

Environmental Due Diligence

**Technische inspectie, Schoolstraat 14, Duiven, Nederland
Gemeente Duiven**

15 februari 2023

Contactpersoon

PAUL DRIESSEN
Senior Consultant

M +31 625139291

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

BEREND LUIMES
Junior Consultant

M +31 621636941

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

Contents

Rapportage Environmental Due Diligence	4
Inzage documentatie	8
Appendix A - Figuren	10
Appendix B – Foto rapportage	11
Appendix C – Risicoschema	13
Appendix D – Onderzoek beperkingen	14
Appendix E – Kwalitatieve risico-inventarisatie en risico-classificering - Transactioneel	15

Rapportage Environmental Due Diligence

	Betreft Bestemmingsplan Schoolstraat 14
	Vestigingsadres Schoolstraat 14 6921 ZP Duiven, Nederland
	Constructiedatum¹ Dit gebouw is gebouwd in 1927 met een onderwijsfunctie als gebruiksdoel
	Vestigingsgebied² Het gebouw heeft een enigszins onregelmatige L-vorm. Het gebouw bestaat uit één verdieping. Het gebouw heeft de volgende oppervlakte: • Object 1, 987 m2 (Gebouw). • Object 2, 1.511 m2 (Plein). • Duiven A 2209, 3.130 m2 (Perceel)
Introductie Dit project betreft een locatie inspectie en bureauonderzoek. Deze opdracht is uitgevoerd conform offerte met de gemeente Duiven. Eventuele beperkingen zijn beschreven onder Bijlage C. Een bezoek van de locatie is uitgevoerd op 13-02-2023.	
Risico classificering Laag: Gebaseerd op de beschikbare informatie is het onwaarschijnlijk dat er een significant risico aanwezig is.	

¹ Kadastrale Kaart – Constructiedatum en functie

² Kadastrale Kaart - Online Kadasterkaart van alle percelen in NL (kadasterdata.nl)

Overstromingsrisico³

De Schoolstraat 14 is gelegen op 11,5 meter boven zeeniveau. In een gebied met een kleine kans op overstromingen (1/1.000 per jaar). Overstromingen kunnen hier enkel voorkomen door falen van veiligheidssystemen als dammen en dijken. Uitvoerig toezicht en controle door publieke overheid voorkomt overstromingen.

Locatiebeschrijving

De Schoolstraat 14 is gelegen in gemeente Duiven. De plaats ligt in het oosten van Nederland. De totale oppervlakte van de locatie is ongeveer 3.130 m² en bevat één L-vormig gebouw. De plaats kan daarmee onderverdeeld worden in tweedeele:en:

1. 987 m² – waarop het gebouw staat;
2. 2.143 m² - pleinen en omliggende ruimte.

De huidige eigenaar van de locatie is gemeente Duiven. Momenteel is de locatie in gebruik als noodopvang van personen.

Plaats en historie van de gebouwde omgeving⁴

Schoolstraat 14 is gebouwd in 1927. In die tijd lag het in het historisch centrum van Duiven. De rondwegen rondom de Schoolstraat bestonden al. De omgeving bestond voornamelijk uit woningen. Eind jaren 60 werden meer verharde wegen aangelegd in de omgeving van Schoolstraat 14 en ontwikkelde het centrum van Duiven zich verder.

Omgevingsinstelling

Geologie⁵

Het grondprofiel is opgemaakt uit diepe boring B40B0752 dat zich op 2,5km van de Schoolstraat 14 Duiven bevindt in een soortgelijke bebouwde omgeving. Deze is aangevuld met diepe boring B40B0189 die tot 14m diepte rijkt en dichter bij de Schoolstraat 14 ligt.

- 0-1,4m: Klei (Formatie van Echteld);
- 1,4-2,2m: Zand (Formatie van Echteld);
- 2,2-2,4m: Veen (Formatie van Nieuwkoop);
- 2,4-2,8m: Klei (Formatie van Echteld);
- 2,8-4,2m: Zand (Formatie van Boxtel)
- 4,2-5,4m: Zand (Formatie van Kreftenheye)
- 5,4-14m: Zand (Formatie van Kreftenheye)

Hydrogeologie

Onbekend, geen gegevens beschikbaar.

Aardbevingen⁶

De locatie ligt in een gebied met lage aardbevingsrisico's (Mercalli schaal van VI of hoger).

Radon

Radon is een natuurlijk voorkomend radioactief gas. Het kan in kleine hoeveelheden voorkomen in grondwater en de lucht. Er zijn geen Radon concentraties boven 400 becquerel per vierkante meter lucht in Nederland bekend.

Grondwater⁷

Gegevens:

- BRO-ID: GLD000000012615
 - NITG-code: B40B1675
 - Putcode: GMW40B001675
 - Aangeleverde coördinaten: 198734.000, 440386.000 (RD)
- Regulier voorlopige grondwaterstand 9,138m, geregistreerd op 20 januari 2023.

³ <http://www.ahn.arcgisonline.nl/>

⁴ <https://www.topotijdreis.nl/kaart/2008/@198831,440544,12>

⁵ <https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>

⁶ <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

⁷ <https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>

Oppervlaktewater⁸

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater (vijvers) bevinden zich aan straat De Fanfare (516m) en straat de Dennenlaan (441m). De rivier De IJssel bevindt zich in het noordwesten (3.350m).

Wettelijke ecologische receptoren⁹

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is het Rijntakken (23.047ha) en ligt op ongeveer 3 km afstand in zowel noordwestelijke als in zuidwestelijke richting.

Regelgeving en informatie

Bestemmingsplan¹⁰

De Nederlandse bestemmingsplannen kennen een hoge graad van detail. De locatie ligt binnen twee bestemmingsplannen. Het eerste is bestemmingsplan 'Duiven-Noord'. Het tweede is bestemmingsplan 'Bestemmingsplan archeologie'.

1. Duiven-Noord

Het bestemmingsplan is 'Enkelbestemming' en heeft als functie maatschappelijk. Onder maatschappelijk wordt verstaan: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". Deze bestemming is in onderhavig bestemmingsplan met name toegekend aan educatieve voorzieningen in het plangebied, zoals scholen en kinderdagverblijven. Bedrijfswoningen zijn hierbij niet toegestaan. Arcadis gaat ervan uit dat de huidige opvang van personen toegestaan wordt door Gemeente Duiven.

2. Bestemmingsplan archeologie

Dubbelbestemming. Waarde – Archeologie. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en vastgestelde archeologische waarde. 'Specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3' voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m;

Omgevingsvergunning

De plaats valt onder de Activiteitenwet en acteert onder generieke omgevingsvereisten. Geen omgevingsvergunning is benodigd. De beheerder is verantwoordelijk voor het voldoen aan toepassing zijnde regelgeving.

Asbest Risico

In het in de dataroom vrijgegeven informatiebestand: asbestinventarisatie aanvulling 12-07-2012, wordt geconcludeerd dat er in de kruipruimte onder groepsruimte 5 en 6 aanvullende asbesthoudende isolatie restanten zijn aangetroffen. Ook wordt er aangenomen dat dit aanvullende asbesthoudende isolatiemateriaal in groepsruimte 5 en 6 eveneens in de niet toegankelijke compartimenten 6 en 7 aanwezig is. Er wordt aangegeven dat sanering aan de orde is. Of de sanering daadwerkelijk is uitgevoerd is niet bevestigd in de oorspronkelijke dataroom. Via de Q en A heeft Arcadis verzocht om informatie te verschaffen over eventuele verwijdering van asbest. Deze informatie heeft Arcadis niet ontvangen, hiermee kan geen sluitende conclusie gemaakt worden betreffende asbest.

Legionella Risico

Een legionella protocol moet aanwezig zijn als er bewoning plaats vindt. Hier worden de risico's in vastgelegd. Daarnaast kan er een spoelprotocol opgesteld worden. Via de Q en A heeft Arcadis verzocht een legionella certificaat aan te leveren in de dataroom. Deze informatie heeft Arcadis niet ontvangen, hiermee kan geen sluitende conclusie gemaakt worden betreffende asbest.

Afval

Afval wordt gescheiden op de locatie en door een afvalbedrijf opgehaald.

Energie label

⁸ Google.maps.com

⁹ <https://natura2000.nl/gebieden>

¹⁰ [Ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl)

Het energielabel van dit pand is aangevraagd in de dataroom. Deze informatie heeft Arcadis niet ontvangen, hiermee kan geen sluitende conclusie gemaakt worden betreffende asbest.

Bodem en grondwater

In de dataroom en uit openbare informatie is geen informatie beschikbaar over bodem- en grondwaterkwaliteit. Ook was niet bekend of er ondergrondse opslagtank, bijvoorbeeld voor huisbrandolie, aanwezig is of is geweest. Gezien het historisch gebruik is er niet de verwachting dat hier grote risico's aanwezig zijn.

Airconditioner koeling

Geen airconditioner aanwezig op terrein.

Locatie bezoek

Locatie bezoek uitgevoerd op 13-02-2023. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd.

Conclusie

Er zijn geen grote risico's geconstateerd. Wel is informatie gevraagd met betrekking tot asbest, energielabel en legionella. Deze informatie heeft Arcadis niet ontvangen, hiermee kan geen sluitende conclusie gemaakt worden.

Inzage documentatie

Een aantal documenten zijn beschikbaar gemaakt voor Arcadis in een dataroom. Daarbij heeft Environmental Due Diligence naar de volgende documenten gekeken.

Ref.	Document	Datum inzage
1.	Asbestinventarisatie schoolstraat 14	14-02-2023
2.	Asbestinventarisatie aanvulling 12-07-2012	14-02-2023
3.	Verzoek tot behandeling van de aanvraag asbestsanering kruipruimte 'De Groene Ring' - 273485	14-02-2023

Colofon

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE
TECHNISCHE INSPECTIE, SCHOOLSTRAAT 14, DUIVEN, NEDERLAND

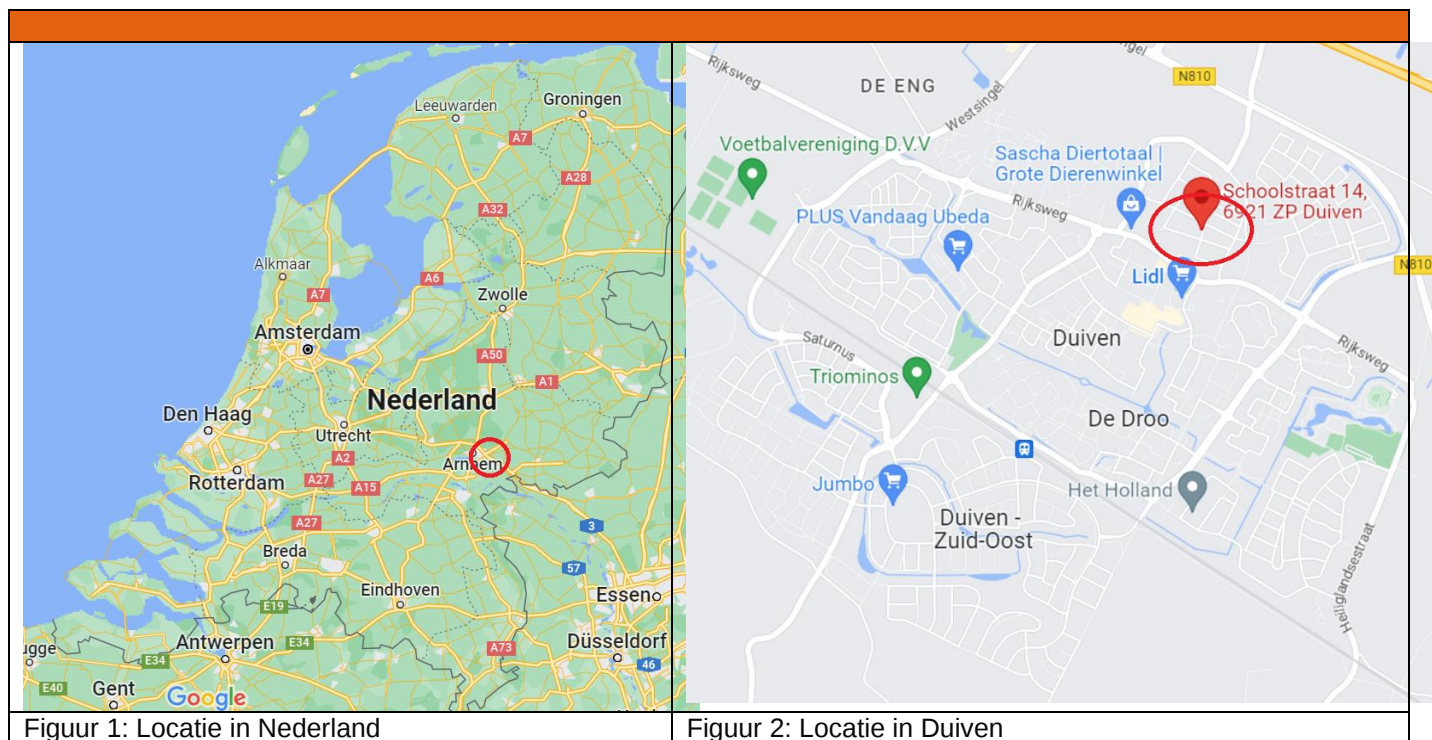
KLANT
Gemeente Duiven

AUTEUR
Berend Luimes

PROJECTNUMMER
30160649

ONZE REFERENTIE
T7MZVR6PSVQQ-948749049-58:1.0

DATUM
15 februari 2023

Appendix A - Figuren¹¹

Figuur 1: Locatie in Nederland

Figuur 2: Locatie in Duiven

¹¹ Google.maps.com

Appendix B – Foto rapportage

	
1. Terrein	2. Binnenzijde
	
3. Kruipruimte	4. Afvalcontainer



5. Zonnepanelen (76 stuks)

Appendix C – Risicoschema

De onderstaande tabel bevat onze belangrijkste bevindingen van de belangrijkste kwesties en items die van invloed zijn op het onroerend goed. We hebben alleen items opgenomen waarvoor de eigenaar verantwoordelijk is; kleine problemen zijn niet vermeld.

De risico's zijn als volgt onderverdeeld:

■ **Hoog** – Vereist dringende aandacht/opheldering, van ernstige gezondheids- en veiligheidsimplicaties of van een kostenniveau dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het onroerend goed en moet vóór of kort na voltooiing worden aangepakt..

■ **Gemiddeld** – Potentieel ernstig probleem, niet-naleving van wettelijke vereisten, verdere opheldering moet worden gezocht, is van materieel belang en heeft een kostenniveau dat moet worden begroot en moet worden bijgehouden tot na voltooiing.

■ **Laag** – Idealiter zou opheldering moeten worden gegeven, werkzaamheden moeten worden begroot tijdens routineonderhoud of reparatie, actie moet worden ondernomen na voltooiing, een probleem dat zich zou kunnen voordoen of gevolgen zou hebben voor het onroerend goed, maar dat niet van groot belang is.

Appendix D – Onderzoek beperkingen

Dit hoofdstuk moet worden gelezen voordat men zich verlaat op de informatie, adviezen, aanbevelingen of conclusies in dit verslag.

1. Dit rapport is opgesteld door Arcadis (Nederland (Arcadis)), met de redelijke vakkundigheid, zorg en zorgvuldigheid binnen de voorwaarden van de Opdracht en met de middelen en mankracht die met de Opdrachtgever zijn overeengekomen. Arcadis aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor zaken die buiten de overeengekomen reikwijdte vallen.
2. Dit rapport is uitsluitend opgesteld ten behoeve van de Opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De inhoud van dit rapport mag door anderen dan deze partij niet worden gebruikt of gebruikt zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming en machtiging van Arcadis.
3. Tenzij anders vermeld is geen overleg gevoerd met overheden of financiers of andere belanghebbende derden. Arcadis kan geen categorische zekerheid geven dat de bevindingen door deze derden zullen worden geaccepteerd, aangezien deze instanties niet-gepubliceerde, strengere doelstellingen kunnen hebben. Deze partijen kunnen verdere werkzaamheden vereisen.
4. Bij alle werkzaamheden ter voorbereiding van dit rapport is gebruik gemaakt van, en gebaseerd op, Arcadis' professionele kennis van en inzicht in de huidige relevante wetgeving. Wijzigingen in wetgeving of regelgevende richtlijnen kunnen ertoe leiden dat de opinie of het advies in dit rapport niet langer passend of onjuist is. Bij het geven van meningen en adviezen is rekening gehouden met hangende wijzigingen in de wetgeving, waarvan Arcadis op de hoogte is. Na levering van het rapport is Arcadis niet verplicht de Opdrachtgever of enige andere partij te adviseren over dergelijke wijzigingen of de gevolgen daarvan.
5. Dit rapport is alleen geldig wanneer het in zijn geheel wordt gebruikt. Op alle informatie of adviezen in het rapport mag pas worden vertrouwd wanneer deze in de context van het gehele rapport worden beschouwd.
6. Hoewel dit rapport en de gemaakte meningen naar beste weten van Arcadis correct zijn, kan Arcadis de nauwkeurigheid of volledigheid van door derden verstrekte informatie niet garanderen. Arcadis heeft redelijke stappen ondernomen om ervoor te zorgen dat de informatiebronnen die voor dit onderzoek zijn gebruikt, accurate informatie verschaffen en is er daarom van uitgegaan dat dit het geval is.
7. Dit rapport is opgesteld op basis van de informatie die redelijkerwijs beschikbaar was tijdens het projectprogramma. Mogelijk is niet alle voor de reikwijdte relevante informatie ontvangen.
8. Dit rapport verwijst, binnen de aangegeven beperkingen, naar de toestand van de Locatie op het moment van de inspecties. Er wordt geen garantie gegeven met betrekking tot de mogelijkheid van veranderingen in de toestand van de Locatie sinds het tijdstip van de beoordeling.
9. De inhoud van dit rapport vertegenwoordigt de professionele mening van ervaren milieuadviseurs. Arcadis verstrekt geen gespecialiseerd juridisch of ander professioneel advies. Het advies van andere professionals kan nodig zijn.
10. Tenzij anders vermeld geeft het rapport geen commentaar op de aard van de bouwmaterialen, de operationele integriteit van de faciliteit of op eventuele nalevingskwesaties.
11. Tenzij anders vermeld, is de locatie niet geïnspecteerd en kunnen er omstandigheden op de locatie aanwezig zijn die in het kader van deze beoordeling niet zijn geïdentificeerd.
12. Tenzij anders vermeld, zijn er geen monsters van de Locatie genomen (bodem, grondwater, bouwstoffen of andere monsters).
13. Arcadis heeft vertrouwd op de nauwkeurigheid van documenten, mondelinge informatie en ander materiaal en informatie die door de Klant en anderen zijn verstrekt, en Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de nauwkeurigheid van dergelijke gegevens, hoewel Arcadis in het geval van duidelijke tegenstrijdigheden in de informatie hierop zal wijzen en zal trachten deze op te lossen.
14. Tenzij anders vermeld, omvatte de omvang van de werkzaamheden geen beoordeling van de naleving van milieuvorschriften, beoordeling van de naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften, beoordeling van gevaarlijke bouwmaterialen, interviews of contact met de lokale overheid, verzoeken om informatie aan de aardolieofficier, bemonstering of analyses van bodem, grondwater, oppervlaktewater, lucht of gevaarlijke bouwmaterialen of een beoordeling van de eigendomsketen.
15. Tenzij anders vermeld, is bij deze beoordeling rekening gehouden met het lopende gebruik van de locatie en is zij niet opgesteld met het oog op herontwikkeling, die aanleiding kan geven tot onderzoek en sanering van de locatie die niet nodig zijn voor het lopende gebruik.

Appendix E – Kwalitatieve risico-inventarisatie en risico-classificering - Transactioneel

In de context van bodemverontreiniging zijn er drie essentiële elementen voor elk risico:

- Een verontreinigingsbron - een stof die zich bevindt in, op, onder, naast of nabij de grond/het eigendom en die schade kan toebrengen aan de menselijke gezondheid, eigendom, specifieke ecologische receptoren, of verontreiniging van gecontroleerde wateren kan veroorzaken;
- - een receptor - in algemene termen, iets dat nadelige gevolgen kan ondervinden van een verontreiniging, zoals mensen (menselijke gezondheid), eigendom, een ecologisch systeem of een waterlichaam; en
- - een traject - een route of middel waardoor een receptor kan worden blootgesteld aan of beïnvloed door een bron van verontreiniging.

Elk van deze elementen kan onafhankelijk van elkaar bestaan, maar zij vormen alleen een risico wanneer zij met elkaar verbonden zijn, zodat een bepaalde verontreiniging een bepaalde receptor via een bepaalde route beïnvloedt. Dit soort gekoppelde combinatie van verontreinigingsbron-route-receptor wordt omschreven als een verband tussen verontreinigende stoffen.

Zonder koppeling van verontreinigende stoffen is er geen risico - zelfs niet als er een verontreinigende stof aanwezig is. Zelfs wanneer er een verband is tussen verontreinigende stoffen en dus een zekere mate van risico, moet de vraag worden gesteld of het risiconiveau sanering rechtvaardigt. In de context van bodemverontreiniging is "risico" een combinatie van de waarschijnlijkheid, of frequentie, dat een bepaald gevaar zich voordoet en de omvang van de gevolgen daarvan.

Aangezien de beoordeling alleen betrekking heeft op het voortgezette (zelfde) gebruik van de locatie (zonder herontwikkeling), worden deze risico's verder kwalitatief bekeken in de context van de waarschijnlijkheid van een trigger die zou leiden tot potentiële milieuverplichtingen voor de eigenaar van de locatie in verband met bodemverontreiniging. In dit verslag zijn de milieurisico's derhalve kwalitatief bekeken in termen van een "bron-weg-receptor"-benadering. Op basis van de onderzochte informatie is een risicoclassificatie gegeven op de volgende basis:

- **Hoog risico** - op basis van de beschikbare informatie is het waarschijnlijk dat er verontreiniging aanwezig is die voor de eigenaar van de locatie als aansprakelijkheid/kostenpost zal ontstaan. Verder onderzoek is vereist.
- **Middelmatig risico** - op basis van de beschikbare informatie is het mogelijk dat er verontreiniging aanwezig is. Mocht er echter schade optreden, dan zal deze waarschijnlijk relatief gering zijn en dus waarschijnlijk geen grote milieuverplichting voor de eigenaar van de vrijstaande/huurder opleveren. Meestal zijn verdere werkzaamheden nodig om het risico op te helderen.
- **Laag tot middelmatig risico** - op basis van de beschikbare informatie wordt de mogelijkheid van verontreiniging aanwezig geacht. Het is echter vrij onwaarschijnlijk dat de verontreiniging bij voortgezet gebruik tot schade kan leiden.
- **Laag risico** - op basis van de beschikbare informatie is het onwaarschijnlijk dat de locatie bij voortgezet gebruik een aanzienlijke milieuaansprakelijkheid of -kosten met zich meebrengt voor de eigenaar van het terrein.

In een transactiescenario is het mogelijk dat een locatie bij voortgezet gebruik als laag of middelmatig risico wordt geclassificeerd terwijl er verontreiniging aanwezig is die bij herontwikkeling moet worden gesaneerd. Indien het waarschijnlijk is dat het terrein voor herontwikkeling wordt gekocht, moet om een nadere beoordeling worden verzocht.

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[arcadis-nederland](https://www.arcadis-nederland.nl)



[arcadis_nl](https://twitter.com/arcadis_nl)



[ArcadisNetherlands](https://www.ArcadisNetherlands.nl)