

Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v.
Dhr. ir. W.A.M. van der Laan
Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

Kamerik, 4 juni 2019

project: 24710, Straatweg 178 te Maarssen
betreft: aanvullende rapportage n.a.v. opmerkingen omgevingsdienst

Geachte heer Van der Laan,

Bij deze verstrekken wij u een aanvullende rapportage op het bodemonderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van perceel Straatweg 178 te Maarssen. De aanleiding voor de aanvullende rapportage wordt gevormd door de opmerkingen van omgevingsdienst regio Utrecht.

Situatie

Door Grondslag is recentelijk een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd: *‘Verkennd asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek Straatweg 178 te Maarssen’*, Grondslag BV, 24710, d.d. 7 maart 2019.

Dit onderzoek is beoordeeld door de omgevingsdienst regio Utrecht in verband met de voorgenomen bouwaanvraag. Van de beoordeling is een advies opgesteld: *‘ROM integraal advies (OLO 4052447) Straatweg 178 Maarssen, omgevingsdienst regio Utrecht, Z/19/139738 / D-290780, d.d. 24 mei 2019*. Het advies is opgenomen in bijlage I.

In deze brief zijn een aantal opmerkingen opgenomen waarover de omgevingsdienst nadere uitleg verlangt. Hieronder zal per opmerking een nadere uitleg volgen.

Opmerking 1: De laag onder de verhardingslaag (sterk betonhoudend) is niet onderzocht op asbest.
De verhardingslaag is aanwezig ter plaatse van boringen 109 t/m 112. In de onderliggende laag is klei met bijmengingen aan puin aanwezig. In de boringen 101 t/m 108 is vanaf de bovengrond ook klei met puin aanwezig. Vermoedelijk betreft dit oorspronkelijk dezelfde kleilaag als degene die wordt aangetroffen onder de verharding. De klei ter plaatse van 101 t/m 108 is onderzocht en hierin is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest waargenomen. Aangezien in 109 t/m 112 dezelfde soort kleilaag aanwezig is, kan worden aangenomen dat de kans klein is dat hier asbest in wordt aangetroffen. Derhalve is er ons inziens geen onderzoek nodig naar de kleilaag onder de verhardingslaag.

Opmerking 2: De verhardingslaag op het zuidelijke terreindeel is niet onderzocht op asbest.
Ter plaatse van de verhardingslaag op het zuidelijke deel zullen geen graafwerkzaamheden in de bodem plaatsvinden. Er zal alleen bestrating worden aangelegd. Bovendien is de verhardingslaag in het onderzoek van Grondslag in 2015 visueel onderzocht op asbest. (*Verkennd bodemonderzoek*

Straatweg 178 te Maarssen, Grondslag BV, project 24710, d.d. 30 december 2015). In de gaten 01 t/m 04 is visueel geen asbest waargenomen.

Opmerking 3: Voor de aanleg van de pad van het terras naar het water zijn mogelijk bodemmaatregelen nodig in verband met de aanwezigheid van Wbb-locatie 'Straatweg achter 176 (stort Het Slijk)

Zoals in het bodemonderzoek beschreven staat is bekend dat er ter plaatse van Het Slijk in 2018 een waterbodemsanering heeft plaatsgevonden. De evaluatie van de sanering is op de website van Bodemloket nog niet bekend. Er wordt aanbevolen om op het moment dat men voornemens is het pad aan te leggen contact op te nemen met RUD Utrecht over de status van de sanering. Mogelijk is er dan wel een saneringsevaluatie beschikbaar, waarin de huidige situatie is weergegeven. Tijdens het veldwerk van het onderzoek uit 2019 was zichtbaar dat er werkzaamheden aan de oever hebben plaatsgevonden.

Opmerking 4: Er is in het onderzoek niets vermeld over de onderzoeksomstandigheden

Tijdens het onderzoek was het bewolkt en de temperatuur was ca. 10 graden. De bodem lag grotendeels braak. Op enkele plekken was gras aanwezig. Het maaiveld was derhalve goed te inspecteren op de aanwezigheid van asbest.

Conclusie

In bovenstaande zijn de opmerkingen ons inziens van de omgevingsdienst in voldoende mate behandeld. Er is ons inziens geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Wij vertrouwen er op u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Grondslag BV
i/o



Pieter de Vries
Behandeld door Jan van de Wolfshaar

BIJLAGE I : ROM integraal advies Straatweg 178 te Maarssen

BIJLAGE I

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Stichtse Vecht
 T.a.v. Najib Puyan
 Onderwerp ROM integraal advies OLO 4052447; Straatweg 178
 Maarssen; Handelen in strijd met regels RO
 Adviseur ROM Wim Cats
 Telefoon 088 - 022 51 64
 Datum 24 mei 2019
 Kenmerk Z/19/139738 / D - 290780
 Aantal pag. 7 (inclusief bijlage)

Inleiding

De gemeente Stichtse Vecht heeft ons verzocht om de ruimtelijke onderbouwing van plangebied Straatweg 178 in Maarssen (ontwerp) te beoordelen. De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een villa met souterrain achterop het perceel ter vervanging van een (reeds gesloopte) villa die meer aan de voorkant van het perceel stond.

Eerder hebben we hierover geadviseerd (21 januari 2019 / Z/18/1201075 / D- 258984). Toen waren de aspecten bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, archeologie en duurzaamheid niet akkoord. Ecologie en m.e.r. zijn akkoord onder voorwaarden (en nu niet opnieuw beoordeeld). De conclusies van deze aspecten zijn hieronder herhaald, voor de inhoudelijke behandeling daarvan verwijs ik naar ons eerdere advies.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Niet akkoord	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk; de ruimtelijke onderbouwing moet aangepast.
Geluid	4	Niet akkoord	Noodzakelijke gevelmaatregelen moeten op de tekening worden aangegeven.
Bedrijven en Milieuzonering	5	Akkoord	
Archeologie	6	Niet akkoord	De ruimtelijke onderbouwing moet aangepast. Het rapport moet aangepast of er moet niet naar verwezen worden in de ruimtelijke onderbouwing.
Ecologie	-	Akkoord onder voorwaarden	In de omgevingsvergunning moeten enkele voorwaarden worden opgenomen.
Duurzaamheid	7	Niet akkoord	EPC Berekening en MPG berekening komen niet overeen.
m.e.r.		Akkoord onder voorwaarden	Er moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

Bodem

Advies

1. De initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen om een aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem onder de verhardingslaag aan te leveren, óf door het adviesbureau een toelichting aan te leveren waarom de bodemlaag onder de verhardingslaag niet is onderzocht op asbest. Door ons zal dan worden beoordeeld of deze toelichting voldoende is of dat alsnog een aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem nodig is.
2. Paragraaf 4.2.1 Bodem aan te laten passen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De laag onder de verhardingslaag (sterk betonhoudend) is niet onderzocht op asbest.

2.1 De toelichting op de bodemkwaliteit is nog niet compleet.

In de paragraaf ontbreekt dat:

- het nodig is dat de initiatiefnemer voorafgaand aan de aanleg van het pad over het noordelijk aangrenzend perceel A 3316, van het terras naar het water, contact met de RUD Utrecht opneemt, om na te vragen of daar bodemmaatregelen nodig zijn. Het pad is namelijk gelegen ter plaatse van de Wbb-locatie "Straatweg achter 176 (stort Het Slijk)", UT 0333/00086, vervolgactie: 'uitvoeren oriënterend onderzoek'.
- de verhardingslaag op het zuidelijk terreindeel (boringen 01, 03, 04) niet is onderzocht op asbest. Ook heeft ter plaatse van boring 05 (matig betonhoudend) geen onderzoek op asbest plaatsgevonden. De verhardingslaag betreft geen bodem. Omdat ter plaatse van de verhardingslaag wel werkzaamheden worden uitgevoerd (sloop bestaande woning en aanleg parkeerplaatsen) is het nodig om bij de werkzaamheden en de afvoer van de verhardingslaag hier rekening mee te houden.

Wat is getoetst?

- Paragraaf 4.2.1 Bodem in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Straatweg 178, Maarssen. Gemeente Stichtse Vecht.' (Buro SRO, ontwerp, kenmerk: SR180268, 19 maart 2019);
- 'Verkennd asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek Straatweg 178 te Maarssen.' (Grondslag BV, project 24710, 7 maart 2019).

Waaraan is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodembescherming;
- Regeling bodemkwaliteit;
- Normen voor bodemonderzoek:
 - NEN5725 (vooronderzoek);
 - NEN5740 (regulier onderzoek);
 - NEN5707(asbestbodemonderzoek);
 - NEN5897 (asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Achtergrondinformatie

Door Grondslag BV is op de locatie een verkennend asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (project 24710, 7 maart 2019).

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond tot een diepte van plaatselijk maximaal 1,4 m-mv worden zwakke bijmengingen aan baksteen, beton en/of slakken aangetroffen. Onder de verhardingslaag van boringen 109, 110 en 112 worden sterke bijmengingen aan baksteen en/of beton aangetroffen. Boringen 110 en 112 zijn gestuit op een diepte van 1,0 m-mv op beton / grof puin. Boringen 101 en 102 zijn op 0,5 m-mv gestuit op worteldoek. Boring 103 is op 0,41 m-mv gestuit op worteldoek. Boring 104 is op 0,16 m-mv gestuit op worteldoek.

Aanvullend bodemonderzoek

Resultaten:

Vier grondmonsters van de bovengrond zijn geanalyseerd op PAK. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Verkennd asbestonderzoek noordelijke terreindeel

Het uitgevoerde onderzoek voldoet niet geheel aan de NEN5707 / NEN5897. In het rapport wordt namelijk niets vermeld over de onderzoeksomstandigheden, zoals weersomstandigheden.

Resultaten:

In de fijne fractie van de bovengrond van gaten 101 t/m 108 is geen asbest aangetoond.

In het asbest mengmonster van de fijne fractie van het verhardingsmateriaal uit de gaten 109, 110, 111 en 112 is een indicatief gewogen concentratie van 25 mg/kg d.s. aan asbest aangetroffen.

De laag onder de verhardingslaag (sterk betonhoudend) is niet onderzocht op asbest.

Zuidelijk terreindeel

De verhardingslaag op het zuidelijk terreindeel (boringen 01, 03, 04) is niet onderzocht op asbest. Ook heeft ter plaatse van boring 05 (matig betonhoudend) geen onderzoek op asbest plaatsgevonden. De verhardingslaag betreft geen bodem. Omdat ter plaatse van de verhardingslaag wel werkzaamheden worden uitgevoerd (sloop bestaande woning en aanleg parkeerplaatsen) is het nodig om bij de werkzaamheden en de afvoer van de verhardingslaag hier rekening mee te houden.

Geluid

Advies:

1. De ruimtelijke onderbouwing goed te keuren.
2. Het akoestisch onderzoek naar de gevelwering goed te keuren.
3. Noodzakelijke voorzieningen op de tekeningen aan te duiden.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De conclusies uit de akoestische onderzoeken zijn goed overgenomen.

In ons vorige advies is de paragraaf geluid uit de ruimtelijke onderbouwing afgekeurd omdat de conclusie uit het akoestisch onderzoek niet was overgenomen. Dit is in de nieuwe aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wel gedaan.

2.1 Het onderzoek is goed uitgevoerd.

In het akoestisch onderzoek naar de gevelwering zijn de benodigde berekeningen goed uitgevoerd en zijn de juiste conclusies getrokken. Wel merken wij op dat in de resultatentabel voor de woonkamer/werkkamer de verkeerde karakteristieke geluidwering is weergegeven. In de tabel staat namelijk dat de berekende karakteristieke geluidwering 39 dB is, terwijl uit de berekeningen in de bijlage blijkt dat het 29 dB is. Dit is waarschijnlijk een typefout. Aangezien een karakteristieke geluidwering van 29 dB nog steeds voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit hoeft dit niet aangepast te worden.

3.1 Een goed akoestisch binnenklimaat dient gewaarborgd te worden.

In het akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden bouwmaterialen beschreven die nodig zijn om een goede gevelwering te behalen (zoals ventilatiesystemen). Deze maatregelen dienen toegepast te worden op de woningen. Om te borgen dat de voorzieningen worden aangebracht, moeten de noodzakelijke voorzieningen opgenomen worden in de tekeningen.

Wat is getoetst?

- Paragraaf 4.2.4 Geluid in de Ruimtelijke onderbouwing ontwerp omgevingsvergunning Straatweg 178 Maarssen; gemeente Stichtse Vecht; d.d. 2019-03-19; NL.IMRO.1904.OVStraatweg178MRS-OW01; SR180268; Buro SRO.
- Onderzoek geluidwering woning Straatweg 178 te Maarssen; versie 14 februari 2019; opdracht nummer 19-033; Adviesburo van der Boom.

Waaraan is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening (19-3-2019);
- Bouwbesluit.

Bedrijven en milieuzonering

Advies

1. De ruimtelijke onderbouwing goed te keuren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangepast n.a.v. onze opmerkingen.

Wat is getoetst?

- Paragraaf 4.2.4 Bedrijven en milieuzonering in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Straatweg 178, Maarssen. Gemeente Stichtse Vecht.' (Buro SRO, ontwerp, kenmerk: SR180268, 19 maart 2019).

Waaraan is getoetst?

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Activiteitenbesluit.

Archeologie

Advies:

1. Geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren.
2. De ruimtelijke onderbouwing aan te passen op basis van de opmerkingen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De realisatie van de woning en toerit valt binnen de vrijstellingsgrens uit het archeologiebeleid: de geplande bodemingrepen dieper dan 0,3 meter vinden plaats binnen een oppervlakte van 500 m². Dit is correct aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing.

2.1 De tekst is niet eenduidig qua beleidskader. Om verwarring te voorkomen adviseren wij om alleen het toetsingskader op te nemen, namelijk de archeologische beleidskaart en niet de ondergrens uit het huidige bestemmingsplan. Niet alleen is het archeologiebeleid het toetsingskader, daarnaast is het archeologiebeleid gebaseerd op recenter onderzoek.

2.2 Het rapport van het archeologische onderzoek is (nog) niet conform de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (zie onder eerdere opmerkingen).

Daarom kan in de ruimtelijke onderbouwing niet zonder meer op basis van dit rapport worden gesteld dat geen sprake is van archeologische resten. Wij adviseren daarom alsnog om het rapport aan te passen op basis van onze eerdere opmerkingen en het in de bijlage toe te voegen. Een andere mogelijkheid is om niet naar het rapport te verwijzen.

Wat is getoetst?

- Paragraaf 4.6 Archeologie in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Straatweg 178, Maarssen. Gemeente Stichtse Vecht.' (Buro SRO, ontwerp, kenmerk: SR180268, 19 maart 2019).

Waaraan is getoetst?

- Archeologiebeleid Stichtse Vecht (De Boer et. al. 2010).

Duurzaamheid

Advies:

1. De milieuprestatiegebouw (MPG) af te keuren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De MPG berekening komt niet overeen met de uitgangspunten in de EPC berekening.

De schaduwprijs van het gebouw is berekend op € 0.99 per jaar per m² BVO en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal €1,0 per jaar per m² BVO. Daarentegen is het niet waarschijnlijk dat de woning op deze manier wordt gerealiseerd. De 40 zonnepanelen die geplaatst zullen worden, zijn namelijk opgenomen als Amorf (Dunne Film). Dit zijn panelen die minder efficiënt zijn. In de EPC wordt uitgegaan van panelen met een wattpiek vermogen van 320. Dit zijn zeer efficiënte panelen. Dit komt niet overeen en moet dit worden aangepast in de berekening. Hierdoor zal de uitkomst van de MPG mogelijk niet voldoen aan de wettelijke eis.

Wat is getoetst?

- Paragraaf 4.8 Duurzaamheid in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Straatweg 178, Maarssen. Gemeente Stichtse Vecht.' (Buro SRO, ontwerp, kenmerk: SR180268, 19 maart 2019).
- Rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw; Nieuwbouw villa aan de Straatweg 178; 31-01-2019.

Waaraan is getoetst?

- Duurzaamheidsbeleid Gemeente Stichtse Vecht;
- Bouwbesluit Hoofdstuk 5, de wettelijke eisen voor nieuwbouw