



MEMO

Datum: 22 maart 2010
Van: Johan Boers
Aan: Afdeling RO, Arthur van de Poel
Cc:
Onderwerp: Nieuwbouw Deltaplein

Beste Arthur,

Je wilt een planning opzetten voor de ontwikkeling van het Deltaplein/Rabobanklocatie.

Door RO is bij mij vandaag aangegeven dat ter plaatse van het bestaande driehoekig parkeerpleintje (en vervolgens tot aan de Hema), ingeklemd tussen Schoolstraat en Koningin Julianalaan, nieuwbouw is ingepland. Het betreft de aanleg van een ondergrondse parkeergarage, winkels en boven de winkels woningen.

Bodem

Voor nieuwbouw dient de kwaliteit van de bodem bepaald te worden. Je mag niet bouwen op verontreinigde grond (woningwet/bouwverordening) en wanneer je grond wilt afvoeren moet de kwaliteit of een 'indicatie over de kwaliteit' bekend zijn.

Allereerst een Historisch Onderzoek (HO) uit laten uitvoeren (volgens NVN 5725) en afhankelijk van de resultaten een Verkennend Bodem Onderzoek (VBO) (volgens NEN 5740) door een gecertificeerd bureau conform bepalingen in het Besluit bodemkwaliteit. Het bureau dat het onderzoek uitvoert mag geen belang hebben bij het uit te voeren project, volledig onafhankelijk kunnen opereren conform bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit.

Houdt rekening met een tijd van ca. 3 maanden voor het HO en het VBO samen.


Geluid

Geluidsonderzoek dient in ieder geval voor de woningen (geluidsgevoelige bestemming) uitgevoerd te worden omdat je binnen de zone van de Koningin Julianalaan ligt. Wanneer de geluidsbelasting op de gevels de voorkeurswaarde overschrijdt (wat hier zeker het geval is), mag je niet bouwen (Wet Geluidhinder). Tevens dient de geluidwering van de woninggevels voldoende te zijn om binnen een waarde van 33 dB(A) te garanderen (Bouwbesluit). Vervolgens zul je bron-, overdrachts- of ontvanger-maatregelen moeten treffen. Ontvanger-maatregelen betreft hier dus de geluidwering van de gevel, de indeling van de woningen e.d. Wanneer hier overeenstemming over bestaat met de gemeente zal vervolgens nog door de projectontwikkelaar een verzoek bij de gemeente worden ingediend om een Hogere Waarde voor geluid te verlenen.

De uitkomsten van het geluidsonderzoek zijn dus van invloed op het ontwerp (de projectontwikkelaar gaat op basis hiervan in overleg met de gemeente). Het geluidsonderzoek dient dus in een vroeg stadium uitgevoerd te worden. Duur onderzoek minimaal 1 maand.

Nadat het geluidsonderzoek is uitgevoerd (door een gecertificeerd bureau) en er overeenstemming is over het ontwerp (mbt de geluidsbelasting) zal het verzoek voor het toestaan van een Hogere Waarde voor geluid bij de gemeente ingediend moeten worden. De beslissing van de gemeente op dit verzoek dient tegelijk met de wijziging bestemmingsplan/projectbesluit te worden gepubliceerd. Houdt hier rekening mee in de planning.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Boers (Ruimtelijk Beheer)