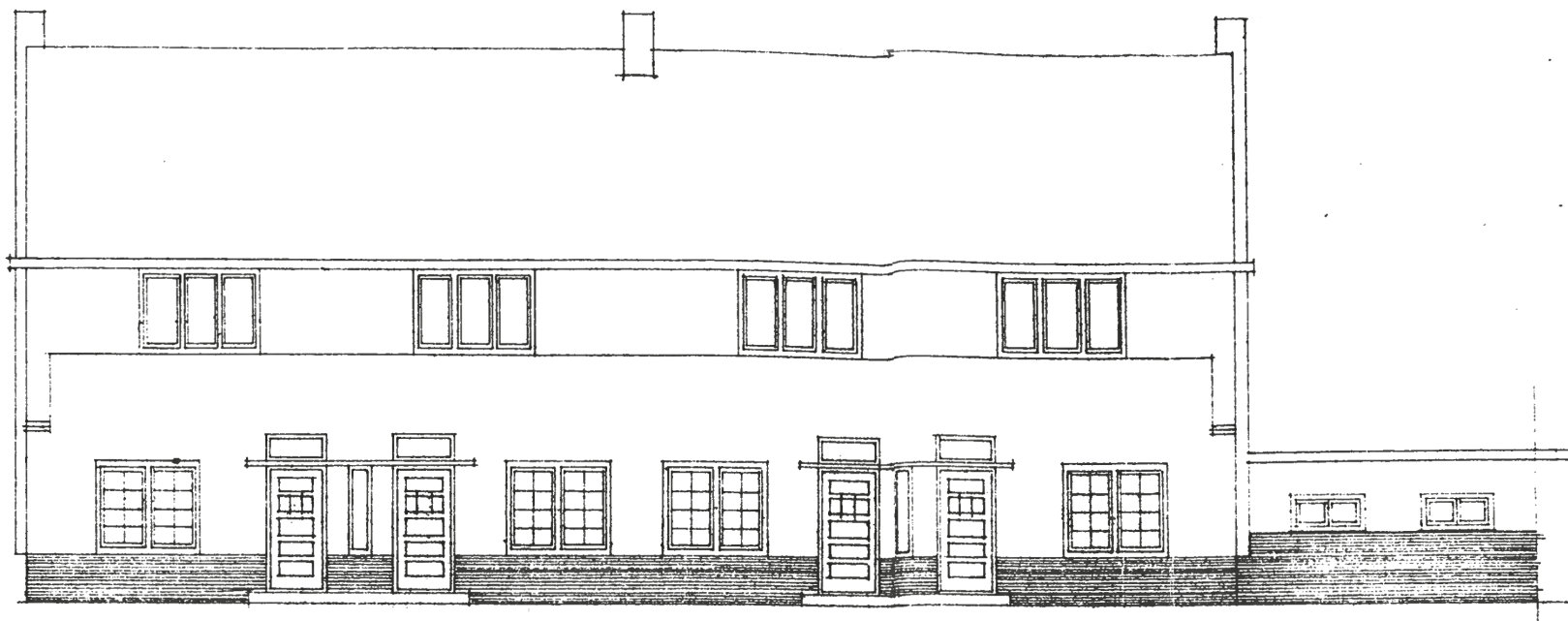
Bron: Google, 2018 (verkregen van: <https://www.google.nl/maps>)



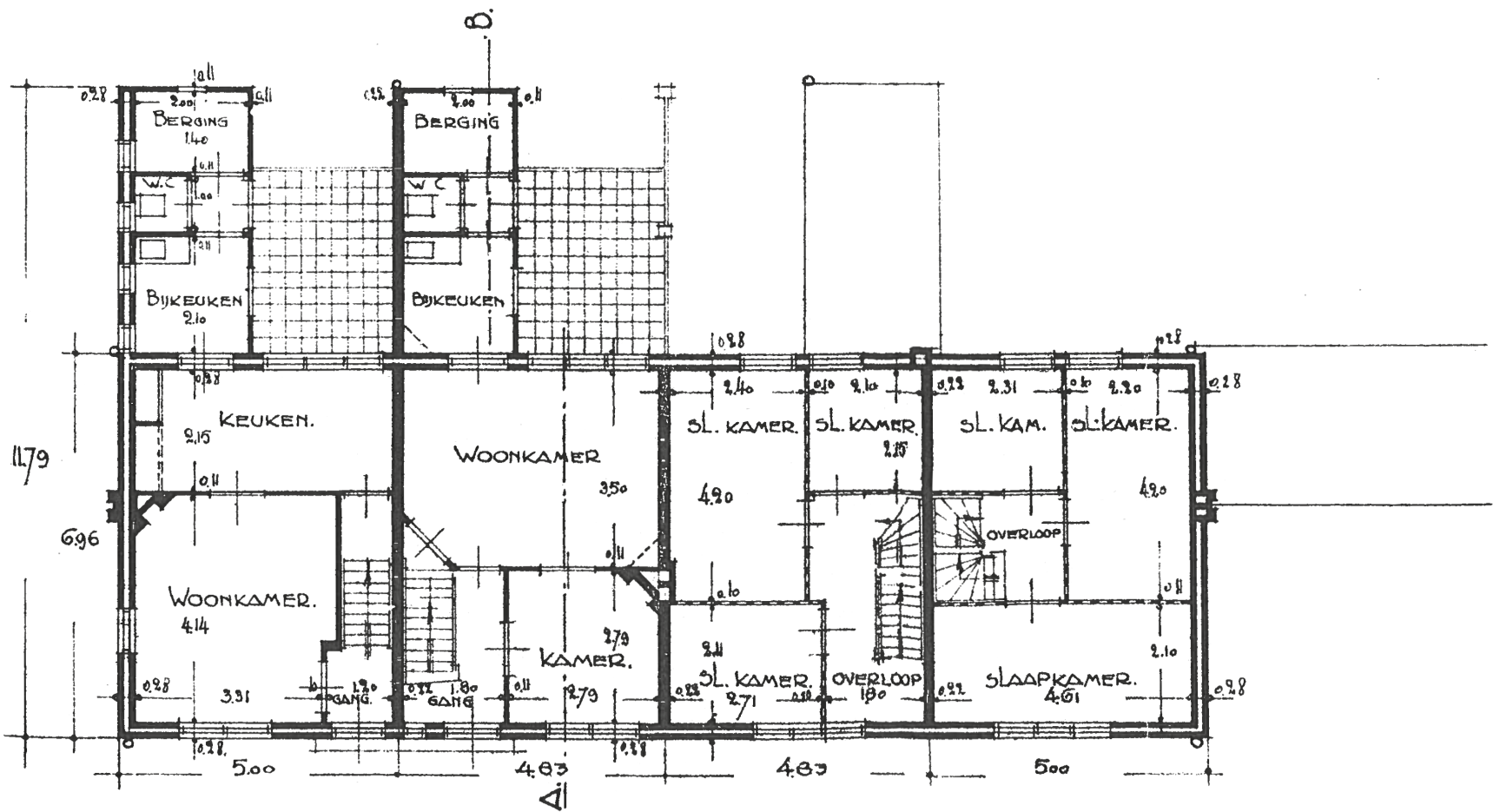
Bron: Architectenzaak, 2020

03. STATUS EENGEZINSWONINGEN

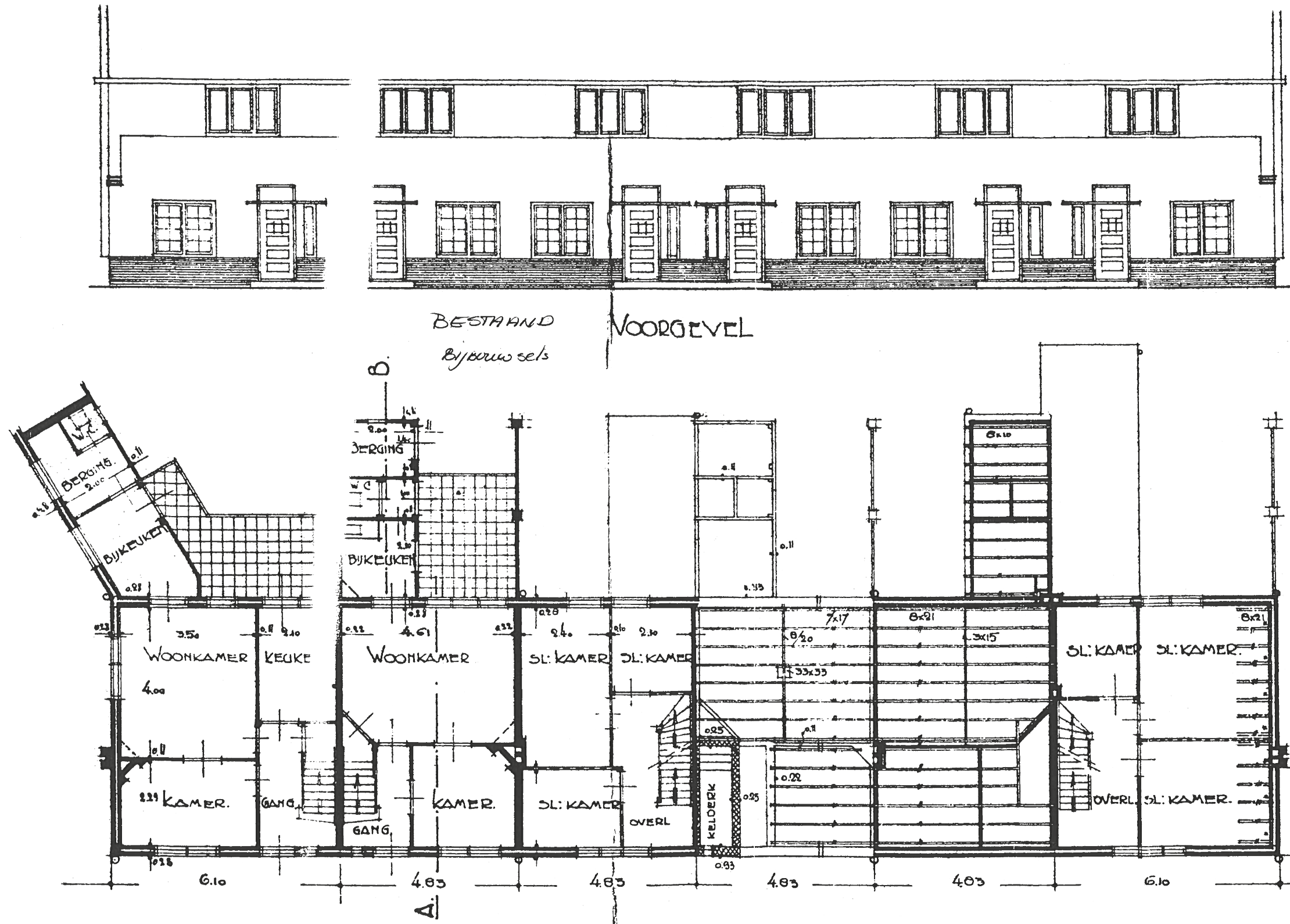
VOORGEVEL & PLATTEGRONDEN - BURGGRAVERWEG 3 T/M 9



VOORGEVEL.



Originele bouwtekeningen



Originele bouwtekeningen

04. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

ANALYSE

De bestaande 10 eengezinswoningen bestaan uit een blok met 6 resp. 4 woningen met open hoek. Deze open hoek geeft vanaf de straat een ongewenste inkijk in de achtertuinen, hetgeen een tamelijk rommelige aanblik oplevert. Parkeren is niet mogelijk op eigen erf en geschiedt dus in de openbare ruimte.

Door de diepe verkaveling uit de jaren 50, zijn eengezinswoningen met zeer royale achtertuinen ontstaan. De grotendeels oudere bewoners hebben geen behoefte meer aan dergelijke grote tuinen en kunnen deze steeds moeilijker onderhouden. Tegelijkertijd is er bij nieuwe resp. jongere huurders in het huursegment steeds minder behoefte aan grote tuinen, waardoor er steeds vaker in deze woonblokken overlast door achterstallig tuinonderhoud ontstaat.

De zittende huurders stonden positief tegenover uitplaatsing. Krijtland Wonen is gedurende een jaar gestart met het aanbieden van vervangende huisvesting. Inmiddels zijn 4 huurders verhuisd.

CONCLUSIE

- Hergebruik van de oude voorgevels zoals voorgesteld door de Monumentencie. zal geen enkele verbetering opleveren van bovengenoemde stedenbouwkundige bezwaren;
- De voorgestelde nieuwbouw sluit de open hoek en 'sluit hiermee het bouwblok' met de achtergelegen woningen;
- Verrommeling door achterstallig onderhoud in de te grote achtertuinen wordt opgelost;
- Het parkeren wordt in de nieuwe situatie op eigen terrein voorzien waardoor de druk op de openbare ruimte afneemt ten opzichte van de huidige situatie.



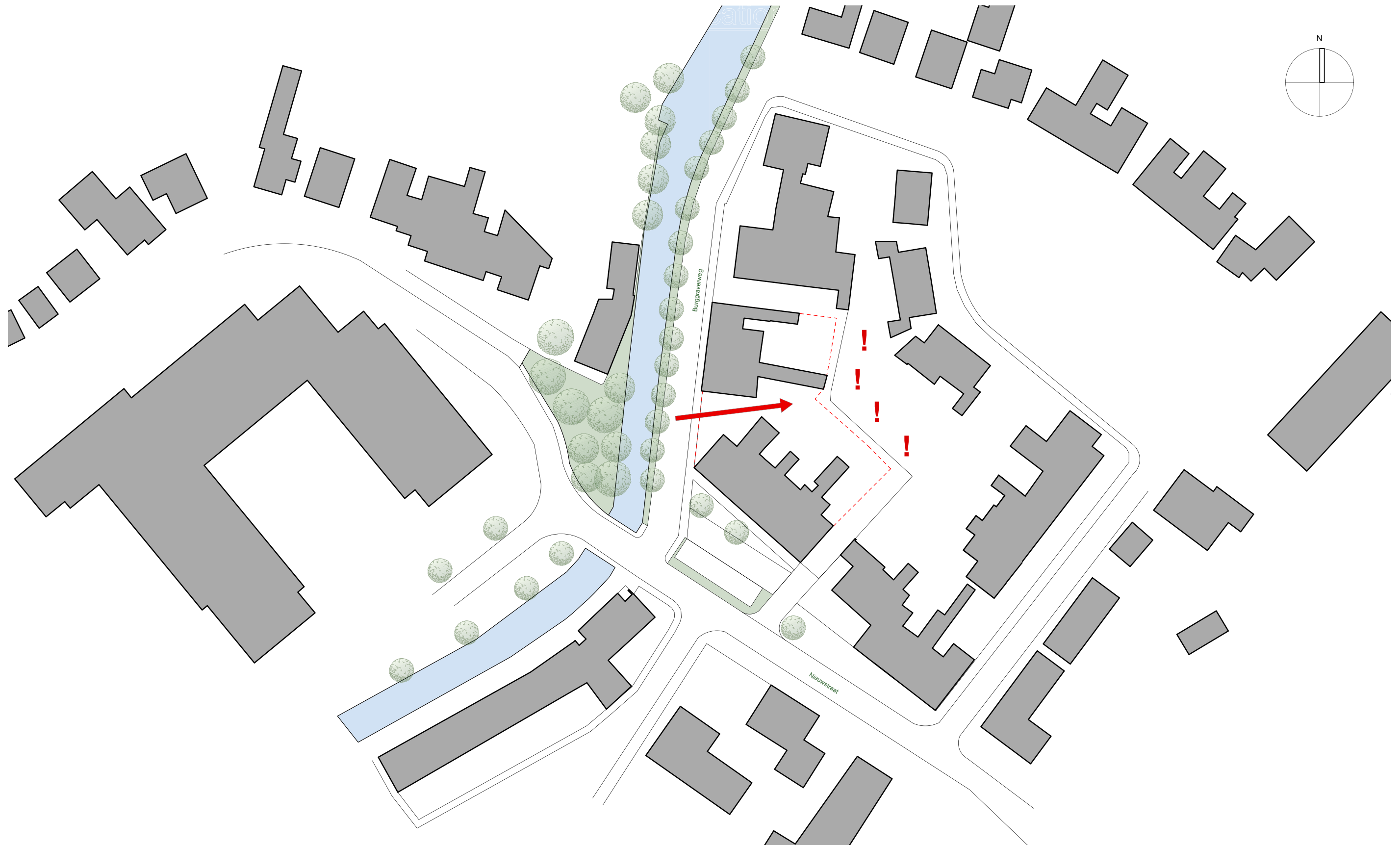
Bron: Architectenzaak, 2020



Bron: Architectenzaak, 2020



Bron: Architectenzaak, 2020



05. VARIANTENSTUDIE

ANALYSE

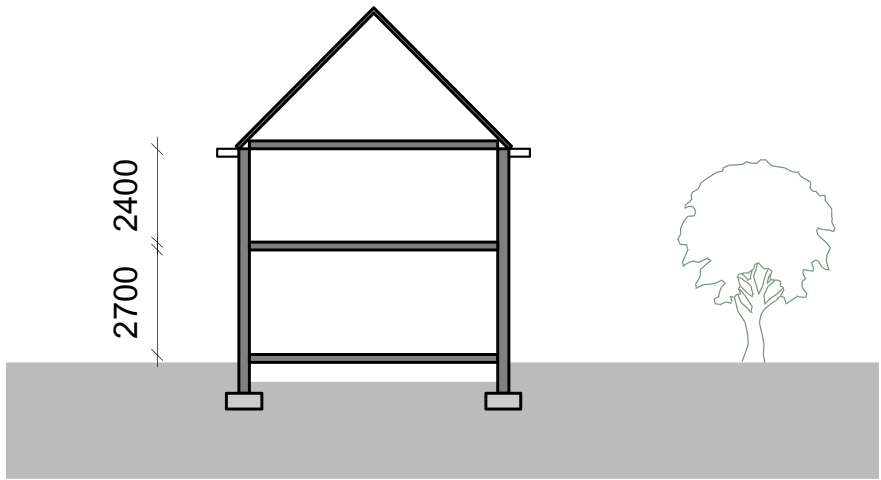
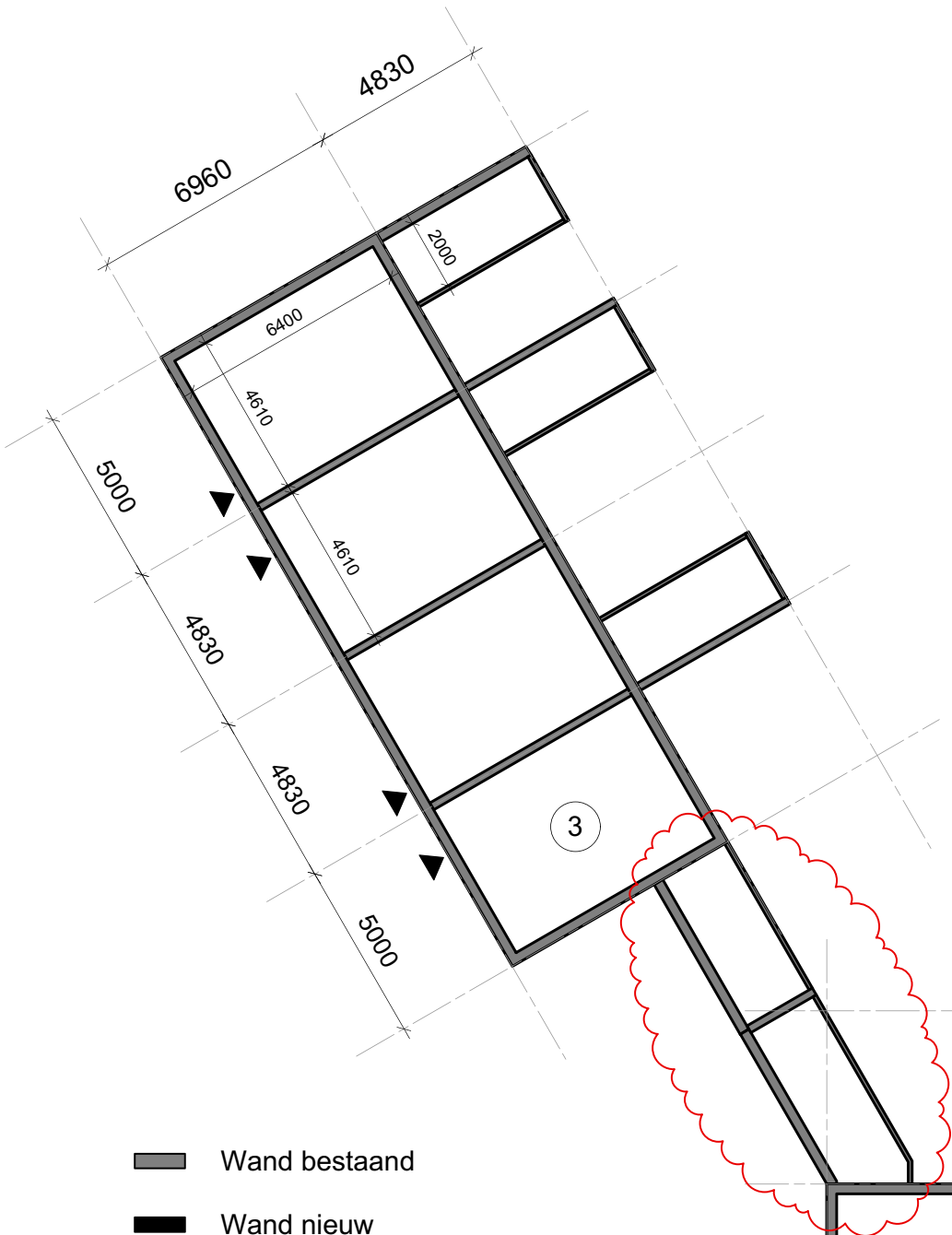
De locatie heeft alle noodzakelijke voorzieningen op loopafstand en is daarom zeer geschikt om de eengezinswoningen te vervangen door levensloopbestendige appartementen in het huursegment. Deze keuze draagt er juist toe bij dat ook de oudere bewoners op de voor hun vertrouwde plek in Gulpen kunnen blijven wonen en sociale contacten in stand blijven.

De keuze voor 10 extra levensloopbestendige appartementen maakt het mogelijk om ook huurders uit andere eengezinswoningen te laten doorstromen, waardoor ook weer eengezinswoningen vrijkomen voor jongere bewoners resp. gezinnen. Op deze wijze zal het project de woningmarkt en daarmee de vitaliteit van Gulpen positief beïnvloeden.

Keuze voor nieuwbouw in plaats van renovatie, maakt het mogelijk om energiezuinige woningen te bouwen die voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen. Een hoogwaardige thermische schil die zuinige (gasloos) laagtemperatuur verwarming mogelijk maakt is niet haalbaar bij renovatie van oude jaren vijftig woningen zonder de bestaande schil in het geheel te vervangen. Dit past geheel in de opgave 'Verduurzamen gebouwde omgeving' en de maatregelen in het Energieakkoord.

CONCLUSIE

- Door de vervangende nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om het woningaanbod in Gulpen centrum beter af te stemmen op de vraag cf. de woonvisie van Gulpen en doorstroming op gang te brengen;
- Doorstroming leidt vervolgens tot passend aanbod in alle leeftijdscategorieën;
- Door de vervangende nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om een wooncomfort anno 2021 aan te bieden;
- Door de vervangende nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om duurzame woningen zonder gasaansluiting aan te bieden.

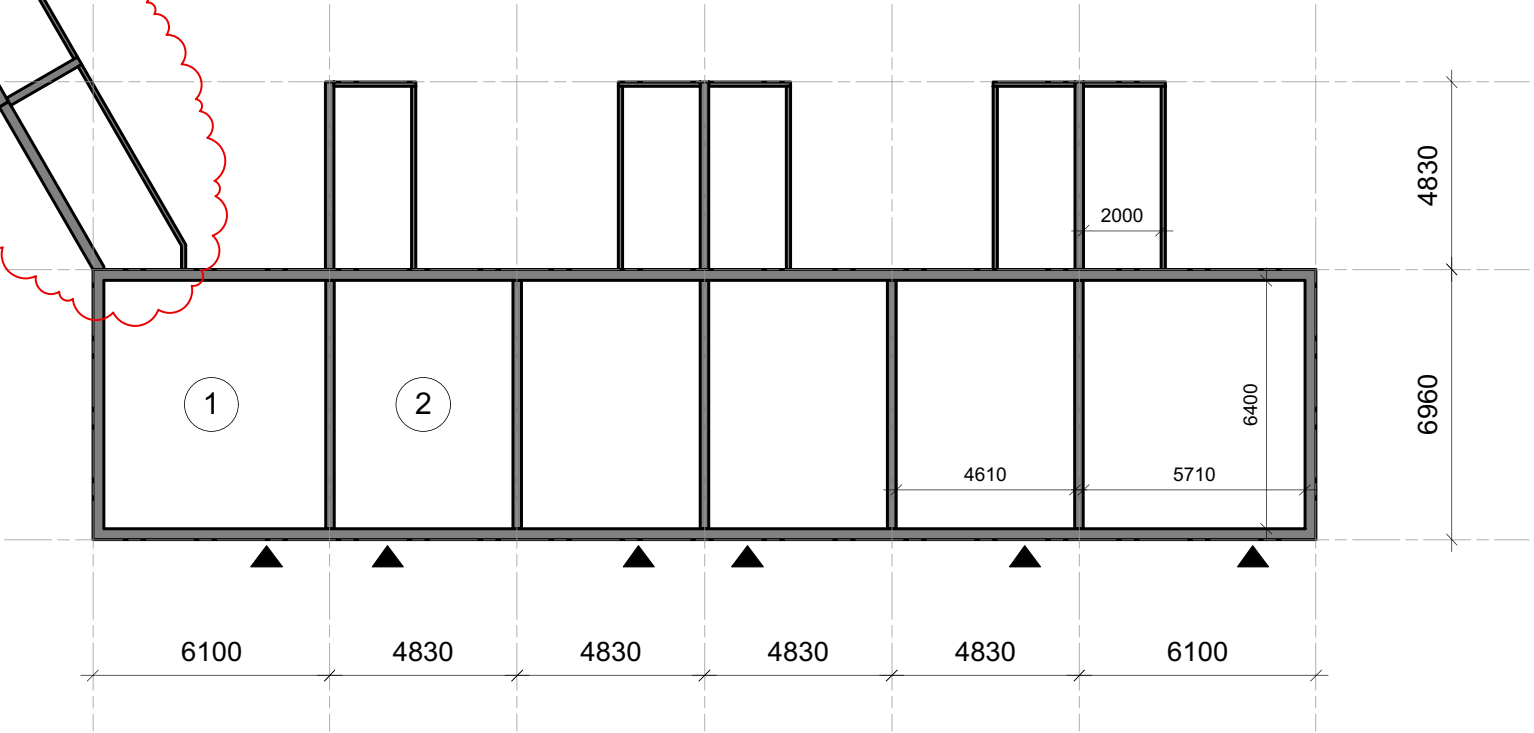


1	BVO _{bestaand}	= 42,46 m ²
	NVO _{bestaand}	= 36,54 m ²
2	BVO _{bestaand}	= 33,62 m ²
	NVO _{bestaand}	= 29,50 m ²
3	BVO _{bestaand}	= 34,80 m ²
	NVO _{bestaand}	= 29,50 m ²

LET OP!
De bijgebouwen op de hoek zijn
nooit op deze wijze uitgevoerd!

LET OP!
Dit zijn de originele bijgebouwen.
Eventuele latere bijbouwen zijn
niet in deze tekening opgenomen!

- Wand bestaand
- Wand nieuw
- Thermische isolatie
(aanname d=100mm)
- Akoestische isolatie
(aanname d=100mm)

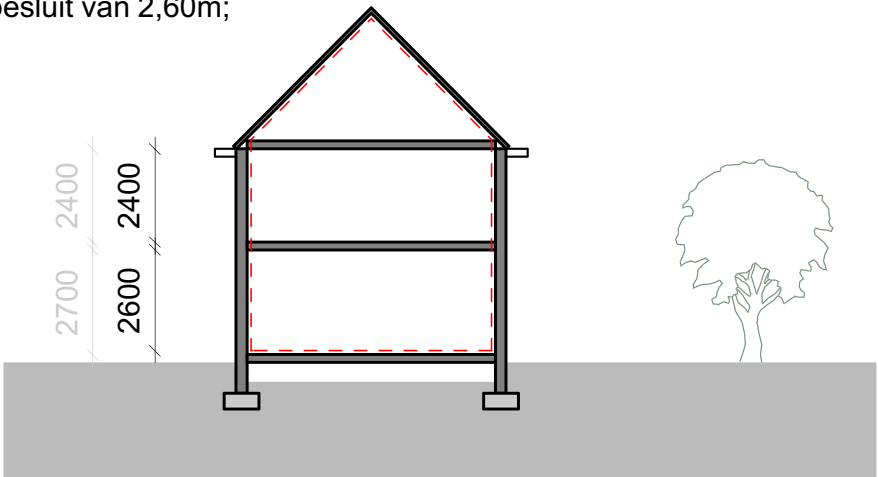


05. VARIANTENSTUDIE

VARIANT 01 - BESTAAND RENOVEREN ALS EENGEZINSWO-

Uitgangspunt is binnenisolatie conform de aanname van de Monumenten Commissie

Conclusie bouwhoogte
- Netto hoogte van 1^e verdieping is 2,40m en voldoet daardoor niet aan minimale eis Bouwbesluit van 2,60m;



LET OP!
Akoestische binnen isolatie is zeer beperkt vanwege de doorlopende vloeren en funderingen.

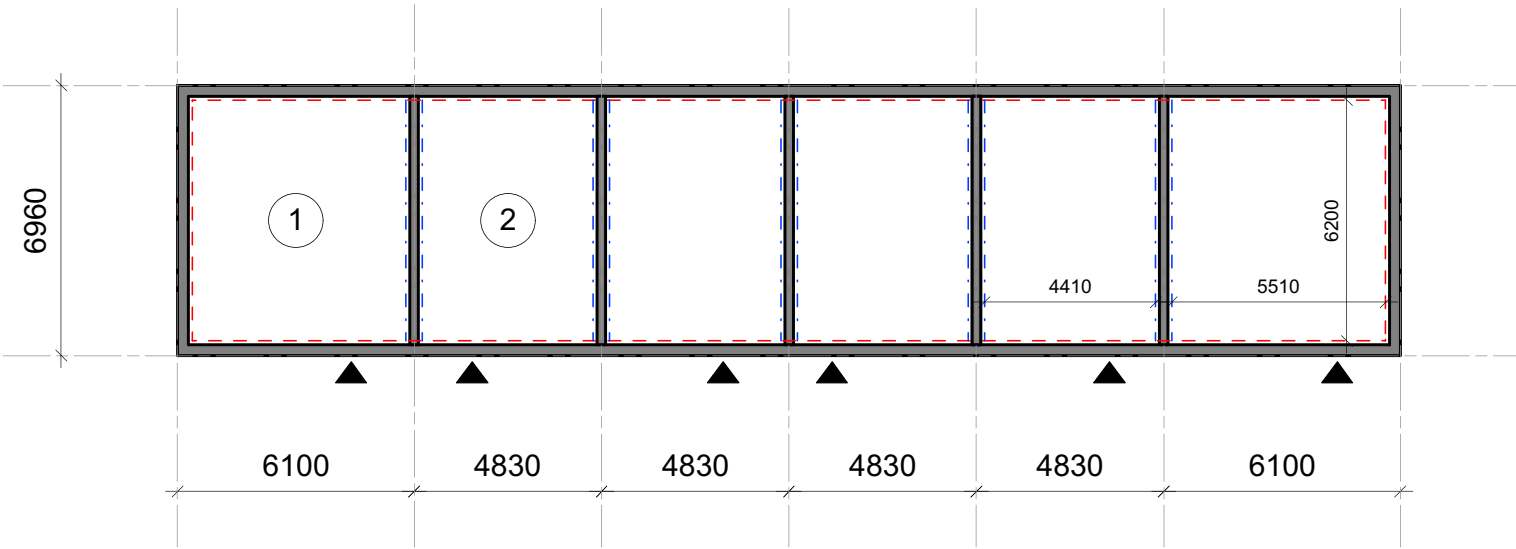
LET OP!
Binnenisolatie is bouwtechnisch zeer kwetsbaar en feitelijk onverantwoord. Als gevolg van veelvoorkomende problemen met vocht is de gezondheid van de bewoners in het geding.

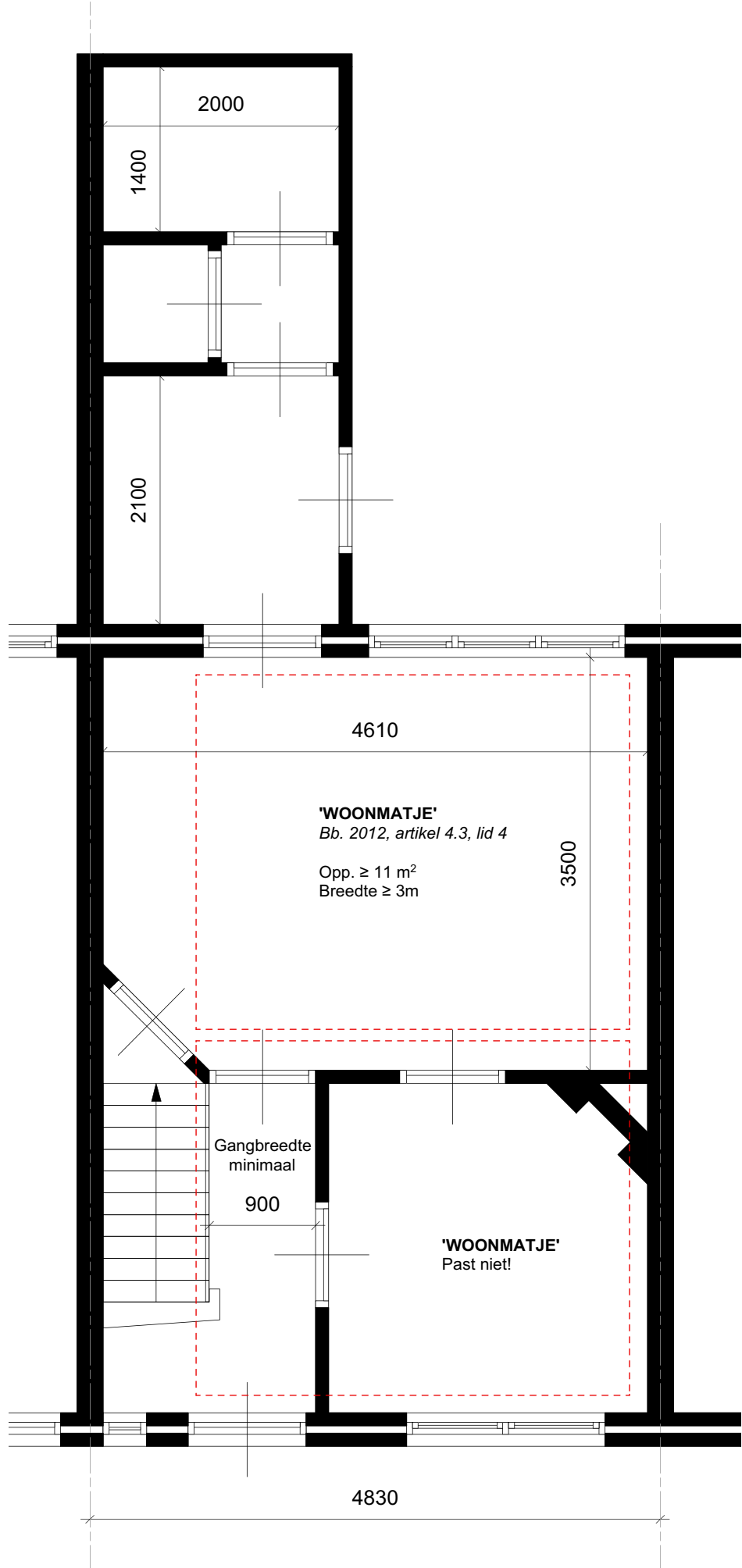
1	BVO _{bestaand}	= 42,46 m ²
	NVO _{bestaand}	= 36,54 m ²
	BVO _{nieuw}	= 42,46 m ²
	NVO _{nieuw}	= 34,16 m ²
2	BVO _{bestaand}	= 33,62 m ²
	NVO _{bestaand}	= 29,50 m ²
	BVO _{nieuw}	= 33,62 m ²
	NVO _{nieuw}	= 27,34 m ²
3	BVO _{bestaand}	= 34,80 m ²
	NVO _{bestaand}	= 29,50 m ²
	BVO _{nieuw}	= 34,80 m ²
	NVO _{nieuw}	= 27,34 m ²

EINDCONCLUSIE

- Deze woningen zijn niet levensloopbestendig
- De verdieping zal niet kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

- Wand bestaand
- Wand nieuw
- Thermische isolatie (aanname d=100mm)
- Akoestische isolatie (aanname d=100mm)

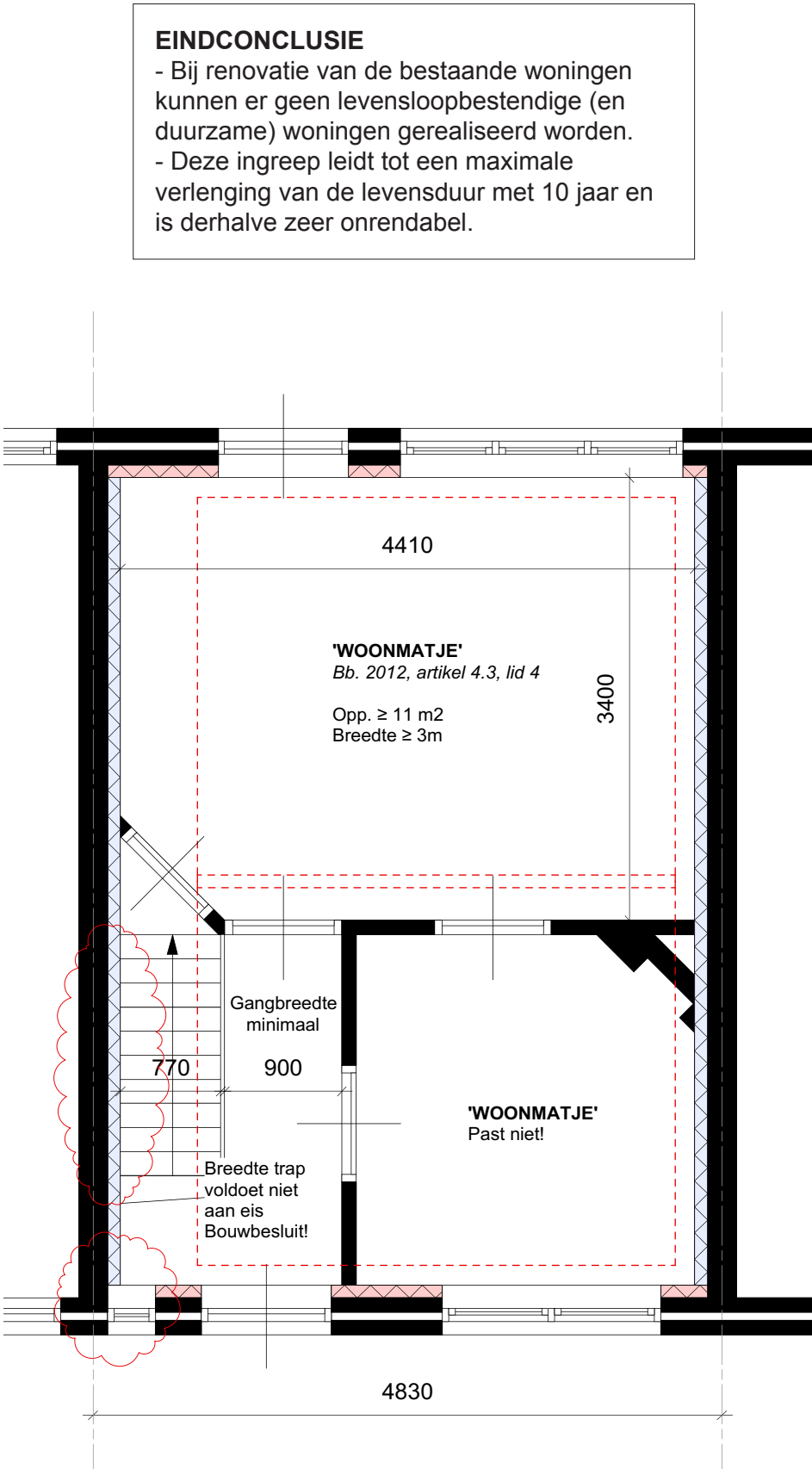




Variant 00 - Bestaand

Conclusie oppervlakte
- De oppervlakte voldoet (ook na isoleren) aan de minimale eis Bouwbesluit;
- De beschikbare (vloer) oppervlakte is minimaal.

Conclusie trap
T.p.v. de trap zijn er twee mogelijke varianten:
- Trap opschuiven (gangbreedte is minimaal);
- Niet isoleren (resulteert in onvoldoende geluidsisolatie)



Variant 01 - Bestaand renoveren

05. VARIANTENSTUDIE

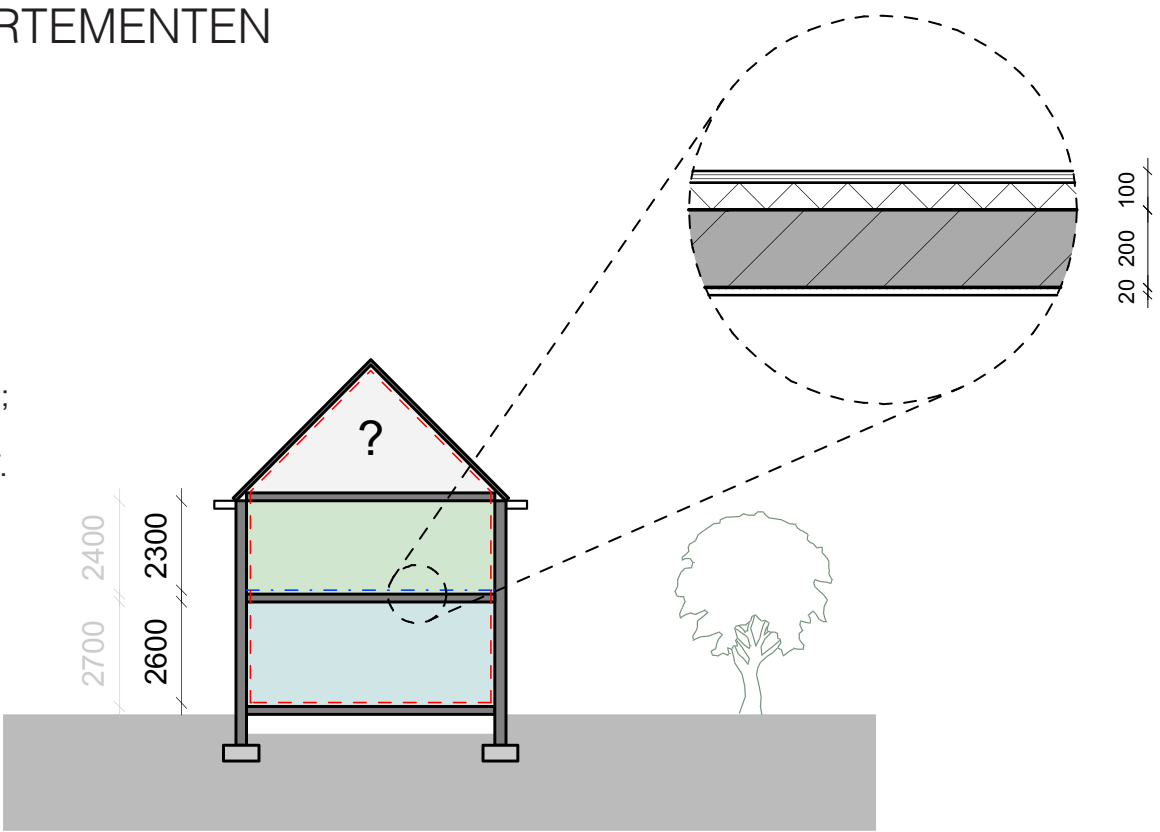
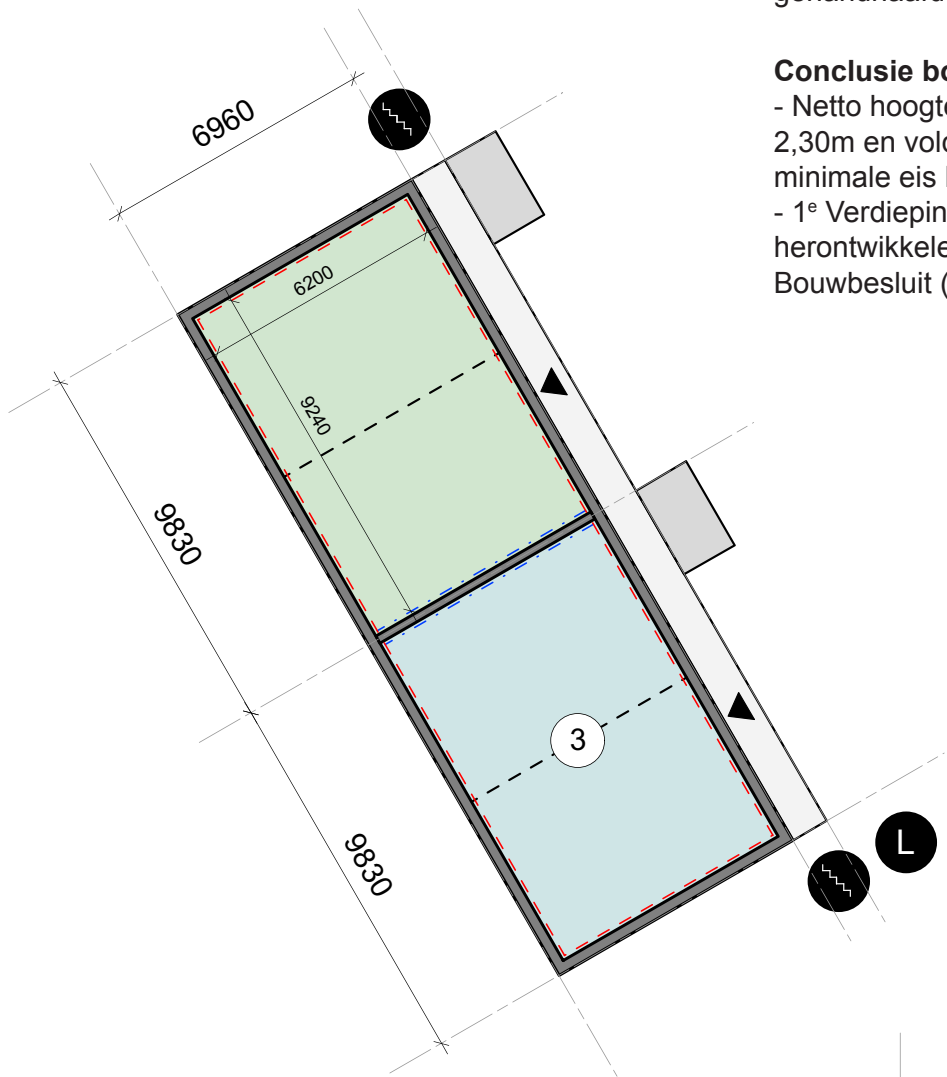
VARIANT 02 - WONINGEN COMBINEREN TOT APPARTEMENTEN

LET OP!

Zoldervloer dient constructief gehandhaafd te blijven (stabiliteit)

Conclusie bouwhoogte

- Netto hoogte van 1^e verdieping is 2,30m en voldoet daardoor niet aan minimale eis Bouwbesluit van 2,60m;
- 1^e Verdieping is daarom niet te herontwikkelen tot appartementen cf. Bouwbesluit (minimale eis).



Nieuwe woningscheidende vloer
Verdiepingsvloer wordt, vanwege nieuwe woningscheidende functie, akoestisch na-geïsoleerd.

- Zwevende dek vloer
- Bestaande vloer
- Plafond, brandwerend

Conclusie oppervlaktes

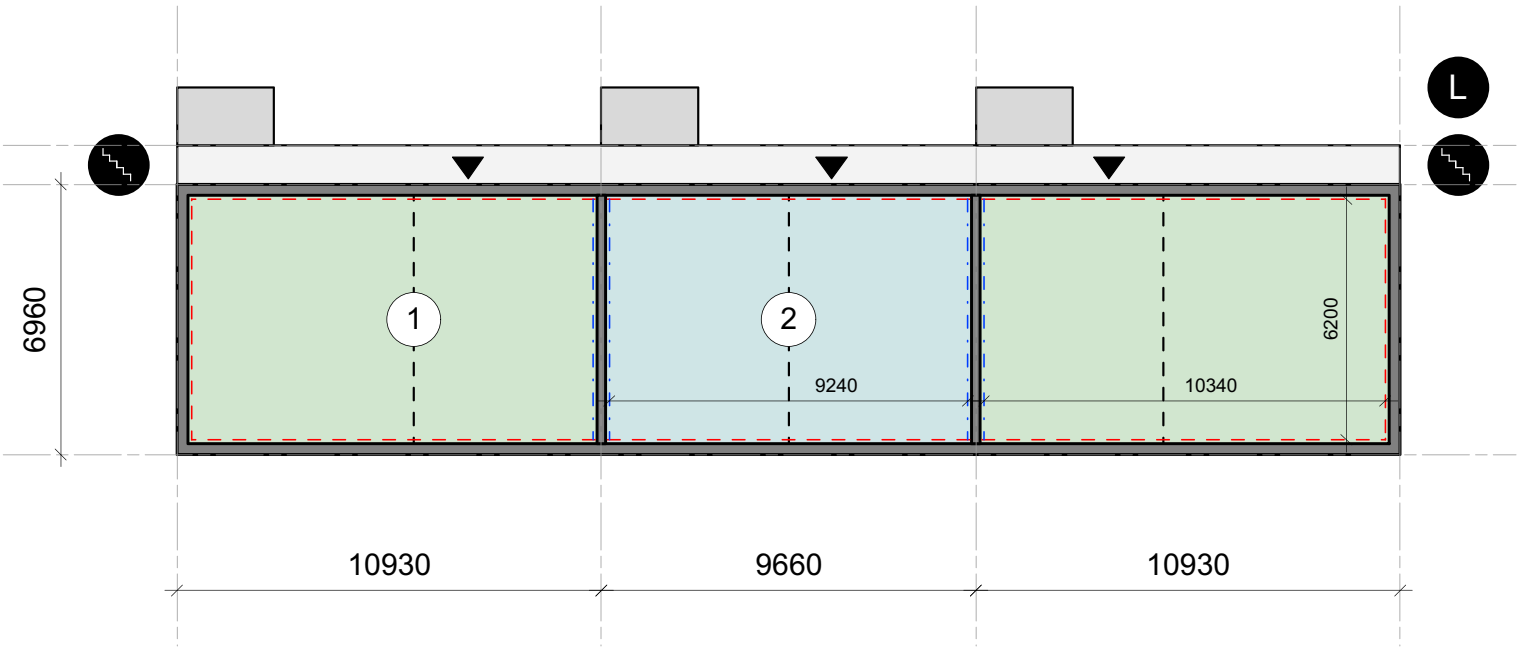
- Met onderstaande m² GO is enkel een 2-kamer appartement (1 slaapkamer) mogelijk.

1	BVO _{nieuw}	= 76,07 m ²
	NVO _{nieuw}	= 64,11 m ²
2	BVO _{nieuw}	= 67,23 m ²
	NVO _{nieuw}	= 57,29 m ²
3	BVO _{nieuw}	= 68,42 m ²
	NVO _{nieuw}	= 57,29 m ²

Conclusie balkons

- Balkons enkel mogelijk aan de nieuwe galerij aan achterzijde;
- Geen privacy op buitenruimte;
- Balkons niet zongericht;
- Geen oriëntatie op fraaie omgeving incl. de Gulp.

- Wand bestaand
- Wand nieuw
- Thermische isolatie (aanname d=100mm)
- Akoestische isolatie (aanname d=100mm)



EINDCONCLUSIE

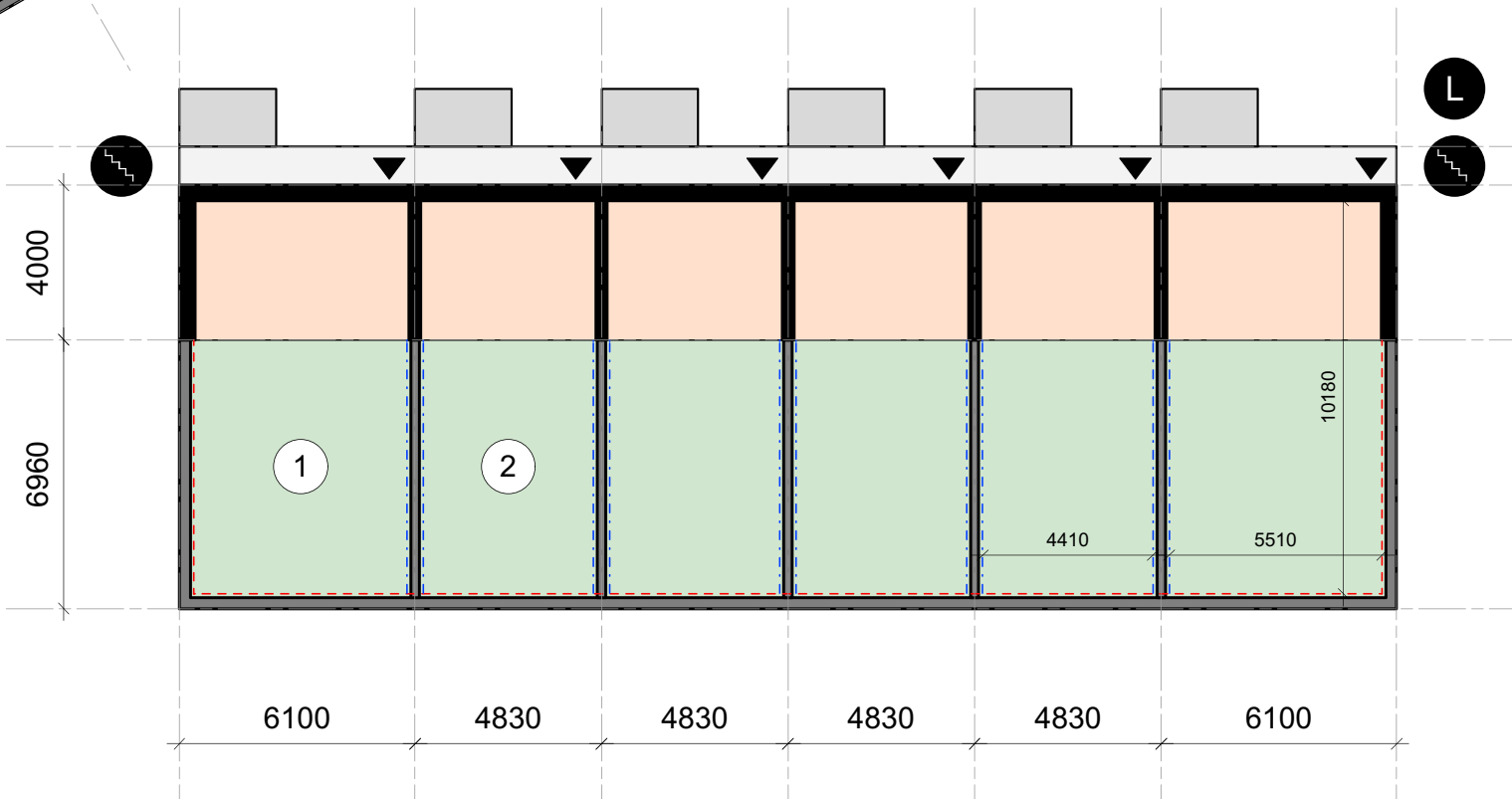
- Maximaal aantal appartementen: 5 stuks (5 op verdieping voldoen niet aan het Bouwbesluit!);
- 2 Separate liften en 4 trappenhuisen noodzakelijk;
- Deze woningsplitsing is onhaalbaar.



- Wand bestaand
- Wand nieuw
- Thermische isolatie (aanname $d=100\text{mm}$)
- Akoestische isolatie (aanname $d=100\text{mm}$)

Conclusie balkons

- Balkons enkel mogelijk aan de nieuwe galerij aan achterzijde;
- Geen privacy op buitenruimte;
- Balkons niet zongericht;
- Geen oriëntatie op fraaie omgeving incl. de Gulp;
- Balkons leveren uitkijk naar achterzijde, hetgeen tot bezwaar zal leiden.



Conclusie oppervlaktes

- Met onderstaande m^2 GO is enkel een 2-kamer appartement (1 slaapkamer) mogelijk (zie p.24)

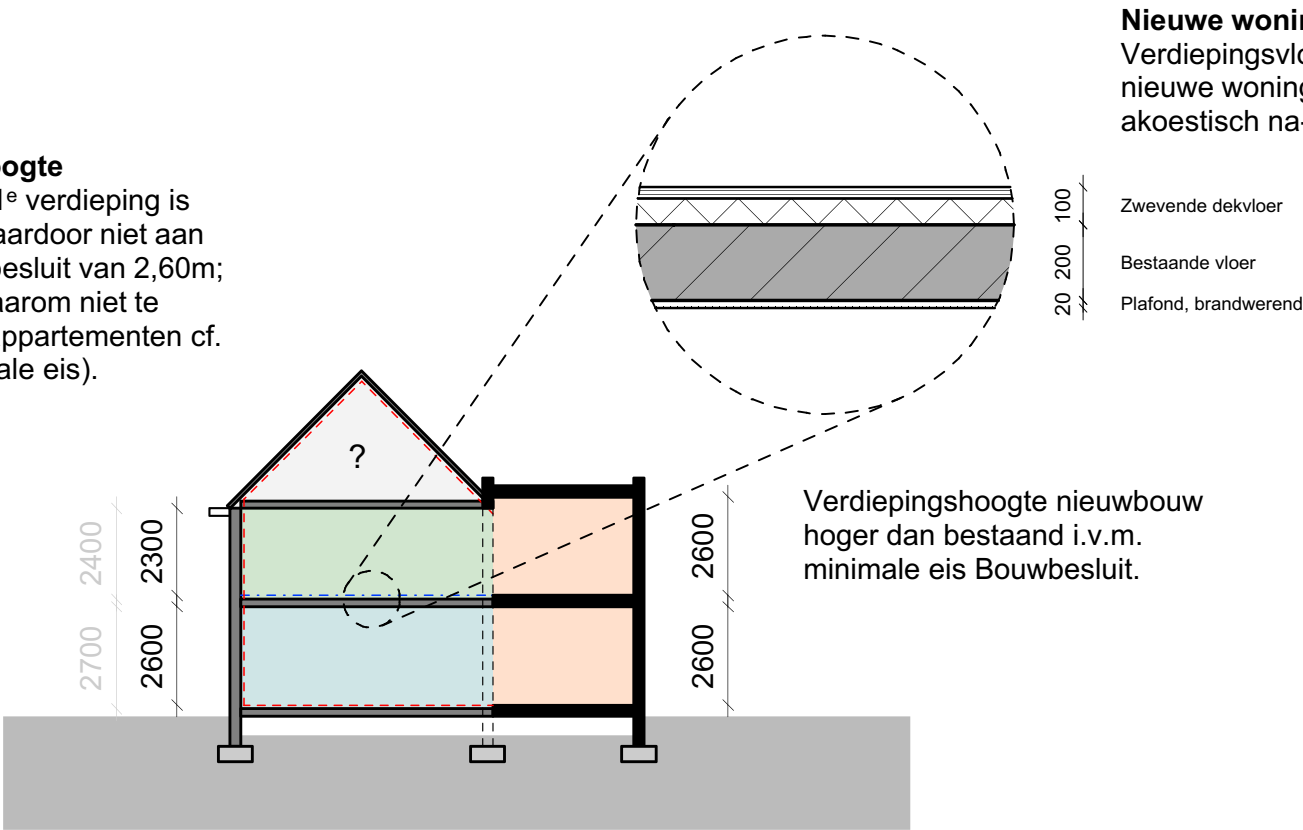
1	$\text{BVO}_{\text{bestaand}}$	$= 42,46 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{bestaand}}$	$= 36,54 \text{ m}^2$
	$\text{BVO}_{\text{nieuw}}$	$= 68,86 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{nieuw}}$	$= 56,24 \text{ m}^2$
2	$\text{BVO}_{\text{bestaand}}$	$= 33,62 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{bestaand}}$	$= 29,50 \text{ m}^2$
	$\text{BVO}_{\text{nieuw}}$	$= 52,94 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{nieuw}}$	$= 45,33 \text{ m}^2$
3	$\text{BVO}_{\text{bestaand}}$	$= 34,80 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{bestaand}}$	$= 29,50 \text{ m}^2$
	$\text{BVO}_{\text{nieuw}}$	$= 54,80 \text{ m}^2$
	$\text{NVO}_{\text{nieuw}}$	$= 45,04 \text{ m}^2$

05. VARIANTENSTUDIE

VARIANT 03 - WONINGEN UITBREIDEN TOT APPARTEMENTEN

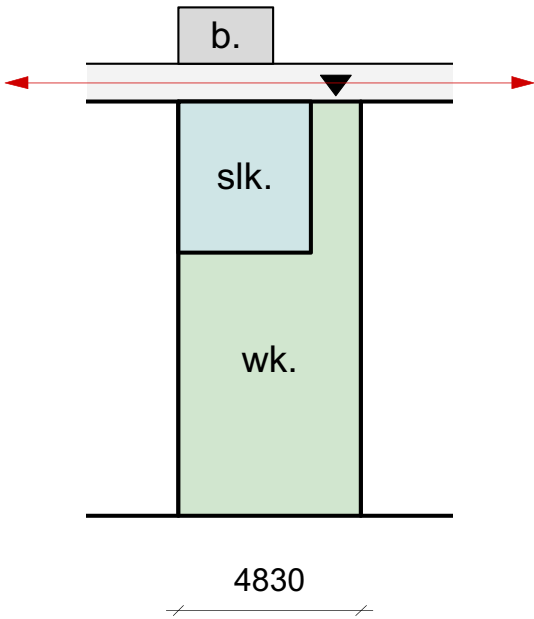
Conclusie bouwhoogte

- Netto hoogte van 1^e verdieping is 2,30m en voldoet daardoor niet aan minimale eis Bouwbesluit van 2,60m;
- 1^e Verdieping is daarom niet te herontwikkelen tot appartementen cf. Bouwbesluit (minimale eis).



Conclusie oppervlaktes

Met de beschikbare m² GO is enkel een 2-kamer appartement mogelijk (1 slaapkamer).



EINDCONCLUSIE

- De verdiepingshoogte van de appartementen voldoet niet aan minimale eis Bouwbesluit van 2,60m;
- 2 Seperate liften en 4 trappenhuizen noodzakelijk;
- Het uitbreiden van de bestaande woningen is onhaalbaar.



06. CONCLUSIE

Alhoewel wij in beginsel positief staan tegenover zoveel als mogelijk behoud en hergebruik van de bestaande gebouw voorraad, komen wij tot de conclusie dat hergebruik van de bestaande 10 eengezinswoningen op de hoek Burggraverweg/ Nieuwstraat te Gulpen niet mogelijk is.

Deze conclusie is gebaseerd op zowel technische, stedenbouwkundige, architectonische en woningmarkt aspecten en kan derhalve worden gezien als een integrale afweging.

Wij zijn van mening dat in goede samenwerking met de Monumentencie. en de Dorpsbouwmeester, de nieuwe planvorming, zoals door Krijtland Wonen wordt voorgesteld, kan plaatsvinden met respect voor de plek en haar historie.



ARCHITECTENZAAK.

Wilhelminaplein 25
6411 KW Heerlen

+31 (0)45 700 9714

info@architectenzaak.eu

22.03.2021