

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Utrechtse Heuvelrug
 T.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
 Onderwerp Milieuadvies Woudenbergseweg 40 in Maarsbergen:
 Upgrading met functieverandering hooiberg.
 Olo-nummer 5303235
 Adviseur ROM 5.1.2.e
 Telefoon 0800 022-5000
 Datum 9 september 2020
 Kenmerk Z/20/168209 / D - 430364

Inleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft om advies gevraagd in verband met de functieverandering en verbouwing van een hooiberg bij de boerderij aan de Woudenbergseweg 40 in Maarsbergen. De initiatiefnemer is voornemens de hooischoor om te vormen naar recreatieverblijf. Het plan moet mogelijk gemaakt worden doormiddel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingplan. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoek zijn beoordeeld op onderstaande milieuthema's.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord onder voorwaarden	Een bodemvoorschrift toevoegen aan de omgevingsvergunning. De ruimtelijke onderbouwing moet aangepast worden.
Geluid	4	Akkoord	-
Externe veiligheid	5	Akkoord	-
Bedrijven en Milieuzonering	6	Akkoord onder voorwaarden	De ruimtelijke onderbouwing moet aangepast worden.
Duurzaamheid	7	Akkoord onder voorwaarden	Beleid klimaat neutrale gemeente opnemen en minimale isolatiewaarden ramen en deuren toepassen.

Bodem

Advies

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen met het volgende bodemvoorschrift:
 - grondwateronttrekking (bronbemaling) / verplaatsing is pas toegestaan, nadat:
 - o de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht formeel heeft ingestemd met het saneringsplan óf
 - o met een nader bodemonderzoek is vastgesteld dat géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten van het nader onderzoek moeten aan de Omgevingsdienst regio Utrecht worden overgelegd.
2. De onjuistheden in paragraaf 4.3, onderdeel bodem, in de ruimtelijke onderbouwing te laten aanpassen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 *Het grondwater is (vermoedelijk) ernstig verontreinigd.*

In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Er is geen herbemonstering van het grondwater uitgevoerd. Daarmee is formeel sprake van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging van het grondwater met zink. De ODRU zal daarom de locatie bij de RUD Utrecht melden.

1.2 *Het onttrekken van verontreinigd grondwater is niet zonder meer toegestaan.*

Het onttrekken van grondwater op de bouwlocatie kan ongewenste verspreiding veroorzaken van de (vermoedelijke) ernstige grondwaterverontreiniging. Het is daarom niet toegestaan een grondwateronttrekking uit te voeren zonder instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). De provincie Utrecht heeft de uitvoering van de Wbb-taken uitbesteed aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD-Utrecht).

2.1 *Paragraaf 4.3 onderdeel bodem in de ruimtelijke onderbouwing is niet geheel juist.*

De ODRU heeft de volgende opmerkingen:

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld: "Op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit geldt dat bij een ruimtelijk plan bepaald moet worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik." Er wordt niet verwezen naar de juiste wetgeving.
- In de eerste alinea onder 'Onderzoek' wordt vermeld: "Omdat de varkensschuur en de hooiberg niet verbouwd worden, ..." Hooiberg moet schapenkooi zijn.
- Onder 'Conclusie' wordt vermeld: "Op basis van de verkennende- en het nader onderzoek blijkt dat aanvullend (of nader) bodemonderzoek niet nodig is." Dit is onjuist. Er is alleen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en geen nader onderzoek. Ook is de conclusie onjuist dat geen aanvullend (of nader) bodemonderzoek nodig is. Indien grondwater wordt onttrokken of verplaatst is wel een nader onderzoek nodig.

Kanttekening

1. *Voor de omvorming van de (voormalige) schaapskooi en (voormalige) varkensschuur zou eigenlijk ook een bodemonderzoek moeten worden aangeleverd.*

Het gebruik wordt gevoeliger. De bestemming van de bouwwerken wordt nu een verblijfplaats van mensen waarvoor een bodemonderzoek zou moeten worden aangeleverd. De huidige aanvraag omgevingsvergunning betreft echter alleen de verbouwing van de hooiberg tot recreatieverblijf.

Wat is getoetst?

- Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen (ABO Milieuconsult bodem & asbest, projectnummer ANL19-4478, d.d. 31-03-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Woudenbergseweg 40 Maarsbergen / paragraaf 4.3 Milieu / onderdeel Bodem (SPA WNP Ingenieurs, rapport 22000065.R01c, d.d. 2 juli 2020.

Waaraan is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening;

- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodemsanering;
- Regeling bodemkwaliteit;
- Normen voor bodemonderzoek:
 - NEN5725 (vooronderzoek);
 - NEN5740 (regulier onderzoek).

Bijlage - Bodem

Achtergrondinformatie

- Op de locatie Woudenbergsesweg 40 in Maarsbergen heeft in het verleden een bovengrondse HBO-tank (volume 600 liter) gestaan (onbekend is waar precies). Volgens de informatie uit het locatiedossier bij de ODRU is deze tank in 1989 verwijderd.
- Onderzochte oppervlakte: ca. 100 m² is ter plekke van de hooischuur.
- Het uitgevoerde bodemonderzoek voldoet niet geheel aan de NEN 5740. In het mengmonster van de bovengrond zijn matig humeuze monsters gemengd met niet humeuze monsters. Ook is de bovenkant van het filter van de peilbuis niet een 0,5 meter onder de heersende grondwaterstand geplaatst.
- Zintuiglijke waarnemingen: geen bodemvreemde materialen op of in de bodem waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met zink.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- Het grondwater (diepte grondwaterstand op moment van het onderzoek: 0,63 m-mv) is licht verontreinigd met benzeen en sterk verontreinigd met zink. De sterk verhoogde concentratie van zink zou aanvullend onderzocht moeten worden door een herbemonstering van het grondwater en analyse op zink. Het resultaat van de herbemonstering zou het eerst verkregen resultaat moeten bevestigen of juist corrigeren. Dit is niet gebeurd, waardoor geen uitspraak gedaan kan worden of deze sterk verhoogde waarde van zink een momentopname / niet representatieve meting is, of structureel aanwezige concentratie. Tijdens het veldwerk is ook een verhoogde troebelheid van het grondwater geconstateerd. Dit betekent dat indien een in het grondwater gemeten concentratie de toetsings- of interventiewaarde overschrijdt, een herbemonstering dient te worden uitgevoerd gericht op het nemen van een grondwatermonster met een natuurlijke troebelheid.

Geluid

Advies:

1. In te stemmen met de beoogde functiewijziging wat betreft het aspect geluid.
2. De aanvrager te adviseren om te zorgen voor een goed akoestisch binnenklimaat.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Een recreatieverblijf is geen geluidgevoelige bestemming.

Een recreatieverblijf is geen geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar de geluidbelasting is daarom niet noodzakelijk.

2.1 De geluidbelasting is hoog.

De geluidbelasting veroorzaakt door wegverkeer is hoog (tussen de 53 en 58 dB gecumuleerd excl. aftrek ex. art. 110g Wgh). Dit betekent dat er hinder kan worden ervaren door de personen die verblijven in het recreatieverblijf. Om dit te voorkomen adviseren wij om zorg te dragen voor een goed binnenklimaat. Dit kan door aandacht te besteden aan geluidwering van gevels en ramen. Daarnaast kan er bij de indeling van het gebouw rekening worden gehouden met de hoge geluidbelasting door slaapkamers aan de geluidluwere zijde (achtergevel) te plaatsen.

Wat is getoetst?

- Ruimtelijke onderbouwing Woudenbergseweg 40 Maarsbergen (SPA WNP Ingenieurs, rapport 22000065.R01c, d.d. 2 juli 2020).

Waaraan is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Advies:

1. Voor het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid

Gezien het plan worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van externe veiligheid. Daarnaast is er geen aanleiding voor nader onderzoek van elektromagnetische straling als gevolg van de geplande ontwikkeling.

Wat is getoetst?

- Ruimtelijke onderbouwing Woudenbergseweg 40 Maarsbergen (SPA WNP Ingenieurs, rapport 22000065.R01c, d.d. 2 juli 2020).

Waaraan is getoetst?

- Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Activiteitenbesluit (gedeeltelijk);
- Vuurwerkbesluit (gedeeltelijk);
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen (gedeeltelijk);
- Beleid ten aanzien van elektromagnetische straling.

Bedrijven en milieuzonering

Advies:

1. De ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met het aspect bedrijven en milieuzonering.
2. Akkoord te gaan met de functieverandering van een hooiberg bij de boerderij.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Aspect bedrijven en milieuzonering is in de ruimtelijke onderbouwing niet behandeld.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt het onderdeel bedrijven en milieuzonering. Dat dient aangevuld te worden

2.1 Er zijn geen belemmeringen voor functieverandering.

Op de locatie is in de huidige situatie een woonbestemming aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse tevens een recreatie bestemming te realiseren, in de vorm van drie recreatieverblijven, ter plaatse van de voormalige varkensschuur, schaapskooi en hooiberg.

Om van de hooiberg een recreatieverblijf te maken is een verbouwing beoogd. De (voormalige) varkensschuur en schaapskooi zijn reeds jaren in gebruik als recreatieverblijf. Het plan past in de huidige situatie niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen", vastgesteld d.d. 3 juli 2019.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich bestemmingen *Agrarisch, Groen, Kantoor en Wonen*. Recreatiewoningen kunnen worden vergeleken met een kleinschalig hotel dat tot milieucategorie 1 behoort. Daarvoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woonlocatie bevindt zich op een afstand van kleine 70 meter. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming (nutsvoorziening) bevindt zich ook buiten de richtafstanden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de functieverandering.

Wat is getoetst?

- Ruimtelijke onderbouwing Woudenbergseweg 40 Maarsbergen (SPA WNP Ingenieurs, rapport 22000065.R01c, d.d. 2 juli 2020).

Waarom is getoetst?

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

Duurzaamheid

Advies:

1. Beleid omtrent duurzaamheid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug opnemen.
2. Minimale isolatiewaarden ook voor ramen en deuren toepassen.
3. Aanvullende energiebesparende maatregelen nemen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Als voorwaarde: ambitie gemeente duurzaamheid opnemen.

In de Routekaart 2017-2021: Klimaat neutrale Utrechtse Heuvelrug is de doelstelling voor de gemeente opgenomen. Voor alle bouwplannen geldt dat gekeken wordt naar de mogelijke bijdrage aan deze doelstelling.

Als voorwaarde voor akkoord is dat deze gemeentelijke ambitie wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

2.1 Als voorwaarde: minimale isolatiewaarden deuren/glas toepassen.

Indien deuren of ramen worden vervangen dient te worden voldaan aan de minimale rechtens verkregen waarde van een maximale U-waarde van 2,2 W/m²K. De Rc-waarden die toegepast gaan worden voor de vloer, gevel en dak voldoen net aan de minimale wettelijke eis.

3.1 Aanvullende energiebesparende maatregelen nemen.

In de huidige plannen is uitgegaan van de minimale isolatiewaarde. Bij het opnieuw plaatsen van gevels/daken/muren is het aanbrengen van extra isolatie en kierdichting een beperkte meer investering, die vaak loont en zorgt dat de toekomstwaarde toeneemt.

Wat is getoetst?

- Ruimtelijke onderbouwing Woudenbergseweg 40 Maarsbergen (SPA WNP Ingenieurs, rapport 22000065.R01c, d.d. 2 juli 2020).

Waaraan is getoetst?

- Gemeentelijk Duurzaamheidsbeleid;
- Isolatiewaarde uit Bouwbesluit 2012.