

Advies

Aan:	Gemeente Enkhuizen afd. RWE/Bouw t.a.v. F. Weghaus	
Van:	Hr. H. Neuvel	DIVnr: MD09.07972
Doorkiesnummer:	0229-284641	DIVnr. Opdrachtformulier: MD09.06969
E-mail:	h.neuvel@mdwf.nl	Opdrachtnr: ENK-2009-0098
Onderwerp:	Beoordeling voorontwerp bestemmingsplan De Vijzeltuin, ENKHUIZEN	Powerformsnr: n.v.t.
Datum ingekomen:	2 september 2009	
Datum advies:	7 oktober 2009	Paraaf clusterhoofd:

Door adviesbureau BRO is het voorontwerp bestemmingsplan De Vijzeltuin opgesteld om het mogelijk te maken om het Sociaal Medisch Centrum (SMC) aan de Vijzelstraat te herontwikkelen. Gevraagd wordt om de milieuaspecten te beoordelen. Onderstaand volgt per onderdeel een advies van de onderdelen die de Milieudienst Westfriesland kan beoordelen.

6.3 Bodem

In de tekst wordt de gemeente Enkhuizen als bevoegd gezag genoemd. Dat is niet juist, de provincie Noord-Holland is het bevoegd gezag. BUS-melding of saneringsplan moet bij de provincie worden ingediend.

Verder ontbreekt een conclusie in hoeverre de bodem van het plangebied geschikt is voor de toekomstige functie en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling vanwege de kosten van grondafvoer en eventueel noodzakelijke sanering financieel haalbaar is.

Geschiktheid:

Uit het plan blijkt dat het bestaande SMC een woonbestemming krijgt. In opdracht van de projectontwikkelaar is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onder andere de kwaliteit van de binnentuin onderzocht. Het blijkt dat de grond sterk verontreinigd is. In het rapport is geen risicobeoordeling opgenomen en er is nergens een uitspraak gedaan of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Uit een indicatieve eigen beoordeling met Sanscrit (Risicotoolboxbodem.nl) blijkt dat er sprake is van humane risico's bij de functie wonen met tuin.

Haalbaarheid:

Het voorgaande onderzoek dat in 2007 in opdracht van de gemeente is uitgevoerd heeft zich vooral gericht op het parkeerterrein tegenover het SMC-gebouw. Op basis van twee mogelijke ontwikkelingsscenario's zijn de saneringskosten geschat. Uitgangspunt daarbij was dat de parkeerbehoefte al dan niet verdiept ter plaatse van het huidige parkeerterrein zou worden opgelost.

Deze informatie is beschikbaar gesteld aan de projectontwikkelaar. Hoewel dit nergens uit blijkt mag er vanuit worden gegaan dat deze kosten zijn meegenomen in het bepalen van de economische uitvoerbaarheid. Uit het huidige plan blijkt dat (ook) een parkeergarage wordt gepland onder het SMC. Dit nader onderzoek zou inzicht moeten geven in de exacte omvang van de verontreiniging. Er is voorzover bekend nog geen kostenraming gemaakt van afvoer van de te ontgraven grond. Deze informatie is van belang voor het bepalen van de financiële haalbaarheid. Gezien eerdere ervaringen met afvoer van verontreinigde grond uit parkeergarages (Meeuwenlaan, Fruittuinen) is het wenselijk om hier vooraf volstreekte duidelijkheid over te hebben.

Ook als blijkt dat er maatregelen nodig zijn om de binnentuin geschikt te maken voor de functie wonen is het wenselijk deze kosten inzichtelijk te maken.

6.5 Geluid

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 09321.R03, d.d. 14-08-09 (Schoonderbeek en partners) is van prima kwaliteit en in orde bevonden.

Geconcludeerd wordt dat op de Vijzelstraat en in beperkte mate het Spaans Leger, overschrijdingen optreden van de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Aangezien het wegen betreft met een 30 km/h regime en de Wet geluidhinder hier niet van toepassing is, zijn de berekende (hoge) geluidsniveaus wettelijk mogelijk.

Vermindering van deze geluidsniveaus is eigenlijk niet mogelijk. Het toepassen van schermen of het vergroten van de afstand tussen weg en ontvanger zijn niet reëel.

Het toepassen van stiller asfalt, in plaats van klinkers, zou wel een reductie teweeg kunnen brengen. Deze reductie zal echter niet afdoende zijn om overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde volledig teniet te doen. Daarbij is het niet gewenst om uit oogpunt van stadsgezicht uitsluitend op deze wegen asfalt toe te passen en op de overige omringende wegen klinkers. Het overal toepassen van asfalt zou het stadsgezicht helemaal drastisch wijzigen en wordt (hoogstwaarschijnlijk) als ongewenst beschouwd.

Er dient wèl rekening gehouden te worden met de berekende geluidsniveaus ten aanzien van het binnenniveau in de geluidsgevoelige bestemmingen. Buiten het realiseren van een voldoende gevelwering kan hierbij ook worden gedacht aan het toepassen van een zogenaamde dove gevel en/of het niet realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld slaapkamer) aan de (hoogst) geluidsbelaste zijde.

Als laatste wordt specifiek opgemerkt dat zoals de rapportage ook aangeeft, hierbij het aspect cumulatie dient te worden betrokken (zie hoofdstuk 5.4).

6.6 Luchtkwaliteit

Onderzoek luchtkwaliteit 09321.R02, d.d. 04-08-09 (Schoonderbeek en partners) is van prima kwaliteit en in orde bevonden.

Er wordt aangetoond dat (ruim) voldaan kan worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

6.10 Externe veiligheid (6.7 Kabels en leidingen)

De paragraaf externe veiligheid is akkoord. De buisleidingen voor het transport van aardgas zijn hier ook in betrokken. Dit hoeft niet in paragraaf 6.7 Kabels en leidingen te worden opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering

De paragraaf bedrijven en milieuzonering ontbreekt. Geadviseerd wordt om deze paragraaf alsnog toe te voegen en de onderstaande tekst over te nemen.

Rondom het te herontwikkelen gebied zijn behoudens op het adres Staaleversgracht 9 geen bedrijven aanwezig. Op dit adres is het bedrijf Hi-Tek aanwezig, een constructiebedrijf waar voornamelijk opslag plaatsvindt. De uitgave "Bedrijven en milieuzonering" biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. De bovengenoemde uitgave is aangevuld met functiemenging. De staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, wat hier het geval is, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De voorwaarden voor het bovengenoemde bedrijf zijn:

- dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- dat de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk in pandig geschieden.

Aan het bovenstaande wordt voldaan. Hierdoor zal het bedrijf geen belemmering vormen voor het Sociaal Medisch Centrum.

Binnen het plangebied wordt ook een aantal bedrijven gevestigd. Op het adres Sijbrandsplein 15 is ruimte voor een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld praktijkruimte voor tandheelkunde of orthodontie, de bestaande kringloopwinkel (Doelenlaantje 10) blijft gehandhaafd. Ten zuiden van het hoofdgebouw aan de Vijzelstraat kunnen tevens maatschappelijke functies gerealiseerd worden ten dienste van het zorgcomplex, bijvoorbeeld praktijkruimte voor fysiotherapie en/of fitnesscentrum.

Voor de bovengenoemde bedrijven is het voldoende als de bedrijven ten opzichte van de woningen binnen en buiten het plangebied voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de activiteiten zijn zodanig milieubelastend voor omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Gezien het bovenstaande zullen de bedrijven binnen het plangebied geen belemmering vormen voor de woningen binnen en buiten het plangebied.

Duurzaamheidsaspecten

De paragraaf duurzaamheidsaspecten ontbreekt. Geadviseerd wordt om deze paragraaf alsnog toe te voegen en de onderstaande tekst over te nemen.

De gemeente Enkhuizen streeft naar een energie-efficiënte, duurzame gebouwde omgeving. De gemeente beschikt over het programma GPR 3.2 om de duurzaamheidsaspecten van gebouwen te kunnen beoordelen. De Milieudienst Westfriesland heeft inmiddels de ge-update versie 4.0 aangeschaft. In het programma is niet een specifieke module voor gezondheidscentra maar de kantoormodule is waarschijnlijk wel bruikbaar.

Geadviseerd wordt om over het gebruik van dit programma afspraken te maken met de ontwikkelende partij. De Milieudienst Westfriesland kan in een vroeg stadium van het VO de ontwikkelende partij een gratis toegang tot de software verstrekken en na invoering van het bouwplan de uitkomsten samen met de architect bespreken. Hierna kan de milieudienst een advies uitbrengen aan de gemeente Enkhuizen.

Duurzaamheideisen zijn niet wettelijk afdwingbaar, maar GPR Gebouw heeft bewezen een goede basis te vormen voor afspraken met de ontwikkelende partij.

Samengevat kan het volgende worden geconcludeerd/geadviseerd:

1. Ten aanzien van luchtkwaliteit, externe veiligheid (de buisleidingen voor het transport van aardgas zijn ook in paragraaf 6.10 betrokken; dit hoeft niet in paragraaf 6.7 kabels en leidingen te worden opgenomen), geluid en bedrijven en milieuzonering (wel bovenstaande paragraaf en tekst toevoegen) treden geen belemmeringen op.
2. Ten aanzien van de bodemkwaliteit moet in het plan nader ingegaan worden op
 - o humane risico's ten gevolge van de sterke verontreiniging in de binnentuin;
 - o haalbaarheid van het plan in relatie tot de te maken kosten voor afvoer van sterk vervuilde grond uit parkeervoorzieningen en eventuele maatregelen ter plaatse van de binnentuin.
3. Paragraaf duurzaamheidsaspecten ontbreekt en deze dient alsnog toegevoegd te worden (in overleg met de milieudienst).