

Integraal Advies

OMGEVINGSDIENST REGIO UTRECHT

Breukelen, 13 december 2012

Contactpersoon gemeente S. Lutters
Contactpersoon Omgevingsdienst K. Kouwenberg
Plan : Molendijk 102 e & f
Deeladviseurs : Bodem: I. Westerman
Geluid/lucht: L. Körössy
Externe veiligheid: C. Roodhart
Bedrijven: P. Bijeman
Bijlagen : Geen

Integraal Advies

Situatieschets

Voor Molendijk 102 e en f is een bestemmingswijziging gevraagd van een kantoorbestemming naar een woonbestemming.

Advies

Als de bodemsanering is uitgevoerd, kan de bestemming gewijzigd worden.

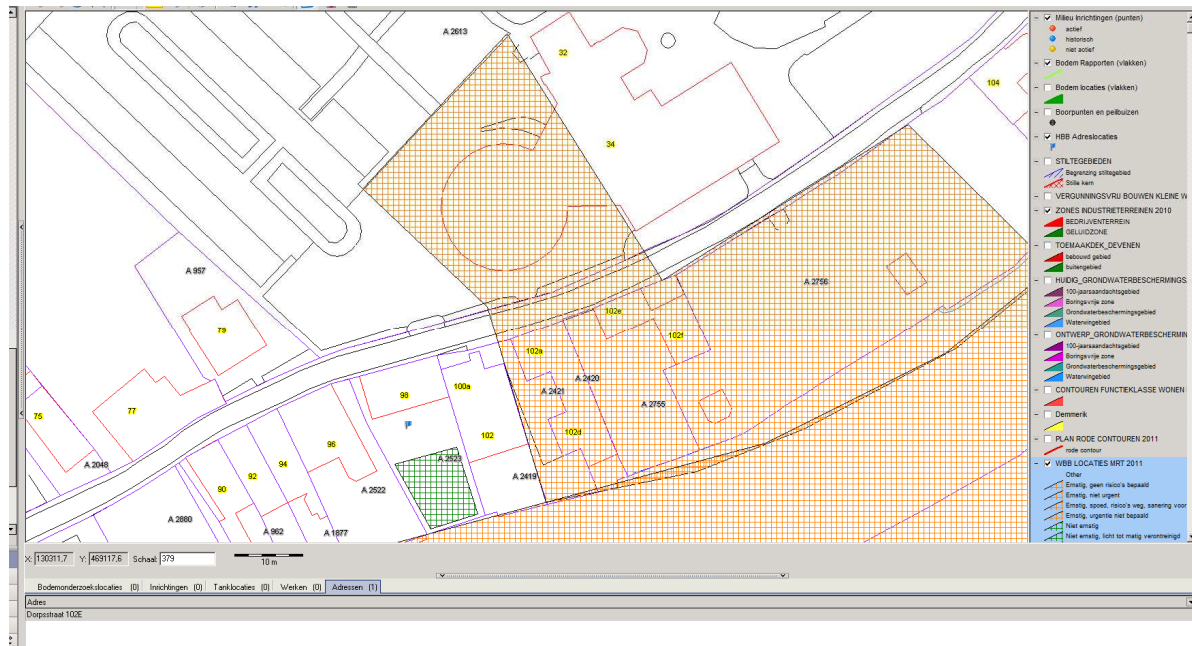
- Bodem: de restverontreiniging op de locatie (wbb-geval UT03290034) moet zodanig worden gesaneerd dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde doel. Daarnaast moet een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN5740 worden uitgevoerd.
- Geluid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Lucht: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Bodem

Bij de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn op deze locatie geen ondergrondse tanks en gedempte sloten bekend.

Op de locatie heeft in het verleden fabricage van verfproducten plaatsgevonden. Hierdoor is een ernstige bodemverontreiniging ontstaan van met name lood in de grond (Wbb-geval UT03290034). De verontreiniging is deels onder het monumentaal koetshuis en deels onder de tuinen aanwezig. In het verleden heeft een deelsanering op de locatie plaatsgevonden. Op de locatie is nog een restverontreiniging aanwezig.

Een overzichtskaart uit ons bodeminformatiesysteem Squit is als figuur bijgevoegd.



Advies bodem

Voorafgaande aan de bestemmingswijziging moet de restverontreiniging op de locatie (wbb-geval UT03290034) zodanig worden gesaneerd dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde doel. De provincie Utrecht is hiervoor bevoegd gezag.

Naast de saneringslocatie, waarvoor de provincie Utrecht bevoegd gezag is, wordt door de Omgevingsdienst regio Utrecht een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN5740 verlangd, om vast te stellen of het gehele perceel geschikt is voor het beoogde doel.

Indien voor het realiseren van de woning (delen van) het gebouw gesloopt worden en indien deze gebouwen voor 1 januari 1994 zijn gebouwd, moet tevens een asbestinventarisatie conform de SC-540 worden uitgevoerd.

Geluid

Het kantoor ligt aan een zeer rustige 30 km/uur weg. De bestemming bevindt zich niet binnen de zones van geluidgezoneerde wegen. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig. Een bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar woning kan een negatieve invloed hebben op de geluidsruimte van omliggende bedrijven. Rond Molendijk 30 zijn geen bedrijven aanwezig die belemmerd worden door de bestemmingswijziging.

Advies geluid

Ten aanzien van geluid; de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer zijn er geen belemmeringen.

Lucht

De wijziging is dusdanig beperkt in omvang, dat ze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De ondergrens voor een project om in betekenende mate bij te dragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. Deze toevoeging van 1 woning is dus te beschouwen als Niet in Betekende Mate.

Advies lucht

De wijziging wordt niet belemmerd door luchtkwaliteit.

Externe Veiligheid

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van de genoemde percelen geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Door het toestaan van de wijzigingen ontstaan ook geen Bevi-bedrijven.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving van de genoemde percelen geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van de genoemde percelen.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs de genoemde percelen dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij de genoemde percelen géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Electromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Advies externe veiligheid

Het verlenen van medewerking aan de wijzigingsverzoeken is niet in strijd met het beleid en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Bedrijven

De omzetting naar wonen is geen beletsel voor bedrijven. Er zijn geen bedrijven nabijgelegen die zouden worden belemmerd door de wijziging.