

Integraal Advies

OMGEVINGSDIENST REGIO UTRECHT

Breukelen, 13 december 2012

Contactpersoon gemeente S. Lutters
Contactpersoon Omgevingsdienst K. Kouwenberg
Plan : Oud-Over 20-24, Loenen aan de Vecht
Deeladviseurs : Bodem: I. Balk-Pijper
Geluid/lucht: L. Körössy
Externe veiligheid: C. Roodhart
Bedrijven: P. Bijeman
Bijlagen : Geen

Integraal Advies

Situatieschets

De gemeente Stichtse Vecht heeft een verzoek om bestemmingswijziging ontvangen. Het gaat om Oud Over 20-24 en 30 (kadastraal 823, 824, 716, 825, 527, 528, 867, 580, 574 en 848).

Op de locatie Oud Over 20-24 worden maximaal 12 grondgebonden woningen en op Oud Over 30 één woning gebouwd. Op dit moment hebben Oud Over 22-24 en 30 een bedrijvenbestemming. De bestemming zal daarom moeten worden gewijzigd in een woonbestemming.

Advies

Het plan kan doorgaan, als beide terreinen een woonbestemming krijgen en de bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

- Bodem: Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie moet worden gesaneerd. Op dat deel van de locatie waar geen sanering plaats gaat vinden dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verdachte locaties en eerder aangetroffen verontreinigingen.
- 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: Als zowel Oud Over 20-24 als Oud Over 30 een woonbestemming krijgen, is er geen belemmering vanuit bedrijven op deze ontwikkeling.

Bodem

Bij de Omgevingsdienst regio Utrecht is de volgende bodeminformatie van de locatie bekend:
(Voormalige) bedrijven:

Oud Over 20: aannemers- en restauratiebedrijf Verwoerd B.V.; oprichtingsvergunning in 1996 verleend; 1.000 liter dieseltank in gebruik. In december 2008 is er een brand geweest. In 2008 is het bedrijf verkocht aan de firma Spruijt. Bedrijf is nog aanwezig op de locatie.

Oud Over 30: Avas Bv / Van Schie (metaalconstructiebedrijf / bouwnijverheid, werkplaats (en opslag), installatiebedrijf, loodgieter e.d.) In 1994 heeft kort een bedrijf in de aanwezige schuur gezeten. Op de locatie zijn in 1993 twee ondergrondse tanks gereinigd en verwijderd. Waarschijnlijk betreft dit twee 6.000 liter dieseltanks. Op de locatie is een kleine verontreiniging aanwezig waar de provincie zich mee bezig houdt. Verder is op de locatie op 20 juni 1996 een 3.000 liter HBO-tank verwijderd.

Gedempte sloten

Op het kadastrale perceel E848 (oud Over 14) en het kadastrale perceel E867 zijn gedempte sloten aanwezig (zie kaart 2). Onbekend is waarmee de sloten zijn gedempt. Daarom zijn de sloten in beginsel verdacht inzake bodemverontreiniging.

Voorgaande bodemonderzoeken en Wbb-locaties

Bij de Omgevingsdienst zijn de volgende bodemonderzoeken bekend binnen het plangebied:

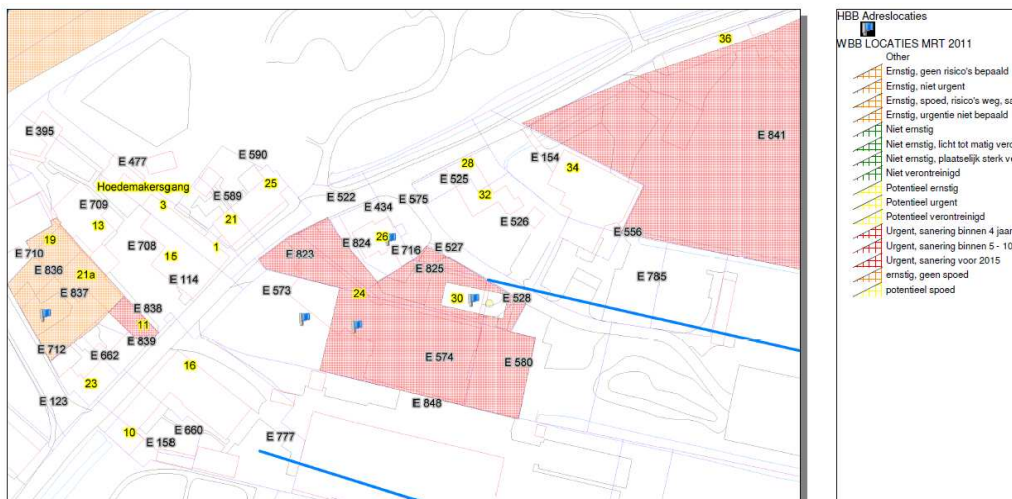
- Uitgebreid verkennend bodemonderzoek Oud Over 20-24 te Loenen a/d Vecht (Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V., rapport 1757-III en IV, 29 april 1999);
- Nader bodemonderzoek Oud Over 20 en 30 te Loen aan de Vecht (Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V., rapport 1757-V, 4 mei 1999);
- Deelsanering locatie Oud Over 20 en 30 te Loenen aan de Vecht ((Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V., saneringsplan 1757, 23 juli 1999).

Deze bodemonderzoeken zijn gelegen binnen de volgende Wbb-locaties:

- Oud Over 30, geval 1: UT032900113, status: potentieel ernstig, vervolg: uitvoeren nader onderzoek;
- Oud Over 20-30, geval 2: UT032900039, status: urgent, sanering voor 2015, status: evaluatie sanering gereed.

De Wbb-locaties zijn weergegeven op kaart 1.

Op een direct aangrenzend perceel van het plangebied, Oud Over 26 was een benzine-service-station (A. Versloot) gevestigd.



Kaart 1: gedempte sloten en Wbb-locaties

Advies bodem

Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie moet worden gesaneerd. Op dit moment is de locatie niet geschikt voor het beoogde doel. Op dat deel van de locatie waar geen sanering plaats gaat vinden dient voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor het bouwen een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verdachte locaties en eerder aangetroffen verontreinigingen.

Verwijderd:

Geluid

Oud Over 22-24 en Oud Over 30 liggen 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 bedrijvenbestemming naar woonbestemming kan een negatieve invloed hebben op de geluidruimte van omliggende bedrijven. Rond Oud Over 22-24 en Oud Over 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 omvang van het plan is dusdanig dat het niet in betekenende mate (NiBM) invloed heeft op de luchtkwaliteit. De grens voor NiBM is een ontwikkeling van 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. Deze ontwikkeling met 12 woningen is op basis van deze grens dus NiBM.

Advies lucht

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

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. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in de gemeente Stichtse Vecht wel bekend. Er gelden afstandseisen op grond van het Activiteitenbesluit. Deze afstandseisen moeten worden nageleefd door de gebruiker van de tank. Controle op de naleving van deze afstandseisen vindt plaats in het kader van milieutoezicht door de Omgevingsdienst.

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 – agrarisch

Op het perceel Oud Over 20- 24 is het (voormalige) bedrijf van de heer Verwoerd gelegen. Momenteel vinden er weinig activiteiten plaats. Het perceel op nr. 30 grenst aan de noordzijde aan het perceel 20-24.

In het verleden zijn er al diverse adviezen gegeven over het perceel nr. 30, waarbij de uitkomst was dat de ontwikkeling niet kon gaan door de geluidsuitstraling van het aannemersbedrijf op Oud Over 20-24. Indien het bedrijf van de heer Verwoerd stopt en er woningen komen op het perceel Oud Over 20-24, is er geen beletsel meer voor het perceel Oud Over 30.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving gelegen die gehinderd kunnen worden door de omzetting naar de woonbestemmingen van de betreffende percelen.

Advies bedrijven

Als zowel Oud Over 20-24 als Oud Over 30 een woonbestemming krijgen, is er geen belemmering vanuit bedrijven voor deze ontwikkeling.