

Integraal Advies

OMGEVINGSDIENST REGIO UTRECHT

Breukelen, 13 december 2012

Contactpersoon gemeente S. Lutters
Contactpersoon Omgevingsdienst K. Kouwenberg
Plan : Molendijk 17, Loenen
Deeladviseurs : Bodem: I. Westerman
Geluid/lucht: L. Körössy
Externe veiligheid: C. Roodhart
Bedrijven:

Bijlagen : geen

Integraal Advies

Situatieschets

De gemeente Stichtse Vecht heeft van een inspreker bij het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht een verzoek ontvangen voor een bestemmingswijziging. Het verzoek is om bij Molendijk 17 de maatschappelijke bestemming (telefooncentrale KPN) te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van 2 woningen.

Advies

Het plan zal mogelijk het nabijgelegen cultureel centrum belemmeren en een overlastsituatie opleveren. Realisatie zal zonder aanvullend onderzoek en aanvullende maatregelen erg moeilijk worden.

- Bodem: Voordat de bestemming gewijzigd kan worden, moet een bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.
- Geluid: De geluidsbelasting als gevolg van "Het Hoefijzer" moet worden onderzocht. Daarnaast moet worden onderzocht of wijziging mogelijk is zonder cultureel centrum 't Web te belemmeren.
- Lucht: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Zoals ook al is aangegeven bij geluid, is cultureel centrum 't Web waarschijnlijk een belemmering voor de bestemmingswijziging. Dit moet verder worden onderzocht.

Bodem

Via de gemeente Stichtse Vecht heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht een principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 17 te Loenen aan de Vecht.

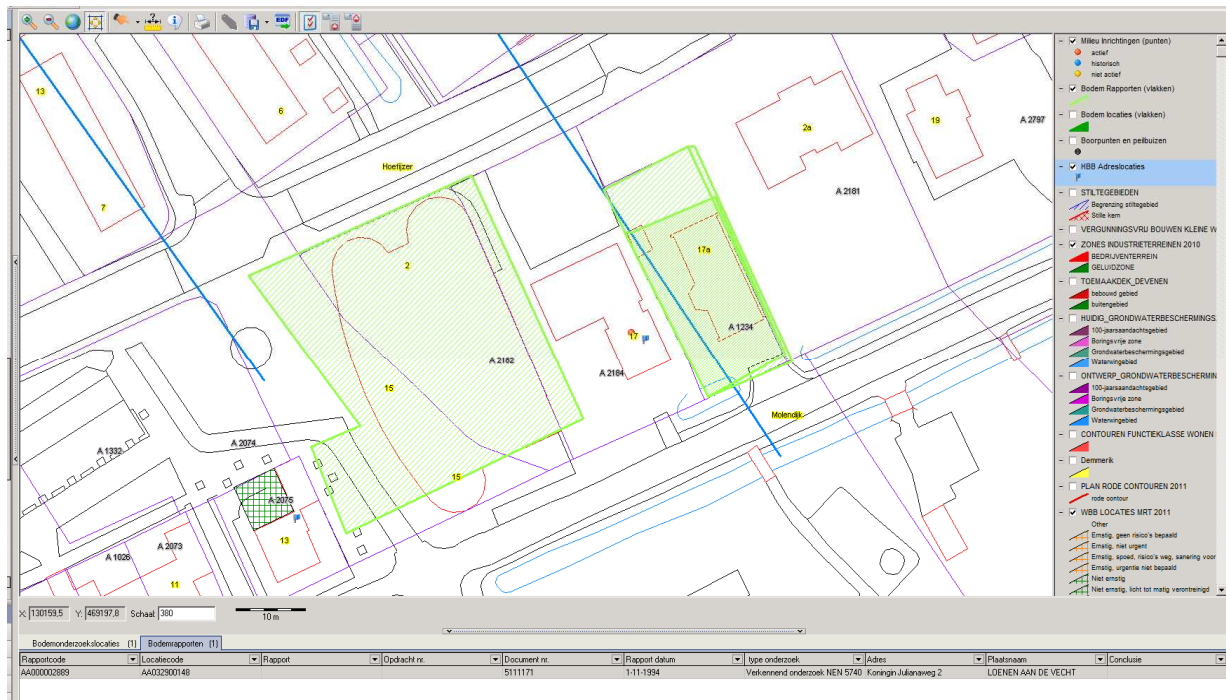
Bij de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn op de locatie geen ondergrondse tanks en voorgaande bodemonderzoeken bekend. In de buurt zijn wel bodemonderzoeken bekend:

- Koningin Julianaweg 2:
 - o Verkennend onderzoek; (Grondslag; kenmerk: 5111171; d.d. 01-11-1994). Uit het rapport blijkt dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen. Het grondwater is licht verontreinigd met zink.
- Molendijk 17a:
 - o Verkennend bodemonderzoek (Grondslag; kenmerk: 1137; d.d. 10-6-1994). Uit het rapport blijkt dat de grond licht verontreinigd is met enkele zware metalen en minerale olie en dat de aanwezige puinverharding matig verontreinigd is met PAK;
 - o Verkennend bodemonderzoek (Grondslag; kenmerk: 1137-III/RO; d.d. 14-9-2000). Uit het rapport blijkt dat de grond licht verontreinigd is met enkele zware metalen en minerale olie en sterk verontreinigd is met PAK. Het grondwater is matig verontreinigd met arseen;
 - o Historisch onderzoek d.d. 3-5-2000 (geen conclusie).

Op de locatie is mogelijk een gedempte sloot aanwezig. De ligging van deze (mogelijke) gedempte sloot is weergegeven in bijgevoegde overzichtskaart uit ons bodeminformatiesysteem Squit.

Bij de Omgevingsdienst is bekend dat op de locatie een oude metalengroothandel (schroot) en een chemicaliënopslagplaats (opslag gevaarlijke stoffen) waren gevestigd.

Bij de Omgevingsdienst is bekend dat de locatie momenteel in gebruik is als gemeentewerf (opslag gevaarlijk afval) en als telecommunicatiebedrijf (KPN Telecom Rayon).



Advies bodem

Voorafgaande aan de bestemmingswijziging moet een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN5740 worden aangeleverd om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde doel.

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

Geluid

Het perceel Molendijk 17 ligt aan een rustige 30 km/uur weg en grenst aan de achterzijde aan de wijkontsluitingsweg Hoefijzer. Ondanks het feit dat Hoefijzer in een 30 km/u gebied ligt is wel een relevante geluidbelasting te verwachten, omdat het een drukke weg is met klinkerbestrating. In het kader van goede ruimtelijke ordening is nader onderzoek gewenst. Voorkomen moet worden dat te dicht op de weg Hoefijzer wordt gebouwd

Het perceel Molendijk 17 ligt naast cultureel centrum 't Web. Bij de bouw van dit cultureel centrum is rekening gehouden dat het naastgelegen KPN gebouw niet geluidgevoelig is. Op basis hiervan heeft het multifunctioneel gebouw voldoende geluidruimte. Ook is het zo dat het KPN gebouw een afscherpende werking heeft naar het naastgelegen perceel 17a. De realisatie van nieuwe woningen op het onderhavige KPN perceel houdt direct in dat naast het multifunctionele centrum een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt geïntroduceerd. Hoogst waarschijnlijk zal het multifunctionele centrum niet meer aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit kunnen voldoen. Dit houdt in dat het cultureel centrum in zijn activiteiten wordt beperkt. Mogelijk zijn extra geluidsisolerende maatregelen bij het cultureel centrum noodzakelijk. Tevens zal de geluidsuitstraling van de luchtbehandelingsinstallaties moeten worden gereduceerd.

Advies geluid

Er zijn belemmeringen ten aanzien van geluid; De belangrijkste belemmering is het naastgelegen cultureel centrum 't Web. De nieuwe woning zal een nieuwe geluidsgevoelige bestemming vormen. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk en moet uitwijzen of en welke maatregelen moeten worden genomen om het cultureel centrum aan het Activiteitenbesluit te laten voldoen. Daarnaast grenst de achterzijde van het perceel aan de Hoefijzer. Van deze 30 km/u weg is een relevante geluidbelasting te verwachten. In het kader van goede ruimtelijke ordening is hiervoor akoestisch onderzoek gewenst.

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

Er is geen belemmering tegen de bestemmingswijziging vanuit 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. 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

Zoals al is weergegeven is het perceel gelegen naast multifunctioneel centrum 't Web en kan de bestemmingswijziging belemmerend werken op de bestaande activiteiten van 't Web.

Advies bedrijven

De invloed van de woningen op 't Web en andersom moeten worden onderzocht. Mogelijk is dit een belemmering voor het plan.