BIRKSTRAAT 144, SOEST

Gemeente Soest

10-01-2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	10-01-2023
KENMERK	NL.IMRO.0342.BPLG0047-0201
PROJECT	Birkstraat 144, Soest
PROJECTLEIDER	Drs. M.P. Kegler
OPDRACHTGEVER	Gemeente Soest
PROJECTNUMMER	20220312
AUTEUR	L. van de Gevel
STATUS	ontwerp



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	10
1.3	Geldende plannen	11
1.4	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**15**
2.1	Bestaande situatie	15
2.2	Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleidskader**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**29**
4.1	Bedrijven en milieuzonering	29
4.2	Bodem	31
4.3	Archeologie & cultuurhistorie	32
4.4	Water	34
4.5	Geluid	39
4.6	Verkeer en parkeren	40
4.7	Externe veiligheid	42
4.8	Kabels en leidingen	44
4.9	Luchtkwaliteit	45
4.10	Ecologie	46
4.11	Milieueffectrapportage	49
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**51**
5.1	Algemeen	51
5.2	Inleidende regels	51
5.3	Bestemmingsregels	51
5.4	Algemene regels	53
5.5	Overgangs- en slotregels	54

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 55
6.1 Economische uitvoerbaarheid 55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingstekening op schaal

Bijlage 2 V-stack berekening 2018

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 7 Participatieverslag

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**75**
Artikel 1	Begrippen	75
Artikel 2	Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**85**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	85
Artikel 4	Bedrijf	87
Artikel 5	Wonen	91
Artikel 6	Waarde - Archeologie - Hoge verwachting	94
Artikel 7	Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting	97
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**101**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 9	Algemene bouwregels	102
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	104
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	105
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	106
Artikel 13	Overige regels	107
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**109**
Artikel 14	Overgangsrecht	109
Artikel 15	Slotregel	110

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit**
Bijlage 2	**Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden**
Bijlage 3	**Staat van Bedrijfsactiviteiten met toelichting**
Bijlage 4	**Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis**
Bijlage 5	**Staat van horeca- activiteiten**
Bijlage 6	**Inpassingsplan**

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige bedrijfswoning kan op de locatie aan de Birkstraat 144 niet meer in deze functie worden gebruikt, omdat deze niet strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsactiviteiten. Een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is hiervoor vereist. Daarnaast is er een aanpassing aan de bedrijfsbestemming nodig voor het uitoefenen van een boomteelt/hoveniersbedrijf.

Om bestaande woning als burgerwoning te kunnen gebruiken is een wijziging van de bestemming nodig naar de bestemming Wonen. De bedrijfsbestemming moet worden aangepast zodat de gewenste bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in de onderbouwing dat met de functie wijziging sprake is van goede ruimtelijke ordening én maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek bleek het noodzakelijk om in verband met de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat gewenst om de inrit van het bedrijf te verplaatsen naar het naastgelegen perceel dat ook eigendom is van initiatiefnemers (perceel tot voorkort in gebruik door bloemenhandel). Om tot een efficiënt en doelmatig gebruik van het bedrijfsperceel te komen is vervolgens ook het verzoek aangepast en de bedrijfsbestemming 'omgeklapt' naar het naastgelegen perceel. Bijkomend voordeel hiervan is dat de bedrijfsactiviteiten verder van de naastgelegen woonbestemmingen worden gesitueerd, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.



Figuur 1.1 - Huidige inrit en parkeerplaatsen bedrijf en woning



Figuur 1.2 - Toekomstige inrit (bron: Google Street View)

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet ze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingslan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Birkstraat 144 aan de oostzijde van Soest en bestaat uit de kadastrale percelen 2509, 4399, 4400, 4401 , 4403, 4404, 4405 en 4870.

De locatie van het bestaande bedrijf met bebouwing en gronden en de directe omgeving zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

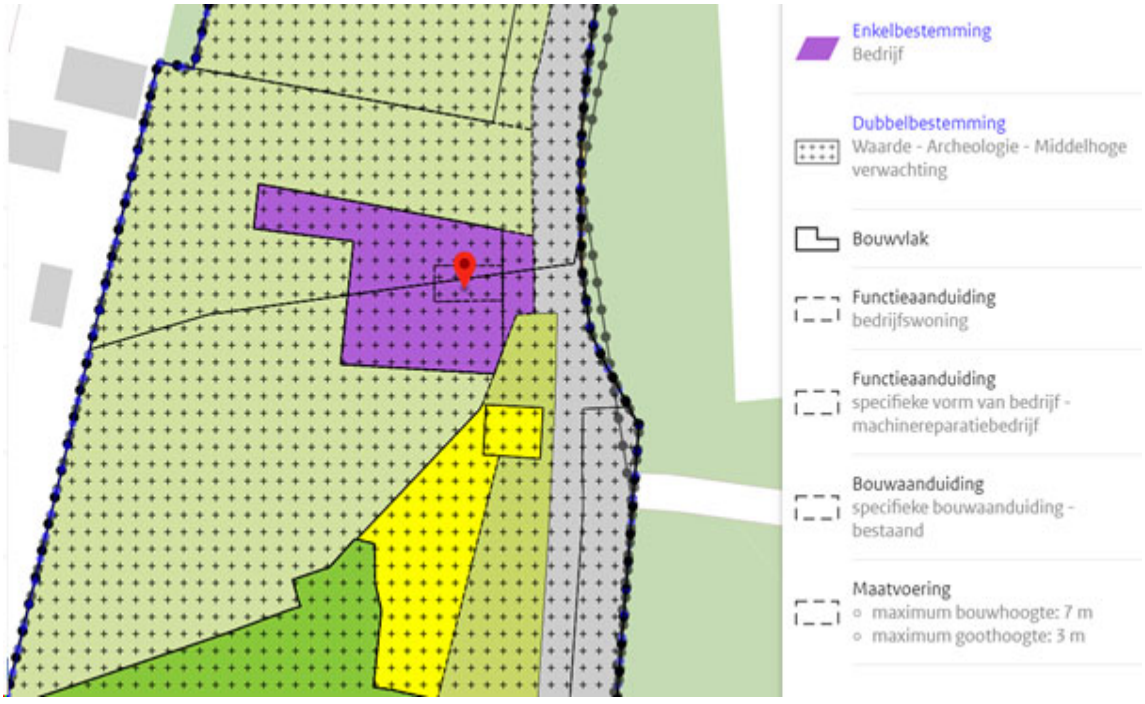
De locatie wordt ontsloten via de Birkstraat. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 1.3 - Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

1.3 Geldende plannen

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 19 december 2013 en onherroepelijk op 3 juni 2015) en de daarop volgende herzieningen. Op de locatie gelden nu de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – machinereparatiebedrijf en de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding boomteelt (zie figuur 1.4).



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

Met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan op deze gronden.

Toetsing ontwikkeling vigerend bestemmingsplan

1. Bedrijfsactiviteiten

Het vigerende bestemmingsplan maakt een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 van de planregels en daarnaast specifiek een reparatiebedrijf in landbouwmachines mogelijk.

In categorie 2 is op basis van bijlage 3 van de planregels een aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² toegestaan.

De eigenaar beoogd de volgende activiteiten op locatie:

- het uitoefenen van een boomteelt/hoveniersbedrijf;
- in relatie met de hoveniersactiviteiten uitoefenen van een aannemersbedrijf (voor o.a. sierbestrating).

Een boomteelt/hoveniersbedrijf is nu niet toegestaan op basis van de regels. Om deze bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van artikel 4.5.1 lid b van het bestemmingsplan Landelijk gebied om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1. Artikel 4.5.1. lid b van het bestemmingsplan Landelijk gebied maakt het mogelijk om bedrijven toe te laten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 3 van de planregels zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4, lid 1 genoemd.

2. Bestemming Agrarisch met waarden

De gronden rondom de bedrijfsbestemming hebben een agrarische bestemming met specifieke aanduiding bomenteelt. De familie Strumpel gaat deze percelen gebruiken voor bomenteelt gekoppeld aan de hoveniersactiviteiten. Dit is binnen het bestemmingsplan al toegestaan.

3. Wonen

Daarnaast wil de eigenaar ervoor zorgen dat het wonen op het perceel mogelijk blijft. De mogelijkheden hiervoor zijn ambtelijk verkend en conclusie hiervan is dat de noodzaak van het gebruik als bedrijfswoning vanuit de bedrijfsactiviteiten moeilijk te onderbouwen is en er geen andere oplossingen gezien worden om het gebruik als bedrijfswoning te handhaven.

Om het wonen op het perceel toch mogelijk te houden is daarom het verzoek om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming en bij de bedrijfsbestemming geen bedrijfswoning meer toe te staan.

Voor het aanpassen van de bedrijfsbestemming, het toevoegen van de woonbestemming wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd:

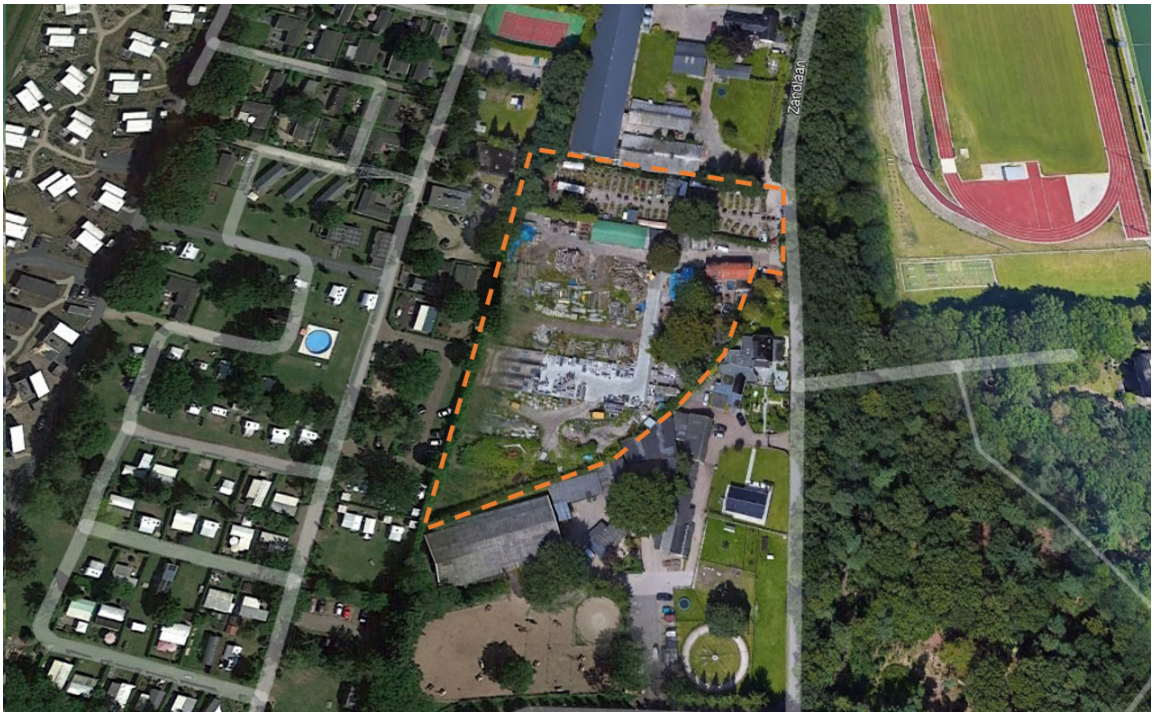
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving
  In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling;
- Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidskader.
  In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid getoetst;
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.
  Hierin wordt de ontwikkeling getoetst op het gebied van de relevante omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan een zijstraat van de Birkstraat, een bebouwingslint en de gebiedsontsluitingsweg tussen Soest en Amersfoort. Een luchtfoto van het plangebied is opgenomen in figuur 2.1.

Op het perceel was tot voor kort een machine reparatiebedrijf gevestigd, bestaande uit een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. Naast het perceel is een intensieve veehouderij gevestigd en een verblijfsrecreatieterrein. Verder zitten er in de omgeving een aantal woningen en sportfaciliteiten, waaronder een manege. Het plangebied grenst direct aan een doodlopende weg, de Zandlaan.



Figuur 2.1 - Huidige situatie (Bron: Google Earth)

2.2 Beoogde situatie

Woonbestemming

De eigenaren willen ervoor zorgen dat het wonen op het perceel mogelijk blijft. De mogelijkheden hiervoor zijn ambtelijk verkend en de conclusie hiervan is dat de noodzaak van het gebruik als bedrijfswoning vanuit de gewenste bedrijfsactiviteiten als hoveniersbedrijf niet te onderbouwen is en er geen andere oplossingen gezien worden om het gebruik als bedrijfswoning te om te zetten naar een Woonbestemming.

Op termijn willen initiatiefnemers de woning vergroten en deze vergroting aan de bestaande bedrijfswoning vastbouwen. Het bestemmingsplan Landelijk gebied biedt hier via een afwijkingsbevoegdheid mogelijkheden voor. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen voor het uitbreiden van de woning kan ook de omgevingsvergunning voor afwijken van de regels van dit bestemmingsplan aangevraagd wordt, toegespitst op het specifieke bouwplan.

Hiernaast wijzigen de activiteiten van het bedrijf. De wens is om op deze locatie een boomteelt/hoveniersbedrijf te exploiteren.

Bedrijfsbestemming

Beoogde bedrijfsactiviteiten

Initiatiefnemers gaan op het perceel een hoveniersbedrijf uitoefenen. De agrarische gronden achter de woning en naast het bedrijf worden gebruikt voor boomkwekerij ondersteunend aan de hoveniersactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten bestaan uit:

- Hoveniersactiviteiten: alle voorkomende werkzaamheden voor tuinaanleg/ groenvoorziening. Uitvoering: 70 % bij opdrachtgevers. 30 % hovenierswerkzaamheden op terrein voorbereidingen treffen voor klanten.
- In combinatie met hoveniersactiviteiten: aannemingsbedrijf bestratingen en advies. Uitvoering: 80 % bij opdrachtgevers.
- Als nevenactiviteit landbouw mechanisatie: reparatie bedrijf, machinereparatie en onderhoud van machines/materieel, reparatie en onderhoud van machines, fietsen e.d.

De bedrijfsbestemming gebruikt voor:

- Bedrijfsgebouwen: opslag en voorbereiding van hoveniersactiviteiten en bestratingen
- Buitenopslag van materialen welke hiervoor nodig zijn of materiaal voor hergebruik/showmateriaal
- Parkeren buiten voor machines, aanhangers e.d. voor de bedrijven.

De bedrijfsactiviteiten worden op reguliere werktijden uitgevoerd.

Agrarische bestemming

De activiteiten binnen de agrarische bestemming bestaan uit:

- gebruik ten bevoeve van boomkwekerij: Aanplanten, herplanting, frezen bodem, snoeien en verplanten

Inrichting en landschappelijke inpassing

De gewenste situatie en de landschappelijke inpassing van de nieuwe inrichting is uitgewerkt in een inrichtingsplan

De locatie is gelegen in de Eempolder (Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen) en daarbinnen specifiek in de deeluitwerking Birkstraat (gebiedsvisie Landelijk gebied Soest). De locatie vormt binnen de algemene kwaliteiten op basis van het provinciaal- en gemeentelijk beleid een bijzondere enclave in de overgang van de Eempolder naar het bosgebied van de Korte Duinen.

Specifiek voor de locatie geldt dat:

- deze gelegen is in de landschappelijke eenheid Birkstraat/Eempolder, maar een bijzondere positie daarin heeft: het is gelegen in een bebouwingsenclave tussen sportvelden (gemeente Amersfoort) en Recreatieterrein Duynpark;
- het perceel is gelegen tussen een pluimveehouderij, woningen en een paardenhouderij;
- het perceel is omgeven door andere functies en daardoor beperkt zichtbaar vanaf de weg;
- het perceel door een groene omzooming is afgeschermd van omliggende functies.

Uitgaande van een herbestemming van bestaande bebouwing waarbij niet meer bouwmogelijkheden worden geboden dan het huidige bestemmingsplan en een vormverandering van het bestemmingsvlak van het bedrijf dat beperkt zichtbaar is van de weg wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld die uitgaat van:

- Kwaliteitsverbetering van bestaand groen
- Verbetering van het aanzicht vanaf de Birkstraat (Zandlaan): de voormalige bloemenhandel verdwijnt, de landelijke uitstraling van de voorzijde van het perceel wordt versterkt om een bijdrage te leveren aan de landschapsbeleving van de Birkstraat (Zandlaan).

De woning en aangebouwde bijgebouwen is te zien als een erf en zorgt, gezien vanuit de Birkstraat (Zandlaan), niet voor een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Het perceel krijgt één ontsluiting vanaf de Zandlaan en het woonperceel is reeds in de bestaande situatie direct ruimtelijk gekoppeld aan het bedrijfsperceel. Hiermee wordt het aantal doorsnijding van de groene omlijsting geminimaliseerd en kan de groen rand om de kavel maximaal gerealiseerd worden.

De landschappelijke inpassing is opgesteld vanuit het omliggende landschap. Om onderscheid te maken tussen de functie Wonen en de functie Bedrijf en het agrarische perceel, is er een groene haag geplaatst aan de tussen deze functies. Deze nieuw aan te planten haag zal aansluiten op de huidige groenstructuur om het gehele perceel heen. Zie ook de referentiebeelden in onderstaande afbeelding.



Figuur 2.2 - Referentiebeelden beoogde situatie

De bestaande bomen zijn ingetekend en zullen in de nieuwe inrichting behouden blijven. Mochten in de toekomst in het kader van beheer- en onderhoud bomen gekapt moeten worden, dan moet worden voldaan aan het beleid Bescherming en kap van bomen van de gemeente Soest.

De landschappelijke inpassing bestaat uit inheemse soorten. Het parkeren op de bestemming Wonen zal op dezelfde locatie plaatsvinden als in de huidige situatie; voor het woonhuis. In Bijlage 6 is het landschappelijke inrichtingsplan weergegeven en in Bijlage 1 is een inrichtingstekening op schaal opgenomen van de huidige en toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020) en Barro (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing en conclusie

De NOVI en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat voor de beoogde ontwikkeling relevant is staat beschreven in de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. De Omgevingsvisie omvat de visie van de Provincie Utrecht op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De daaraan gekoppelde verordening omvat bijbehorende regels met betrekking tot ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkelingen, die ook doorwerken voor lagere overheden. De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in beide beleidsdocumenten centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie).

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

In de Omgevingsvisie beschrijft de Provincie Utrecht hoe zij het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland wil blijven, ook in 2050. In de visie wordt ingegaan op uitdagingen als het aantal inwoners, benodigde woningen, banen en het toenemend aantal verplaatsingen. Daarnaast wordt de visie op hoofdlijnen geschets aan de hand van keuzes op zeven beleidsthema's:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Hieronder wordt ingegaan op de voor de ontwikkeling relevante thema's.

<u>Aantrekkelijke landschappen</u>

De provincie Utrecht is opgedeeld in verschillende landschappen waarvoor verschillende kernkwaliteiten gelden. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het landschap Eemland. Arkemheen-Eemland is een weids en open weidegebied met duidelijk herkenbare randen. Het gebied oogt eenduidig, maar is in feite een samenspel van agrarische, ecologische en recreatieve functies. De randen lijken strak en gelijk, maar dichtbij variëren ze van plek tot plek. Achter de randen en in open linten in de weidse ruimte ligt bebouwing. Het contrast tussen de open ruimte en de beschutte ruimte achter de randen is de essentie van Arkemheen-Eemland. Voor dit gebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen

Bovenstaande kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Eemland verschillende accenten, waar nader op in wordt gegaan in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van Eemland is het vooral van belang dat de open ruimte behouden en versterkt wordt. Dit betekent behoud van een

continue open ruimte langs de Eem, van Randmeer tot Amersfoort. Bij ontwikkelingen kan de openheid versterkt worden door verplaatsing van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen. Nieuwe bebouwing vestigt zich bij voorkeur in randzones of in bestaande linten, waarbij deze laatste wel transparant moeten blijven.

De provincie kent de volgende ambities aan toe het gebied Eemland:
- versterken van de openheid;
- bijzondere aandacht voor de randen;
- aandacht voor een aantal specifieke gebieden: Rijksweg A1, Spoor Baarn-Soest, flessenhals Amersfoort-Bunschoten.

Aan de rand van Huizen tot het spoor bij Amersfoort geldt in het specifiek het volgende:
- het behoud van de karakteristieke zachte rand langs de heuvelrug;
- het behoud van zicht op de diverse kerktorens in de rand als ruimtelijke en verhalende bakens;
- het beperken van opgaande beplantingen van de overgangsgebieden langs de heuvelrug tot achter de linten van de Wakkerendijk en Birkstraat. Deze overgangsgebieden hebben een landgebruik van vooral landbouw en natuur.

Toetsing en conclusie
Het plangebied ligt in het landschap 'Eemland', in het deelgebied 'overgangsgebied' naar de Utrechtse heuvelrug. Openheid is in het Eemland een belangrijke kernwaarde. Echter ligt het plangebied bijna tegen de grens van dit gebied op de rand van het landschap 'Utrechtse heuvelrug'. De omgeving van de Birkstraat wordt dan ook specifieke benoemd als een overgangsgebied richting de Heuvelrug waar het landschap al meer verdicht is. Dit is een zachte rand, met een combinatie van bebouwing en veel beplanting. Omdat er geen nieuwe bebouwing bij komt wordt er niet verdicht. Er wordt zelfs bebouwing gesaneerd wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De nieuwe beplanting die is voorgesteld past goed in het overgangsgebied, want veel beplanting hoort daar in thuis. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het landschap Eemland. Er wordt aan het provinciale beleid voldaan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)
De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd heeft totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap
1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
   a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
   b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Een landschap is geen statisch plaatje. Het is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiten bij de kernkwaliteiten. Als sprake is van een zeer open gebied, bevat een bestemmingsplan bepalingen om die openheid te behouden. Denk aan het tegengaan van (hoge) bebouwing. Een aantasting van het landschap is onevenredig als het belang van de nieuwe ontwikkeling niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied
Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen hier voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Een van de uitzonderingen wordt beschreven in hoofdstuk 9 Wonen, werken en recreeren.

Artikel 9.4 Instructieregel woningen, woonschepen en woonarken in landelijk gebied
1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat een woning, woonschip of woonark landschappelijk niet goed inpasbaar is.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die:
    a. de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is;
    b. voorzien in de vergroting van ligplaatsen van woonschepen of woonarken of in de vergroting van de maatvoering van woonschepen of woonarken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale oppervlakte van de ligplaats en een maximale maatvoering van het woonschip of de woonark, zodanig dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is, of
    c. nieuwe vervangende ligplaatsen voor woonschepen of woonarken toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
        - het gaat om woonschepen en woonarken die afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden en de nieuwe locatie is uit ruimtelijk oogpunt aanmerkelijk minder bezwaarlijk, of de vervangende ligplaats is uitsluitend bestemd voor woonschepen of woonarken met een historische waarde; en
        - de maatvoering van woonschepen of woonarken en ligplaats is zodanig, dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de onderbouwing, indien het nieuwe besluit substantieel grotere maten mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende besluit.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclaves en -linten

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd
   b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
   c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
   a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
   b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De toename van de invloed die de wijziging in stedelijke bestemmingen heeft op de omgeving moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan locaties, breed worden beoordeeld. Het resultaat van die brede beoordeling moet zijn dat de ruimtelijke impact op de omgeving vermindert of op zijn minst gelijk blijft. Dat wil niet zeggen dat op onderdelen geen kleine verslechteringen mogen plaatsvinden. Het gaat om het resultaat van de integrale (totale) beoordeling. Tot de relevante aspecten worden in ieder geval gerekend: milieuhinder, onevenredige verkeerstoename en verstoring van het landschap.

Artikel 9.9 Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
   b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:

- het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
- het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
- het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
- het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
- er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooppercentage van 50% wel gehaald; of
- de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooppercentage dan 50% rechtvaardigt;

c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie

Ter plaatse van de planlocatie bevindt zich in de bestaande situatie een aannemersbedrijf. De eigenaar wil dit met oog op de toekomst graag omzetten naar een hoveniersbedrijf met als nevenactiviteit landbouw mechanisatie en daarbij de huidige bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning. Het totale bebouwd oppervlak neemt af, doordat een deel van de aanwezige bijgebouwen wordt gesaneerd. Alle ter plaatse aanwezige kernkwaliteiten, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het overgangsgebied worden versterkt middels een landschappelijke inpassing en beplantingsplan. Tezamen leidt dit tot een flinke kwaliteitsverbetering op het perceel.

Doordat de vorm van het bedrijfsbestemmingsvlak wordt verlegd/aangepast bestaat de mogelijkheid tot hinder naar de omgeving. In Hoofdstuk 4 wordt hierop verder ingegaan. Met de ontwikkeling worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Ook leidt de aanpassing van het bestemmingsvlak niet tot een vergroting van het bestemmingsvlak.

De inrit van het bedrijfsperceel mag niet langs de woning gaan, vanwege de beperking die hierdoor ontstaat op het akoestisch klimaat ter hoogte van de woning. Bedrijfsverkeer moet langs de noordelijke inrit zodat er voor de burgerwoning geen sprake is van hinder. Met de wijzing van aannemersbedrijf naarhoveniersbedrijf is het aannemelijk dat er geen sprake is van een (onevenredige) verkeerstoename.

Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Uit bovenstaande brede beoordeling blijkt dat de ruimtelijke impact ter plaatse verbeterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2009 - 2030

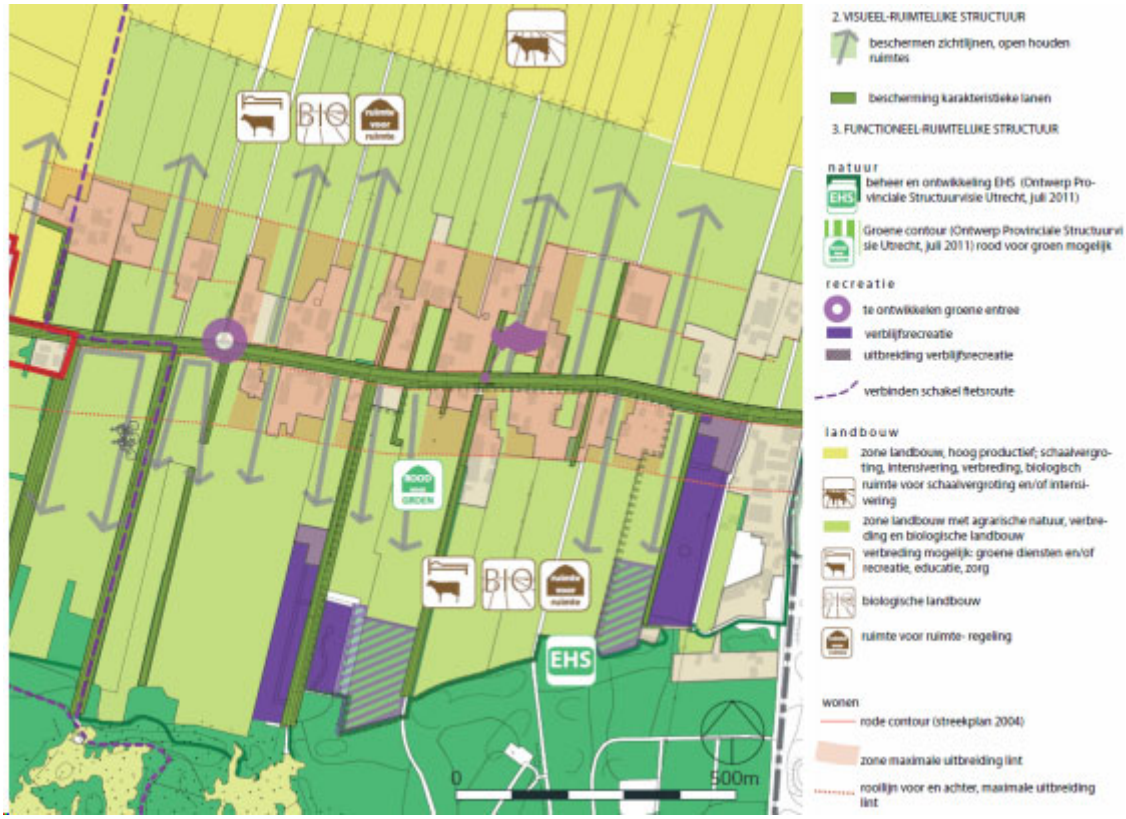
De gemeente streeft in haar structuurvisie, zoals de titel reeds duidelijk maakt, naar behoud en versterking van het karakter als groen en levendig dorp.
Hoe dat bereikt kan worden, wordt onder andere behandeld aan de hand van gewenste en benodigde functies en waar deze ruimtelijk opgevangen kunnen worden. In aansluiting op het provinciaal beleid ligt daarbij de nadruk op concentratie van functies in het stedelijk gebied en behoud van landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied. Om het dorp groen en levendig te houden, wordt tegelijkertijd gesignaleerd dat het verder concentreren van stedelijke functies niet onbeperkt kan worden doorgevoerd en dat ook gekeken moet worden waar er ruimte beschikbaar is om gedoseerd uit te breiden.

Voor deze ontwikkeling is in het bijzonder van belang.

- Bebouwingslint Birkstraat: Eén van de mogelijkheden voor gedoseerde uitbreiding is de Birkstraat. De Birkstraat ligt weliswaar in het landelijk gebied maar is van oudsher en bebouwingslint, wat betekent dat hier een zekere mate van bebouwingsdichtheid en aanwezigheid van (stedelijke) functies als passend wordt ervaren. De structuurvisie plaatst overigens ook kanttekeningen bij het verder verdichten van de Birkstraat. Door de ligging nabij EHS en binnen Nationaal Landschap is het een kwetsbaar gebied waar niet iedere vorm van verstedelijking zonder meer passend is, mede gelet op het goede zicht op het open overgangslandschap van bos naar weide. Daarnaast is de Birkstraat een belangrijke verkeersader wat meegewogen zal moeten worden bij de woonkwaliteit en bij mogelijkheden voor ontsluiting. Tot slot liggen de kernen van Soest en Amersfoort en daarmee ook voorzieningen op afstand.

3.3.2 Gebiedsvisie landelijk gebied

De 'Gebiedsvisie landelijk gebied Soest' vormt een integrale visie op toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Gebaseerd op de trends in de agrarische sector, waar bedrijven op termijn ofwel (moeten) kiezen voor schaalvergroting of voor verbreding van de activiteiten, kunnen in het landelijk gebied zeer uiteenlopende ruimteclaims worden verwacht. Dit, in combinatie met de wens om de landschappelijke kwaliteit en diversiteit te beschermen en versterken, vraagt om een visie op toekomstige ontwikkelingen.
De visie onderscheid daarbij verschillende gebieden, die ieder afzonderlijk hun eigen landschappelijke kwaliteiten kennen en wisselend geschikt zijn voor bepaalde functies.



Figuur 3.1 Uitsnede Gebiedsvisie landelijk gebied Soest - deelgebied Birkstraat

Toetsing en conclusie

Het plangebied van de ontwikkeling maakt onderdeel uit van het deelgebied Birkstraat. Deze wordt getypeerd als een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder aan de noordzijde en het coulisselandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde. Het plangebied ligt daarbij buiten de getypeerde zones in een bebouwingslint aan de Zandlaan. De locatie van het specifieke plangebied heeft geen sturende functie meegekregen vanuit het gemeentelijk beleid. Het beleid gaat meer in op de Birkstraat dan op deze zijweg (Zandlaan) die wat meer op de achtergrond gesitueerd is.

Uit de visie blijkt dat de Birkstraat geschikt is om een meer divers karakter te krijgen: de agrarische bestemming is nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort vindt steeds meer verbreding plaats (groene diensten). De omschakeling naar een boomteelt/hoveniersbedrijf past daarmee goed in de visie van de gemeente.

3.3.3 Stap voor stap ver komen - Omgevingsvisie Soest en Soesterberg (vastgesteld d.d. 21 december 2021)

In de omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' geeft de gemeenteraad van Soest aan hoe zij de gewenste situatie van de gemeente Soest over 20 jaar, in 2040, zien. Hieronder worden de relevante punten uit de visie achtereenvolgens behandeld en getoetst aan de beoogde ontwikkeling.

Beleidskader

De gemeente Soest is aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Het wonen in de Randstad, de ondernemersgeest, de groene omgevingen binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij. In de omgevingsvisie worden de thema's die met de bebouwde leefomgeving en het gebruik daarvan te maken hebben. De volgende thema's worden behandeld:

- Woningen (bestaand en nieuw)
- Bedrijventerreinen en werken
- Ontmoeten en ontmoetingsplekken (waaronder winkelgebieden, cultuur en samenleven)
- Voorzieningen (zorg, scholen etc.)
- Mobiliteit
- Omgevingskwaliteit (milieu/gezondheid)

Daarnaast zijn specifieke doelen benoemd voor het gebied De Birkt. Deze zijn alsvolgt:

- Bereikbaar Soest door goede doorstroming Birkstraat met een hogere capaciteit dan nu.
- Landschappelijke, cultuurhistorische natuurverbinding tussen het bos en de Eem
- Ruimte voor recreatie binnen het kader voor natuur
- Consumentgerichte voedselproductie

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een bedrijf en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aannemersbedrijf dat voorheen op deze locatie gevestigd is, is inmiddels gestopt. Momenteel worden binnen het plangebied alleen nog agrarische activiteiten uitgevoerd als hovenierswerkzaamheden en boomteelt.

Bedrijfsverkeer moet langs de noordelijke inrit zodat er voor de burgerwoning geen sprake is van hinder. Met de wijzing van aannemersbedrijf naar hoveniersbedrijf is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verkeerstoename.

De ontwikkeling is niet in strijd met de overige punten uit de omgevingsvisie.

Conclusie

De omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.4 Beleid bescherming en kap van bomen (2012)

Beleidskader

De gemeente Soest kenmerkt zich door haar groene karakter. Voor een groot deel wordt deze uitstraling bepaald door de bomen in de gemeente, de groene parels. Zij bepalen de sfeer van de openbare ruimte, zijn structuurbepalend en kunnen cultuurhistorische, ecologische en educatieve waarden hebben. De gemeente Soest streeft naar een duurzaam bomenbestand en duurzame bomenstructuren, ondermeer door het beschermen van bomen. De te beschermen bomen zijn onder te verdelen in de volgende categoriën::

- bomenstructuren

- monumentale bomen
- waardevolle bomen
- particuliere bomen op percelen groter dan, of gelijk aan 175 m²
- overige openbare bomen

Toetsing
De bomen binnen het plangebied vallen onder de categorie 'particuliere bomen op percelen groter dan, of gelijk aan 175 m². Ook op particuliere percelen kan een boom uitgroeien tot een monumentale boom, mits daarvoor o.a. voldoende ruimte is. Om ook in de toekomst de nu jonge bomen de kans te geven uit te groeien tot monumentale boom, worden particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm op percelen met een totaal oppervlak van minimaal 175 m² beschermd (gemeten op 1.30 meter hoogte boven maaiveld).

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bomen die in het kader van dit beleidskader in de beschermde categorie vallen. Een aantal van die bomen zijn gesitueerd in of nabij het toekomstig bouwvlak van het bedrijf. Bij sloop en nieuwbouw van de schuur binnen de bestemming bedrijf dient daarom rekening gehouden te worden met dit beleidskader. In dit plan wordt er vanuit dat de bestaande bomen gehandhaafd blijven. Bij bouw- en aanlegwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de bestaande bomen en deze zullen buiten de kronen van de bomen plaatsvinden zodat de wortelstelsels van de bomen niet aangetast worden.

Indien in de toekomst de kap van bomen vereist is in het kader van toekomstige sloop- en bouwplannen, dient een vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie
Het beleid bescherming in kap van bomen vormt geen belemmering voor de beoogde plannen omdat nog niet bekend is of er werkzaamheden plaatsvinden aan de huidige schuur op het perceel. Indien in de toekomst werkzaamheden plaats zullen vinden aan de schuur dient dit beleidskader geraadpleegd te worden en is de eventuele kap van beschermde bomen op basis van dit beleid vergunningsplichtig.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Industrielawaai

Met de woonbestemming wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie gerealiseerd. Het is dan van belang te kijken naar de geluidsgevoelige functie in relatie tot de bedrijfsactiviteiten (hoveniersbedrijf) die op het perceel plaatsvinden.

In de omgeving van de te realiseren woning wisselen de functies wonen, bedrijf en recreatie/sport elkaar af. De omgeving kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. In de VNG-brochure is een lijst opgenomen met allerlei bedrijfsactiviteiten met bijbehorende milieucategorie. De milieucategorie voor een hoveniersbedrijf, een aannemer met een bedrijfsoppervlak < 1.000 m^2 en de bedrijfsgebouwen van een boomkwekerij is in alle drie de gevallen categorie 2.

De richtafstand die in beginsel wordt aangehouden tussen een bedrijfsbestemming met milieucategorie 2 en de gevel van een gevoelig gebouw in een gemengd gebied, zoals een woning, is 10 meter. Voor wat betreft de bedrijfsbebouwing wordt aan de richtafstand voldaan, maar voor wat betreft de afstand tussen bedrijfsbestemming (buitenruimte) en gevel van de woning wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Omdat niet aan de richtafstand wordt voldaan zou voor het realiseren van de woonbestemming is een akoestische onderbouwing uitgevoerd zie Bijlage 4.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt er bij handhaving van de bestaande inrichting van het perceel dat geen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat bij het in stand houden van de huidige inrit. Er kan niet worden voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in de nieuw voorgestelde indeling met de inrit op het noordelijk perceel. In die situatie wordt voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Ook na het wijzigen van bedrijfswoning naar woonbestemming kan het bedrijf voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Omliggende bedrijven
In de directe omgeving van het plangebied zijn naast woningen ook (agrarische) bedrijven en een recreatiepark aanwezig. Daarnaast heeft het plangebied zelf de bestemming Bedrijf. Vanwege deze diversiteit aan activiteiten kan gesproken worden van een gemengd gebied. Voor de haalbaarheid van de woonbestemming is gekeken naar de omliggende bedrijven

Grenzend aan het plangebied is recreatieterrein Duynparc Soest gelegen (Birkstraat 132). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van een gemengd gebied. Aan de algemene richtafstand voor een recreatieterrein wordt zodoende voldaan.

Ten westen van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen welke gezien de aard en intensiteit van gebruik geen belemmering vormen.

Ten oosten van het plangebied is ter plaatse van Birkstraat 142 een kippenhouderij gelegen. In 2018 is een V-stack berekening uitgevoerd om aan te tonen dat ter plaatse van de toekomstige woonbestemming voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat (zie Bijlage 2). De woonbestemming zoals onderstaand weergegeven is gelegen buiten de geurcontour van de naastgelegen intensieve veehouderij (zie onderstaand figuur 4.1) en is de woning op voldoende afstand gelegen van de manege aan de Birkstraat 146b.



Figuur 4.1 Birkstraat 142 (pluimveehouderij)

Tot slot zal het plangebied door de beoogde ontwikkeling zelf minder milieuhinder veroorzaken. Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse van naastgelegen woningen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die door de ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ook zal milieuhinder voor omliggende milieugevoelige functies aanzienlijk afnemen door de functiewijziging van het plangebied.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek
Ten opzichte van de vigerende planologische situatie is er sprake van een functiewijziging. Het plangebied verandert van Bedrijf naar Wonen en van Agrarisch naar Bedrijf. Ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. Het volledige rapport hiervan is te vinden in Bijlage 3.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Tijdens het onderzoek zijn enkele verhoogde waarde aangetroffen. Echter liggen de geconstateerde verhoogde gehaltes (ruim) onder de grenswaarden waardoor geen aanleiding bestaat tot het instellen van nader bodemonderzoek.

Asbest, kadastrale percelen
Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond
Voor de volledigheid wordt vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de geplande bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

4.3 Archeologie & cultuurhistorie

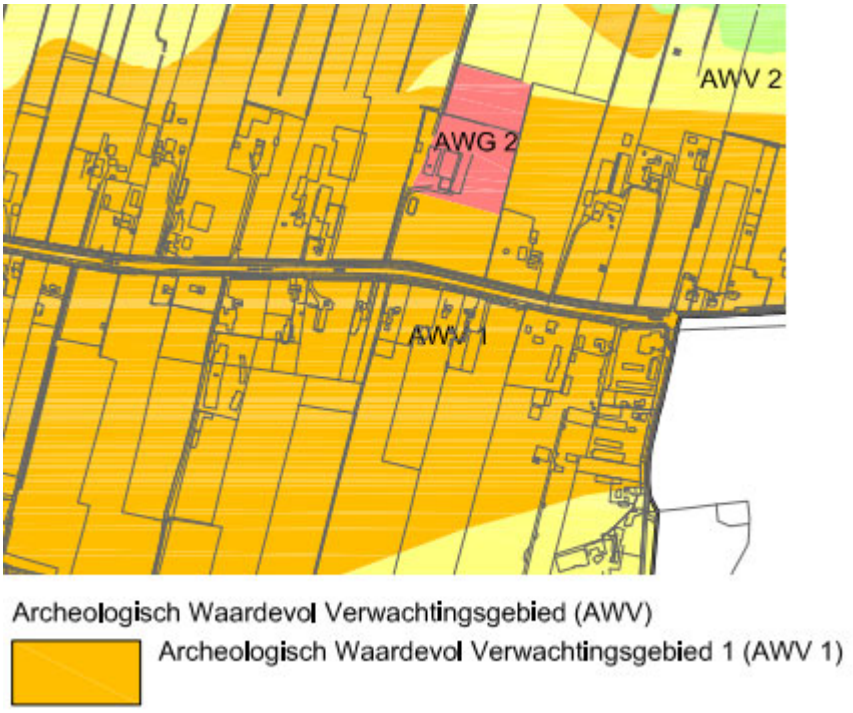
Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) is geregeld dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de archeologie bij de gemeente ligt. Dit houdt onder andere in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Erfgoedverordening gemeente Soest 2014

De bescherming van archeologische waarden is binnen de gemeente Soest vastgelegd in de Erfgoedverordening gemeente Soest 2014. Deze verordening hanteert verschillende zones met archeologische waarden. Daarbinnen dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voordat werkzaamheden uitgevoerd mogen worden die (mogelijk) een verstorend effect hebben op archeologische (verwachtings)waarden. De regeling is gebaseerd op de gemeentelijke beleidsadvieskaart ui 2011, waarin de zones met archeologische waarden en verwachtingswaarden zijn vastgelegd.

Onderzoek

Het plangebied ligt op basis van de beleidsadvieskaart in de zone 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'. Een uitsneden van de beleidsadvieskaart waaruit dit blijkt is opgenomen in figuur 4.2.



Figuur 4.2: Uitsnede beleidsadvieskaart Archeologie

Bij deze zone geldt een verplichting tot archeologisch onderzoek bij werkzaamheden groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

De beoogde ontwikkeling gaat echter niet gepaard met werkzaamheden anders dan de interne verbouwing en vernieuwing van bestaande gebouwen. Archeologisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd. Wel dient de onderzoeksplicht in het bestemmingsplan geborgd te worden, zodat bij eventueel toekomstige werkzaamheden de onderzoeksplicht van toepassing is. Om die reden is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het plan Landelijk Gebied.

Volgens het gemeentelijke monumentenregister en het rijksmonumentenregister is er geen sprake van een monument op deze locatie.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Soest deel 1, Van Heuvelrug tot Eem, RAAP-rapport 2758 uit 2014, is er sprake van een hoge cultuurhistorische waarde (1.2). Dit betreft de Birkstraat en het beschermde dorpsgezicht dat hierbij hoort. De Birkstraat/Zandlaan vormt binnen deze waarden een bijzonder gebied als bebouwingsenclave. Hier gaat het vooral om het behoud van het landelijke karakter. Met het inirchtingsplan wordt het landelijke karakter behouden en versterkt, waarmee de cultuurhistorische waarde niet aangetast wordt.

Conclusie
Het aspect archeologie en cultuurhistorie staat de uitvoering van het inititief niet in de weg. Om het aspect archeologie bij (mogelijke) toekomstige werkzaamheden te waarborgen, wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei & Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 14 juni 2016. Daaruit kwamen geen aandachtspunten naar voren die aanleiding geven tot nader overleg met het waterschap.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Blauwe Omgevingsvisie 2050
De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en

waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid

Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

- Watersysteem

Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.

- Wonen en zuiveren

Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.

- Circulaire economie

Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.

- Energietransitie

Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Eemland. Er zijn verschillende integrale opgaven in dit deelgebied. Met partners bouwt Waterschap Vallei en Veluwe aan een veilig en meer natuurlijk Eemland, met balans tussen verstedelijking, landbouw, beschermen en aanvullen van de grondwatervoorraad, recreatie, natuur en water.

Gemeentelijk water- en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022

Het Gemeentelijk water- en rioleringsplan gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met onze leefomgeving. Het plan beschrijft de

achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. En het plan houdt rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en afvoeren of verwerken van stedelijk afvalwater en hemelwater. Voor zover doelmatig neemt de gemeente maatregelen tegen grondwateroverlast en zorgen ze samen met het waterschap Vallei en Veluwe dat het stedelijke oppervlaktewater schoon, veilig en beleefbaar is. De gemeente zorgt niet overal en niet altijd voor het water. Bewoners en bedrijven moeten zelf voor de voorzieningen op hun perceel zorgen. In sommige gebieden en situaties moeten zij het regenwater bergen en verwerken of afvoeren, of zelf maatregelen nemen tegen grondwaterproblemen. In het Gemeentelijk water- en rioleringsplan is aangegeven wat de gemeente doet en waarvoor bewoners en bedrijven zelf verantwoordelijk zijn.

Water en riolering zijn van groot belang voor de volksgezondheid en onze leefomgeving. Het grondwater is belangrijk voor bomen, planten, het bodemleven en de drinkwatervoorziening. Het oppervlaktewater draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt gebruikt voor ontspanning en recreatie. Een gezonde leefomgeving betekent ook een groene en koele leefomgeving. Minder zichtbaar maar zeker zo belangrijk, is de riolering onder de grond. Een goed functionerende riolering is nodig voor de volksgezondheid, een schone leefomgeving en het beperken van wateroverlast. Door de klimaatverandering wordt dit alles nog belangrijker. De gemeente maakt het watersysteem en de riolering duurzaam en robuust, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de gemeente kansen benut en effectgericht werkt. De thema's om tot een duurzaam en robuust systeem te komen zijn:

1. Baarn en Soest klimaatbestendig;
2. duurzame afvalwaterketen;
3. bewoners bewust;
4. beleefbaar water;
5. goed beheren;
6. financiën op orde.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Voor een gezonde en veilige leefomgeving streven we naar het zo veel mogelijk voorkomen van het contact met afvalwater. We sluiten lozingen van huishoudelijk afvalwater van alle percelen aan op vuilwaterriool of een andere publieke voorziening, zodat er geen ongezuiverd afvalwater in het milieu terecht komt. Het bedrijfsmatig afvalwater wordt ingezameld en verwerkt als er geen sprake is van beïnvloeding van de doelmatige werking van de riolering en zuivering. Als dit wel het geval is, dan worden voorwaarden gesteld aan de lozing op de riolering. We scheiden zoveel mogelijk vuilwater en schoonwater. Zo blijft schoon water schoon. Bij afkoppelen geldt de voorkeursvolgorde (eerst benutten, dan via infiltratie in de bodem, dan directe afvoer naar het oppervlaktewater, dan afvoer via het maaiveld en tenslotte afvoer via een regenwaterriool). In ons streven naar een gezonde leefomgeving dragen wij als gemeente bij aan een watersysteem van goede kwaliteit. Een watersysteem van goede kwaliteit draagt bij aan natuurontwikkeling, landschap en recreatie. Wij richten ons samen met het waterschap op geen achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersysteem, het meer robuust maken van de retentiegebieden en het behalen van de KRW-doelen voor KRWwaterlichamen in 2027. We willen de waterkwaliteit laten aansluiten op de functie en het recreatieve gebruik (zwemwater, vaarwater, viswater) en we beperken zoveel mogelijk emissie uit de

afvalwaterketen naar het watersysteem, voor zover dit op een doelmatig wijze mogelijk is. Voor een doelmatig beheer van de afvalwaterketen en het optimaal functioneren van de zuivering scheiden we vuilwater en schoonwater. Hierdoor vinden overstorten minder vaak plaats en de impact van overstortingen op de waterkwaliteit is kleiner. We passen de best mogelijke techniek toe bij inzamelen en transport afvalwater. Tot slot passen we het principe toe: de vervuiler/initiatiefnemer betaalt.

De gemeente streeft samen met onze inwoners en bedrijven naar een leefbare omgeving, waarin de negatieve gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk worden beperkt. Dat betekent dat wij streven naar het beperken van maatschappelijke ontwrichting en schade door extreme weersomstandigheden:

Bij korte hevige én bij langdurige neerslag:
- Blijven snelwegen, provinciale wegen en andere hoofdroutes zo lang mogelijk toegankelijk.
- Zijn overige wegen binnen een uur weer toegankelijk, bij hevige buien
- Blijven nooddiensten bereikbaar voor calamiteitenverkeer.
- Ondervindt bebouwing incidenteel schade bij extreme buien.
- Ondervinden vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval.
- Worden onveilige situaties zoals o.a. het onderlopen van onderdoorgangen zoveel mogelijk voorkomen.

Bij een lange periode van droogte:
- Blijft schade aan openbaar groen beperkt.
- Blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit, voor recreatief gebruik en biodiversiteit.

Bij langdurige hitte:
- Wordt hittestress bij kwetsbare groepen zo veel mogelijk voorkomen.
- Wordt opwarming van drinkwater tijdens transport en distributie in het leidingnet voorkomen.
- Vinden mens en dier verkoeling in groene plekken

Bij overstromingen:
- Worden gevolgen beperkt door waterrobuuste bouw en inrichting
- Worden gevolgen beperkt door voldoende beschikbaarheid voor schuillocaties en mogelijkheden voor evacuatie. Om dit te bereiken werken we aan klimaatbestendige inrichting van de publieke (openbare) en private buitenruimte (o.a. tuinen en (parkeer)terreinen) en het watersysteem. Relevante fysieke veranderingen worden benut om klimaatbestendige maatregelen te nemen. Dat geldt voor projecten van de gemeenten en het waterschap en voor projecten van anderen: bewoners, (agrarische) bedrijven, woningcorporaties, terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties. Dat betekent ook dat onderhoudscycli van infrastructuur, riolering, groen en gebouwen worden benut.

Om te kunnen anticiperen op klimaatverandering en om overlast tijdens hevige neerslaggebeurtenissen te voorkomen gaan we anders om met regenwater. We houden het water zoveel mogelijk vast waar het valt en hergebruiken het zoveel mogelijk. Water dat we niet kunnen vasthouden en hergebruiken laten we bij voorkeur oppervlakkig afstromen. De afstroming vindt plaats naar laagteberging, waar het geen schade oplevert. Vanuit deze voorziening vindt infiltratie naar het grondwater plaats of (vertraagde) afvoer naar het oppervlaktewatersysteem. Het watersysteem voldoet aan de provinciale normen voor de afvoer- en bergingscapaciteit.

Gemeenten en waterschappen bepalen samen in hoeverre zogenaamde vasthoudmaatregelen buiten het watersysteem (tijdelijke waterberging in de openbare en private ruimte) nuttig en nodig zijn in relatie tot de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit in het watersysteem. Hierbij zijn de maatschappelijke kosten en baten van investeringen het uitgangspunt. Bij (ver)nieuwbouw is sprake van een klimaatbestendige bouw en inrichting, met zo min mogelijk afwenteling naar de omliggende percelen. We gaan bij de inrichting zo veel mogelijk uit van het van nature aanwezige watersysteem. We passen de functie aan het watersysteem en niet het watersysteem aan de functie. We manipuleren de grondwaterstand en het grondwaterregime niet (of minimaal) om een ontwikkeling of specifieke gebruiksfunctie mogelijk te maken (geen onderbemalingen, minimale toepassing van drainage). In de bebouwde omgeving leggen we meer groen aan om de sponswerking en leefbaarheid van het gebied te vergroten. We verminderen hitte in bebouwd gebied door het creëren van (tijdelijke) schaduwwerking en het gebruik van de juiste bouwmaterialen. Ook houden wij bij de inrichting van de ondergrond rekening met het risico van opwarming van drinkwater in het leidingnet onder verharde oppervlakken.

In het gemeentelijk Water en rioleringsplan is bovenstaand beleid nader uitgewerkt.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen langs de Birkstraat te Soest en bestaat uit enkeerdgronden; fijn zand. In het plangebied is er sprake van grondwatertrap VII. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,8 m en 1,4 m beneden het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Waterkwantiteit

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale/primaire waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Het betreft mechanische riolering waarop geen regenwater geloosd mag worden.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bestaande bebouwing naar een woonzorgvoorziening, bestaande uit onzelfstandige wooneenheden, algemene ruimten en kantoorruimten en een berging/schuur.

Waterkwantiteit

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van bestaande bebouwing. Verhard oppervlak zal daarom niet toenemen en watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet vereist.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden

rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Voor het plangebied geldt dat er geen regenwater geloosd mag worden op het riool in de toekomstige situatie.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen
De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling is geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.5 Geluid

Toetsingskader
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

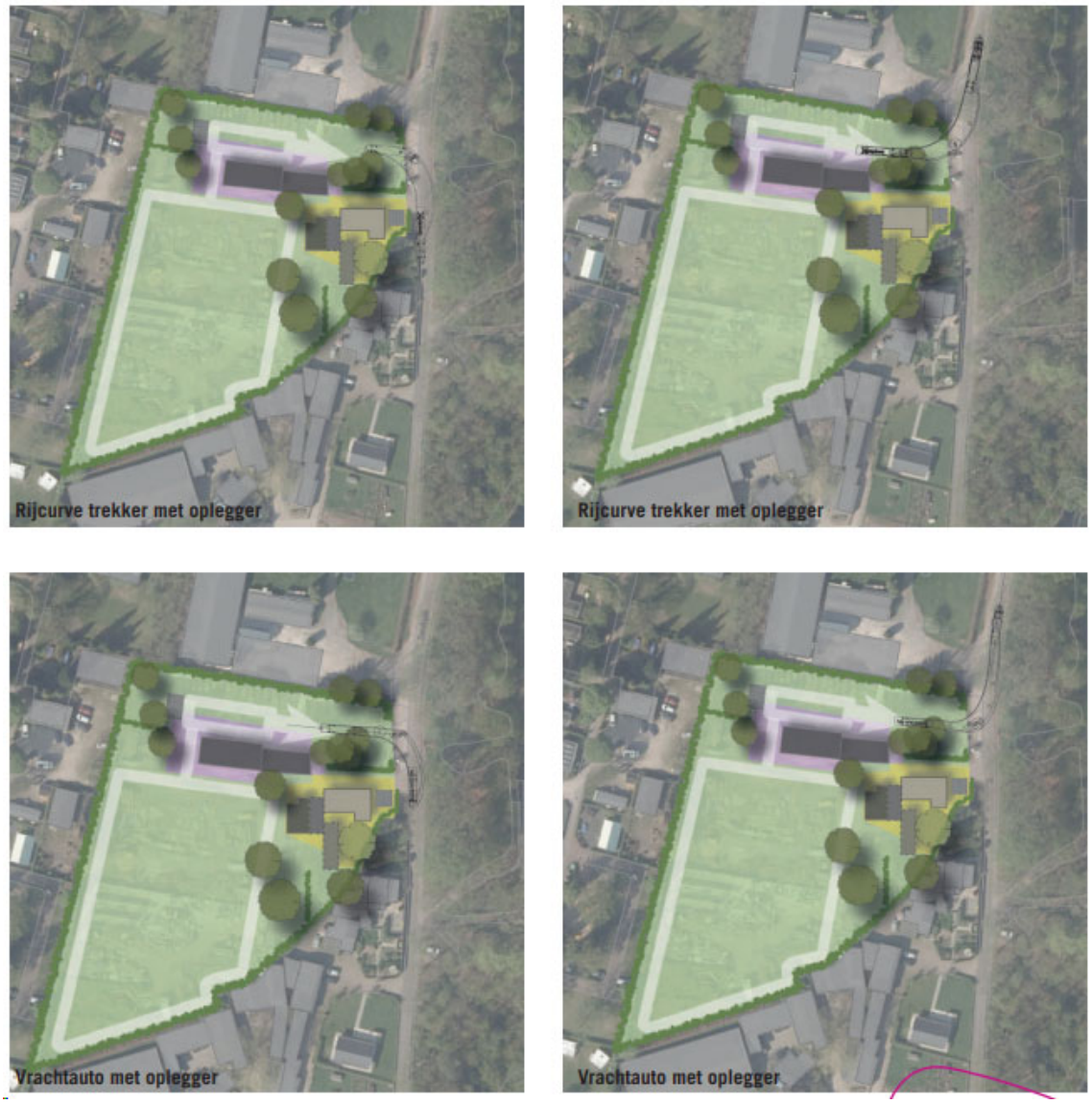
Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavig situatie bedraagt 53 dB (buitenstedelijk gelegen woningen).

Onderzoek en conclusie
Met het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Voor het bedrijf wijzigt er niets met betrekking tot dit aspect. Het bedrijf is ook geen geluidsgevoelige functie. Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting
De ontsluiting van het perceel blijft na de functiewijziging ongewijzigd. Dit betekent dat het perceel aan de noordzijde direct ontsloten wordt via de Birkstraat. Deze vormt in oostelijke richting de verbinding met Amersfoort en in westelijke richting met Soest. Vanaf de Birkstraat vormen de N413 en de N221 aansluiting op de A28.

Er is in de nieuwe situatie sprake van twee inritten, maar de inritten functioneren wel afzonderlijk van elkaar. Dat wil zeggen er is één inrit voor de woning en één inrit voor het bedrijf. Dit is conform de beleidsregels voor inritvergunningen, waarbij ieder perceel één inrit mag hebben. Ook heeft akoestisch onderzoek uitgewezen dat vrachtverkeer niet te dichtbij de woning moet rijden in verband met geluidsoverlast, wat aanleiding is geweest om de inrit voor het bedrijf van de woning af te leggen. De noordelijke inrit is bedoeld voor het vrachtverkeer ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Zie hiervoor de onderstaande afbeeldingen met daarop de rijcurves bij de nieuwe inrit. Daarbij is beoordeeld of de inrit geschikt is voor vrachtverkeer ten behoeve van het hoveniersbedrijf. De boogstraal is ingetekend en toont aan dat (grote) vrachtwagens daar de bocht kunnen maken, zowel voorruit als achteruit.



Figuur 4.3 - Rijcurves inrit

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is de bestaande infrastructuur ruimschoots voldoende voor een goede afwikkeling van het verkeer.

Verkeersgeneratie

Wat betreft de verkeersgeneratie is het aannemelijk dat wanneer het bedrijf wijzigt van een machinerepatiebedrijf naar een hoveniersbedrijf de verkeersgeneratie niet toeneemt.

Verkeersafwikkeling

Wat betreft de verkeersafwikkeling is het aannemelijk dat wanneer het bedrijf wijzigt van een machinerepatiebedrijf naar een hoveniersbedrijf de verkeersgeneratie niet toeneemt.

Parkeren

Het parkeren gebeurt net als in de oorspronkelijke situatie op eigen terrein. De verplichting daartoe is bovendien vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waarmee afwenteling van de parkeerbehoefte op de omgeving wordt voorkomen.

Op basis van de 'Nota parkeernormen auto en fiets Soest' (4e herziening) is bepaald wat de parkeerbehoefte is in de nieuwe situatie met toepassing van het aanwezigheidspercentage. De parkeerplaatsen voor het bedrijf kunnen namelijk ook gebruikt worden voor de woning, of andersom. na toepassing van het aanwezigheidspercentage blijken er minimaal 5 parkeerplaatsen benodigd te zijn op het eigen terrein. In de inrichtingstekening van de nieuwe situatie in Bijlage 1 zijn de benodigde parkeerplaatsen ingetekend voor de woning. Voor de bestemming wonen is rekening gehouden met 1 woning, inclusief een mogelijke kangoeroewoning.

Tabel 1: Parkeren

Functie	**Aantal**		**Parkeernorm***		**Parkeerbehoefte**	
Loods/opslag	284	m2 bvo	0,9	per 100 m2 BVO	2,56	parkeerplaatsen
Woning van 81 tot 120 m2 GO	1	woning	1,8	per woning	1,8	parkeerplaatsen
Kangoeroewoning	1	woning	1,8	per woning	1,5	parkeerplaatsen

Tabel 2: Parkeervraag Birkstraat 144 waarbij woonfunctie en bedrijfsfunctie gebruik maken van dezelfde parkeervoorzieningen

Parkeervraag totaal		**Totaal**
Werkdag	Ochtend	4,2
	Middag	4,2
	Avond	3,1
	Nacht	3,3
Koopavond		4,6
Zaterdag	Middag	4,5
	Avond	2,6
Zondag	Middag	2,3

Conclusie

Voor de afwikkeling van het verkeer en het opvangen van de parkeerbehoefte zijn de bestaande infrastructuur en de ruimte op eigen terrein afdoende om hierin te voorzien.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk: bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid; vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

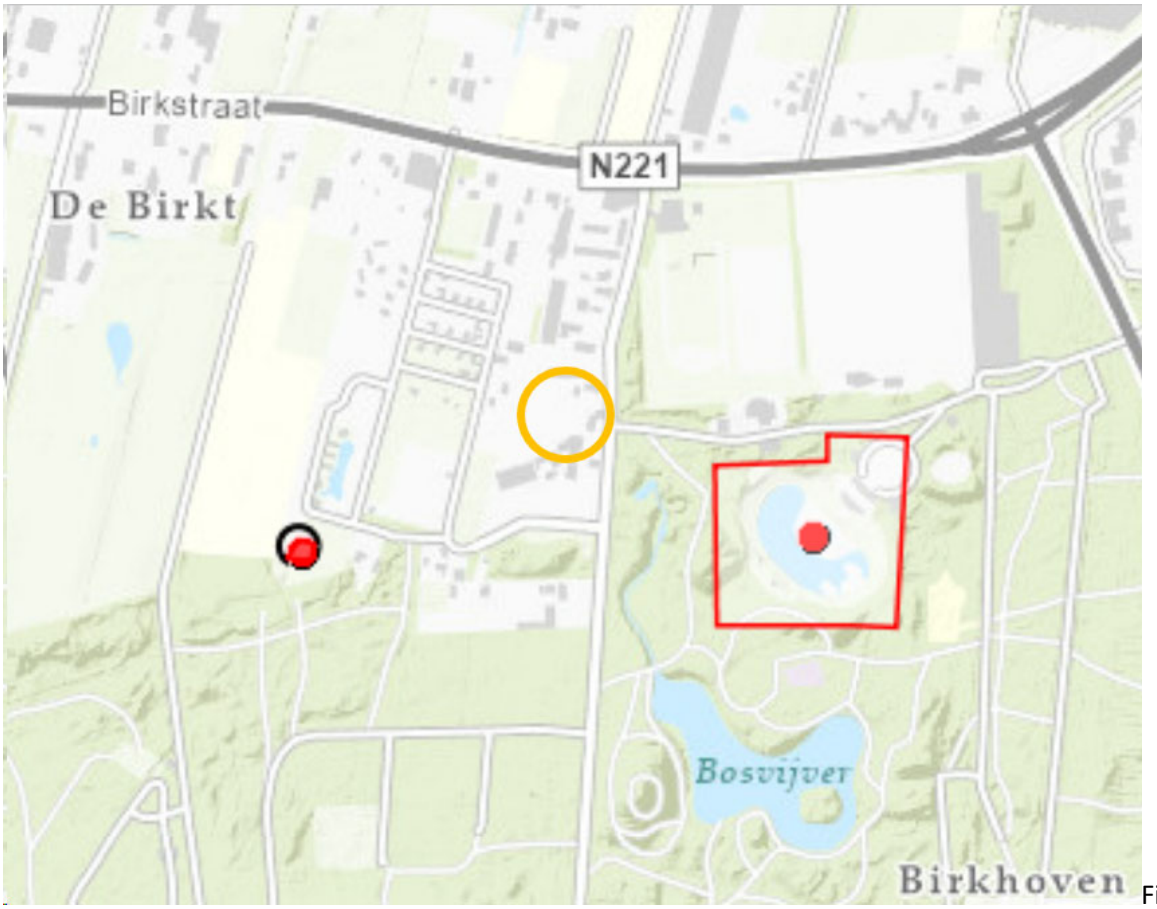
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het projectgebied zijn twee risicobronnen aanwezig. De eerste risicobron is gelegen op een afstand van ruim 250 meter en betreft een bovengrondse propaantank. De minimaal aan te houden richtafstand tot deze bron is 20 meter. Daarnaast wordt het oostelijk gelegen zwembad 'Bosbad Birkhoven' aangeduid als risicovolle inrichting maar hiervoor geldt geen richtafstand waar aan gehouden moet worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.4: afstand tot risicobron

4.8 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

In de nabijheid van aan het plangebied loopt ten westen een hoogspanningsverbinding van 150 kV. Op de netkaart (https://www.atlasleefomgeving.nl/) staat een indicatieve afstand van 70 meter aan weerszijden van de bovengrondse hoogspanningsleiding. De contour overlapt voor een klein gedeelte de nieuwe woonbestemming. Gezien de relatief kleine overlap wordt het niet proportioneel geacht dit als belemmering voor de ontwikkeling te zien. De rijksoverheid raadt aan om 'zoveel als redelijk mogelijk is' te voorkomen dat kinderen langdurig worden blootgesteld aan straling van maximaal 0,4 microtesla (zie ook https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/gezondheidseffecten).

De locatie is gelegen buiten de indicatieve zone en nader onderzoek naar blootstelling is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3 weergegeven.

Tabel 3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

<u>Besluit niet in betekenende mate</u>

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij

twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek
Met dit bestemmingsplan wordt de functiewijziging mogelijk gemaakt van de functie Wonen en Bedrijf. Gelet op de aard en omvang van de nieuwe functie (1 woning) en afgezet tegen de oorspronkelijke functie (Bedrijf met 1 bedrijfswoning), is per saldo geen sprake van noemenswaardig meer verkeer. Gelet op de omvang van projecten waarvoor het Besluit Nibm van toepassing is (o.a. woningbouwprojecten tot 1.500 woningen), wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling zelf geen noemenswaardige bijdrage heeft aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Birkstraat, direct ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool 2021 blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 16,1 µg/m³ voor NO_2, 16,4 µg/m³ voor PM_{10} en 8,7 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.10 Ecologie

Toetsingskader
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Onderzoek
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op ruim 7 kilometer van Natura 2000-gebied Arkenheem. Uit ervaringen van vele stikstofberekeningen blijkt dat bij beperkte ontwikkelingen tot 100 woningen en bedrijven tot en met categorie 2 geen stikstofdeposities zijn op meer dan vijf kilometer. Beperkte ontwikkelingen zoals deze leiden tevens tot een beperkte stikstofemissie gedurende de aanlegfase die niet verdere reiken dan deze vijf kilometerzone.

Soortenbescherming
In maart 2022 is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau E.C.O.-logisch naar beschermde soorten. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in Bijlage 5.

Uit de quickscan blijkt dat de woonfunctie mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten voor de gierzwaluw en de huismus biedt. De groenstructuren rond de bebouwing maakt mogelijk onderdeel uit van essentieel leefgebied voor de huismus. In de bomen in het projectgebied is mogelijk één potentieel jaarrond beschermd nest voor roofvogels aanwezig. In het projectgebied kunnen mogelijk algemene amfibieën en zoogdieren voorkomen. Tevens kunnen nesten van algemene broedvogels worden verwacht in het projectgebied.

Potentieel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen als gevolg van de werkzaamheden worden verstoord of vernield. Daarnaast kunnen individuen van vleermuizen worden verstoord of gedood. De nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus kunnen worden vernield. Het potentieel jaarrond beschermd nest voor roofvogels kan worden verstoord als gevolg van de werkzaamheden, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd. Tevens kunnen nesten van algemene broedvogels worden aangetast of vernield en kunnen individuen van algemene amfibieën en zoogdieren worden gedood.

Voordat een aanvraag voor een sloop- of bouwvergunning verleend wordt, dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Er is tevens aanvullend onderzoek nodig naar jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, gierzwaluw, huismus, ransuil en de sperwer. Daarnaast dient onderzocht te worden of het projectgebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied voor de huismus. In de volgende tabel zijn de uit te voeren onderzoeken en onderzoeksperiodes weergegeven. Indien aanvullende inventarisaties aantonen dat het projectgebied functies bevat voor beschermde soorten en verstoring niet voorkomen kan worden, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Tabel 4 - Te verwachten beschermde soorten en aanbevolen inventarisaties

Soort/ Soortgroep	**Aanvullend onderzoek**	**Onderzoeksperiode**
Algemene broedvogels	Nesten, indien niet buiten het broedseizoen gewerkt wordt	Binnen de periode maart - augustus
Gierzwaluw	Nesten	1 juni t/m 15 juli
Huismus	Nesten en functioneel leefgebied	1 april t/m 20 juni
Roofvogels en uilen	Nesten en roestlocatie	1 februari t/m 31 augustus
Vleermuizen	Zomer- en kraamverblijfplaatsen	15 mei t/m 15 juli
Vleermuizen	Massawinterverblijfplaatsen	1 augustus t/m 10 september
Vleermuizen	Paarverblijfplaatsen en zwermplaatsen	15 augustus t/m 1 oktober
Vleermuizen	Winterverblijfplaatsen	1 december t/m 28 februari

Conclusie

Het aspect ecologie vormt op het gebied van gebiedsbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor soortenbescherming is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau E.C.O.-logisch. Hieruit blijkt dat aanvullend onderzoek benodigd is voor gestart kan worden met de werkzaamheden. Daarom dient bij aanvraag van een sloop- of bouwvergunning aangetoond te worden dat aanvullend onderzoek uitgevoerd is naar (eventuele verblijfplaatsen van) beschermde soorten en daaruit voortkomende maatregelen genomen zijn.

4.11 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r. Omdat het plan niet als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. wordt gezien is een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsplanregeling nader toegelicht. Bij het opstellen van het plan is aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar het plangebied voorheen in opgenomen was.

De regels zijn daarnaast conform de standaarden Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke dan wel landelijke bestemmingsplannen gediend.

5.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten
Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden
Dit bestemmingsplan kent één agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder b toegestaan rekening houdend met behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 1 van de planregels en behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

Naast gebruik voor grondgebonden veehouderij is ter plaatse van de functieaanduiding 'bomenteeltbedrijf' tevens het gebruik ten behoeve van een bomenteeltbedrijf toegestaan.

<u>Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</u>
Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Door middel van regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke

waarden, dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen, waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij afwijken. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Dit bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbevoegdheid:

- ten behoeve van de wijziging naar de bestemming Natuur.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming 'Bedrijf' is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) (SvB). Verwezen wordt naar Bijlage 3 van de regels.

Er gelden binnen deze bestemming bouwregels voor bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken binnen het bouwvlak. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de geldende bouwregels voor het vergroten van bestaande bedrijfsgebouwen. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie.

Artikel 5 Wonen

Burgerwoningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het maximum oppervlak van deze activiteiten bedraagt de vloeroppervlakte van de betrokken bijgebouwen. Voor deze woning is de precieze locatie van de woning vastgelegd met een bouwvlak. Binnen deze bouwvlakken zijn de hoofdgebouwen toegestaan.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt in het landelijk gebied: 20% van de bijbehorende gronden tot maximaal 100 m2. Bijbehorende bouwwerken mogen alleen in het bestemmingsvlak, al dan niet binnen het bouwvlak, worden gebouwd.

In de planregels is in de woonbestemming naast de algemene afwijkingsregels een afwijkingsregel opgenomen ten behoeve van woningsplitsing grote panden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Hoge verwachting, Artikel 7 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

In deze artikelen is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige. De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie Soest.

Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

5.4 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregeling
Dit artikel bevat een algemene regeling, waarmee kan worden voorkomen, dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Deze bepaling is afkomstig uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 9 Algemene bouwregels

- Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen, dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen, dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

- Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen, dat bestaande situaties, die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan vallen.

- Onderkeldering van gebouwen

In dit lid worden regels gesteld aan onderkeldering van gebouwen.

- Ondergrondse parkeervoorzieningen

In dit lid worden regels gesteld aan het ondergronds bouwen van parkeervoorzieningen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels
Dit artikel bepaalt welke vormen van gebruik als strijdig met het bestemmingsplan moeten worden aangemerkt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
Dit artikel voorziet in een limitatief aantal situaties waarvoor van het bestemmingsplan afgeweken kan worden. Het gaat veelal om kleinschalige afwijkingen in maatvoering of om ondergeschikte bouwdelen.

Het bestemmingsplan geeft eveneens de mogelijkheid om in een woning een kangeroewoning toe te staan. Een kangeroewoning maakt deel uit van een grotere woning, maar is als zelfstandige wooneenheid aan te merken en vormt daarmee fysiek één geheel.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en om dit bestemmingsplan te wijzigen als -een wijziging van- de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds opnieuw door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 13 Overige regels
Hierin is geregeld dat voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, deze gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregels

- Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is in dit lid vastgelegd. Uitbreiding van de bebouwing, die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

- Overgangsrecht gebruik

Het betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dat gebruik afwijkt van dit bestemmingsplan op het moment, dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 14 Slotregel
Dit artikel geeft aan onder welke naam dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de onderhavige ontwikkeling worden de proceskosten en de ontwikkelingskosten en het risico op planschade gedragen door de initiatiefnemende partij. Er zijn geen bijzondere kosten voor de aanleg van ontsluitingen, kabels en leidingen. Om de genoemde kosten te dekken wordt tussen de gemeente Soest en de initiatiefnemende partij een overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond en de gemeentelijke kosten zijn op deze manier afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

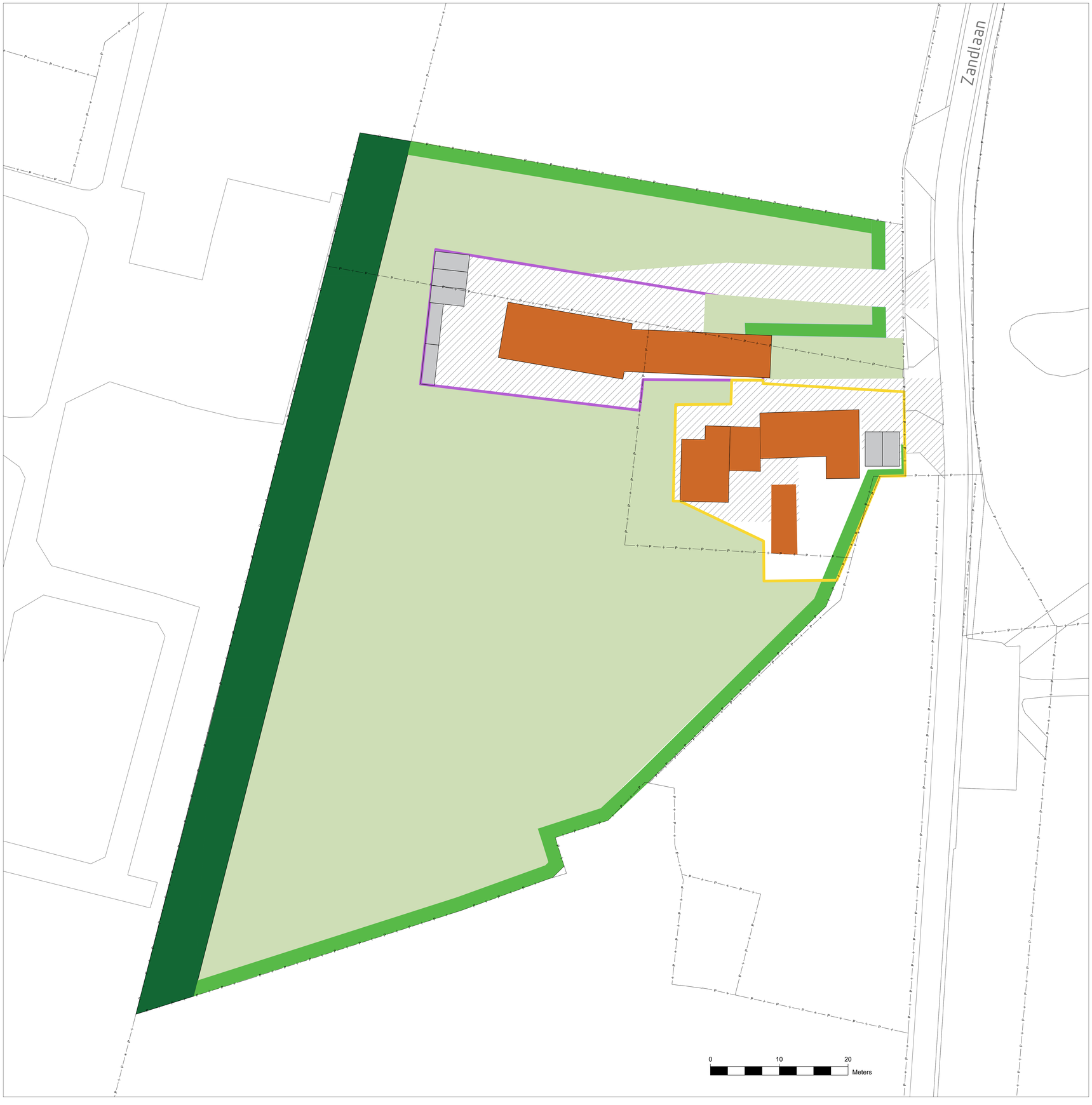
Initiatiefnemers hebben in het kader van participatie hebben de omgevings geinformeerd over het verzoek dat het verzoek dat voorligt. De familie is met het inrichtingsplan (in concept naar aanleiding van de onderstaande door gemeente aangedragen aandachtspunten) langs de buren geweest in het kader van de participatie. Hiervan is een verslag opgesteld en de individuele reacties zijn verzameld (zie Bijlage 7). Algemeen beeld leert dat er geen weerstand is tegen voorgenomen ontwikkeling.

Conform de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Inrichtingstekening op schaal



Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Wonen

Inrichting

- Bebouwing
- Verharding
- Haag
- Houtsingel
- Parkeren

GEMEENTE SOEST
Birkstraat 144, Soest

Inrichtingsplan

PROJECT	20220312		
FORMAAT	A0		
SCHAAL	1:200	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	
GETEKEND	F. Jansen	Voorontwerp	
IDN		Concept	21-11-2022

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N

Bijlage 2 V-stack berekening 2018

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 25-10-2018 9:42:21

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Birkstraat 142

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	ep 1	151 583	463 365	1,5	4,9	2,70	1,00	4 517

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Birkstraat 144	151 615	463 320	14,0	6,6
3	A	151 578	463 338	14,0	15,3
4	B	151 574	463 338	14,0	15,4
5	C	151 573	463 334	14,0	13,0


ca. 25 m
B
A
14 OUe/m3
C

Bijlage 3 Bodemonderzoek

RAPPORT

Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Birkstraat 144 te Soest

Opdrachtgever	:	Aannemingsbedrijf Nico Strumpel Turfstreek 227 3766 HW SOEST
Projectnummer	:	22KL067
Datum	:	28 maart 2022
Auteur	:	ing. R.J. Wijma
Paraaf	:	
Controleur	:	ing. F.M. Bouma
Paraaf	:	
Projectleider	:	J. Riemersma

Klijn Bodemonderzoek B.V.
EG-Weg 1, 9636 HX Zuidbroek
Telefoon 0598 – 23 20 35
Email info@klijnbodemonderzoek.nl
Internet www.klijnbodemonderzoek.nl

INHOUD **BLAD**

1. INLEIDING 3
1.1. Algemeen 3
1.2. Opbouw 3

2. VOORONDERZOEK 3
2.1. Algemeen 3
2.2. Ligging onderzoekslocatie 4
2.3. Historisch en huidig gebruik 5
2.4. Belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie 5
2.5. Bodemonderzoek 6
2.6. Bodemkwaliteitskaart 6
2.7. Toekomstig gebruik van het terrein 6
2.8. Financieel/juridisch 6
2.9. Regionale opbouw en geohydrologie 6
2.10. Onderzoekshypothese 7

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA 8

4. BODEMGEGEVENS 9
4.1. Bodemgesteldheid en zintuiglijke waarnemingen 9
4.2. Samenstelling grondmengmonsters 10
4.3. Concentratieberekening plaatmateriaal 10

5. RESULTATEN METINGEN EN CHEMISCHE ANALYSES 11
5.1. Meetgegevens grondwater 11
5.2. Toetsingskader 12
5.3. Analyseresultaten verkennend asbestonderzoek NEN 5707 13
5.4. Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek NEN 5740 13
5.5. Toelichting analyseresultaten 15

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 17
6.1. Samenvatting 17
6.2. Conclusies en aanbevelingen 18
6.3. Slotopmerking 19

BIJLAGEN

1 Ligging van de locatie en kadastrale kaart

2 Boorprofielen en legenda

3 Analyserapporten

4 Toetsingstabellen

5 Overzicht posities monsternamepunten

6 Foto's

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

In opdracht van Aannemingsbedrijf Nico Strumpel is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Birkstraat 144 te Soest.

De aanleiding tot het verkennend bodem- en asbestonderzoek vormt de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de geplande bouwaanvraag en op het perceel.

Het doel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Klijn Bodemonderzoek B.V. is gecertificeerd volgens “NEN-EN-ISO 9001:2015”, voor het uitvoeren van milieukundig bodemonderzoek, inclusief partijkeuringen conform het Besluit Bodemkwaliteit en tevens volgens de “Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000, protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018”.

Met betrekking tot onderhavig onderzoek verklaart Klijn Bodemonderzoek B.V. op geen enkele wijze in organisatorische, financiële of personele zin, betrokkenheid te hebben met de activiteiten van de opdrachtgever. De achterliggende gedachte hierbij is dat er geen “eigen” grond wordt onderzocht.

1.2. Opbouw

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- onderzoeksprogramma (hoofdstuk 3);
- bodemgegevens (hoofdstuk 4);
- metingen en chemische analyses (hoofdstuk 5);
- samenvatting, toetsing van de gekozen onderzoekshypothese, conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

2. VOORONDERZOEK

2.1. Algemeen

Ten behoeve van het bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek conform de NEN 5725 (2017) ‘Uitvoeren van een milieuhygiënisch vooronderzoek’ uitgevoerd. In het vooronderzoek wordt informatie verzameld over het vroegere en huidige gebruik van het terrein. Het onderzoek is gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Evenals het verzamelen van informatie over het toekomstige gebruik, bodemopbouw, geohydrologie en financieel/juridische aspecten. Op basis van de verzamelde gegevens kan een totaalbeeld worden gevormd en conclusies worden getrokken over de afbakening van het geografische besluitvormingsgebied, de afbakening van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek, de onderverdeling van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese per deellocatie.

De verzamelde informatie is opgesplitst in de volgende categorieën:

- ligging onderzoekslocatie (paragraaf 2.2)
- historisch en huidig gebruik (paragraaf 2.3)
- belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie (2.4)
- bodemonderzoek (2.5)
- bodemkwaliteitskaart (2.6)
- toekomstig gebruik (2.7)
- financieel/juridisch (2.8)
- bodemopbouw en geohydrologie (2.9)
- onderzoekshypothese (2.10)

Ter verkrijging van de benodigde informatie zijn onderstaande bronnen geraadpleegd:
- Locatie-inspectie (d.d. 11 maart 2022);
- Informatie opdrachtgever;
- Gemeente Soest (d.d. 1 maart 2022);
- Internetsite bodeminformatie (https://bodemloket.nl);
- Internetsite Dinoloket (https://dinoloket.nl);
- Internetsite Basisregistratie Adressen en Gebouwen (https://bagviewer.kadaster.nl);
- Luchtfoto Google Earth;
- Grondwaterkaart van Nederland;
- Topografische Atlas van Nederland (2002);
- Internetsite Tijdreis, historisch kaartmateriaal van ca. 1815 tot heden (https://topotijdreis.nl);
- Kadastrale kaart.

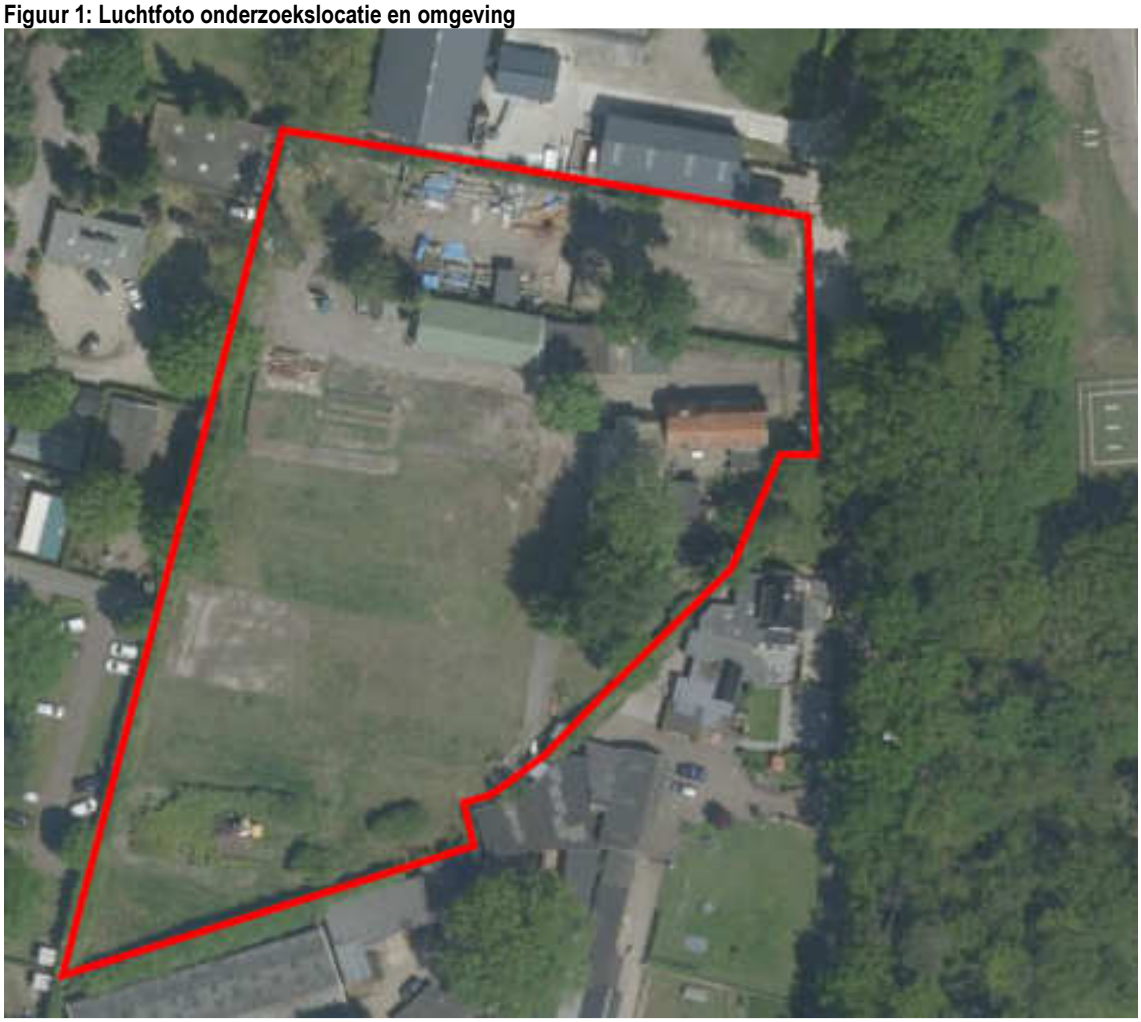
Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden zijn bovenstaande bronnen geraadpleegd en is door Klijn Bodemonderzoek een locatie-inspectie uitgevoerd. Tijdens de locatie-inspectie is onder andere gelet op verdachte plekken (zoals verkleuringen, brandplekken, olieopslag etc.), asbest op of in de bodem, asbestbeschoeiingen, verzakkingen en ophogingen.

2.2. Ligging onderzoekslocatie

Het perceel ligt aan de Birkstraat 144 te Soest en is kadastraal bekend als *Gemeente Soest, sectie C, nr. 2509, 4400 en 4405*. De onderzoekslocatie betreft de gehele kadastrale percelen en heeft een oppervlakte van 8.578 m^2. De locatie bevindt zich aan de zuidoostzijde van het stadscentrum binnen de bebouwde kom van Soest.

In figuur 1 is een luchtfoto te zien van de onderzoekslocatie en directe omgeving.

Figuur 1: Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving



In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich voornamelijk bedrijfsterreinen, een sportcomplex en een camping (landelijk gebied).

Voor een topografisch overzicht van de locatie en omgeving verwijzen wij naar de tekening in bijlage 1, een tekening van de locatie is weergegeven in bijlage 5.

2.3. Historisch en huidig gebruik

De gehele locatie, tevens onderzoekslocatie aan de Birkstraat 144 te Soest, heeft een oppervlakte van circa 8.578 m². Het terrein is momenteel bebouwd met een woonhuis en diverse loodsen/schuren. Volgens de internetsite Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het woonhuis gerealiseerd in 1917. De schuren/loodsen zijn gerealiseerd volgens het BAG in 1917 en 1961. Op de locatie was een landbouwproductengroothandel en machinereparatiebedrijf gevestigd. Door de opdrachtgever is aangegeven dat er geen opslag met olie en/of bestrijdingsmiddelen hebben plaatsgevonden. Ter plaatse van de loods zouden enkel enige laswerkzaamheden hebben plaats gevonden. Het onbebouwde achter terrein was tot 2016/2017 in gebruik als kwekerij voor kerstbomen. Onbekend is wanneer de activiteiten zijn gestart. Na deze activiteiten is het terrein ingericht voor opslag van diverse materialen zoals hout en sierbestrating. Tevens si een fietsenzaak actief op het perceel. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn door het bevoegd gezag bestempeld als illegaal en niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. De activiteiten van een houtverwerkingsbedrijf, sierbestratingsbedrijf en een fietsenzaak zijn gestopt omstreeks 2019. Sinds die tijd is het achter terrein braakliggend. Naast de woning bevindt zich de inrit welke verhard is middels klinkers. Aan de achterzijde en de zuidzijde van de woning bevindt zich de tuin. Ter plaatse van kadastraal perceel Gemeente Soest, sectie C, nr. 2509 is tevens sprake van een klinker verharding.

Het woonhuis is bekleed middels dakpannen. De schuur aan de zuidzijde van de woning is bekleed middels asbestverdachte golfplaten. Aan de noordzijde is een loods bekleed middels stalen golfplaten. Uit beeldmateriaal blijkt dat een gedeelte tevens is bekleed middels asbestverdachte golfplaten. Uit telefonisch overleg met de opdrachtgever is gebleken dat de golfplaten asbesthoudend zijn. Aan de noordelijke schuur bevindt zich geen dakgoot. Hierdoor is de druppelzone onder de dakgootlijn verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Aan de zuidelijke schuur met asbestverdachte golfplaten is wel een functionerende dakgoot aanwezig. Verder is door de opdrachtgever aangegeven dat de golfplaten in de toekomst zullen worden verwijderd.

Uit de informatie, welke is verkregen uit het historisch onderzoek conform NEN 5725, is tevens gebleken dat over de aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks of in het verleden uitgevoerde dempingen geen gegevens bekend zijn. Tevens is niet bekend of op de onderzoekslocatie in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd. Op de locatie is, voor zover bekend, geen sprake van (voormalige) puntbronnen en zijn er geen gegevens bekend over eventuele uitgevoerde verdachte (bodembedreigende) activiteiten op het perceel die de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

2.4. Belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie

De directe omgeving van de onderzoekslocatie bestaat uit:

- Noordzijde: bedrijfsterrein
- Oostzijde: sportcomplex
- Zuidzijde: bedrijfsterrein
- Westzijde: camping

De activiteiten die plaatsvinden en/of plaats hebben gevonden op de belendende percelen worden weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Activiteiten die plaatsvinden / plaats hebben gevonden op de belendende percelen

Adres	Historische activiteit	Periode
Birkstraat 136	Stortplaats huishoudelijk afval op land	onbekend

Vooralsnog wordt niet verwacht dat de activiteiten van de belendende percelen een nadelige invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.

2.5. Bodemonderzoek

Voor zover bekend is er niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Birkstraat 136
Ter plaatse van de Birkstraat 136 is in ter plaatse van de stortplaats onderzoek verricht door Sigma Bouw en Milieu kenmerk 02-M1631, d.d. 21 augustus 2003. Plaatselijk zijn puin, metaal, plastic en glasresten waargenomen in de bovengrond. In de bovengrond zijn sterk verhoogd gehalten aan koper en zink geconstateerd. Daarnaast zijn naast licht verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel, PAK, EOX en minerale olie een matig verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK geconstateerd. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, koper, zink en naftaleen geconstateerd. De sterk verhoogde gehalten koper en zink en matig verhoogde gehalte aan lood ter hoogte van huisvuilstortplaats B, dienen nader onderzocht te worden in een aanvullend onderzoek.

In 2004 is hierop een nader onderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu met kenmerk 03-M1990, d.d. 20 januari 2004. Zintuiglijk is in de bovengrond een bijmenging met huisvuil aangetroffen. In de bovengrond zijn sterk verhoogde gehalten aan cadmium, koper, lood, zink en minerale olie aangetoond. Verder zijn er licht verhoogde gehalten aan kwik, nikkel, PAK en EOX aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan zink geconstateerd. Er bestaat een duidelijke relatie tussen de aanwezigheid van (huis)vuilresten en het verhoogd voorkomen van de onderzochte componenten. Naar verwachting is er geen sprake van een sterke verontreiniging > 25 m^3, waardoor het geen ernstig geval is. De verontreiniging is ook niet urgent.

Gezien de afstand van de stortplaats tot onderhavig onderzoekperceel wordt niet verwacht dat de activiteiten een nadelige invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.

2.6. Bodemkwaliteitskaart

Uit gemeentelijke informatie is gebleken dat de bovengenoemde locatie binnen zone B1 en O1 (industrie 1960-heden en oude lintbebouwing) van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ligt. In deze zone worden in de bovengrond gemiddeld licht verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. In de ondergrond worden gemiddeld geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden verwacht. Op basis van de 95-percentielwaarden kunnen in de boven- en ondergrond maximaal **industriewaarden** worden verwacht.

2.7. Toekomstig gebruik van het terrein

De bestemming van de onderzoekslocatie zal worden gewijzigd. Het voornemen is om de huidige bestemming te wijzigen.

2.8. Financieel/juridisch

Op het perceel hebben, voor zover bekend, geen calamiteiten plaatsgevonden waarbij de bodem verontreinigd is geraakt.

2.9. Regionale opbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Regionale bodemopbouw

diepte m-mv	doorlatendheid	formatie	opmerking
0 - 7	matig	Formatie van Drente	Midden, fijn en zand, spore klei en veen
7 - 26	matig/goed	Formatie van Peelo	Midden, fijn en grof zand, zandige klei
26 - 44	goed	Gestuwde afzettingen	Grof en midden zand
44 - +	goed	Formatie van Sterksel	Grof en midden zand

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie ligt op ca. 5,8 m+ NAP.

De regionale stromingsrichting van het diepe grondwater is vermoedelijk in noordelijke richting.

De stromingsrichting van het freatisch grondwater wordt voornamelijk beïnvloed door de aanwezigheid van sloten en watergangen. De stromingsrichting van het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is onbekend

2.10. Onderzoekshypothese

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Conform de aanpak van de NEN 5740 dient, voorafgaand aan de uitvoering van het veld- en laboratoriumonderzoek, op basis van de verkregen informatie een hypothese te worden opgesteld. Het betreft hierbij een aanname met betrekking tot het al dan niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging op de te onderzoeken locatie.

Kadastrale percelen

Op basis van de gestelde informatie met betrekking tot de historie en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de onderzoekslocatie beschouwd als “niet-verdacht” ten aanzien van bodemverontreiniging. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is met stoffen in concentraties boven de achtergrondwaarde (grond) en/of de streefwaarde (grondwater).

Voor het toetsen van bovenstaande hypothese is de onderzoeksstrategie “onverdacht” uitgevoerd. Deze strategie is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Druppelzone schuur

Op basis van de gestelde informatie met betrekking tot de historie en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de onderzoekslocatie beschouwd als “verdacht” ten aanzien van bodemverontreiniging met PCB. Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is met stoffen in concentraties boven de achtergrondwaarde (grond).

Voor het toetsen van bovenstaande hypothese is de onderzoeksstrategie “verdacht” uitgevoerd. Deze strategie is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Druppelzone schuur

Het verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5707. Op basis van de verkregen informatie met betrekking tot de historie en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de onderzoekslocatie (druppelzone) beschouwd als “verdachte” locatie ten aanzien van bodemverontreiniging met asbest in de toplaag. Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is met asbest in concentraties boven de grenswaarde of het geldende achtergrondgehalte. Waarbij geldt dat nader onderzoek dient plaats te vinden bij concentraties boven de 0,5 maal de interventiewaarde (0,5 x 100 mg/kg ds. = 50 mg/kg ds.).

Voor het toetsen van bovenstaande hypothese is de onderzoeksstrategie “asbest onverdacht met een verdachte toplaag” uitgevoerd. Deze strategie is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Op basis van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie onderverdeeld in twee deellocaties:

1. Kadastrale percelen (8.578 m^2),
2. Druppelzone schuur (ca. 20 m^2).

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA

Ten behoeve van dit onderzoek is een programma voor veld- en laboratoriumwerk opgesteld.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740
Kadastrale percelen
De onderzoeksopzet is gebaseerd op de Nederlandse Eindnorm voor verkennend bodemonderzoek ((NEN 5740 versie januari 2009, inclusief correctieblad A1 van februari 2016) voor een onverdachte locatie (ONV-NL). Volgens de NEN 5740 wordt de eerdergenoemde hypothese aanvaard indien in de grond en/of het freatisch grondwater geen concentraties van onderzochte parameters worden aangetroffen boven de achtergrond- of streefwaarden.

Druppelzone schuur
De onderzoeksopzet is gebaseerd op de Nederlandse Eindnorm voor verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 versie januari 2009, inclusief correctieblad A1 van februari 2016) waarbij de onderzoeksstrategie voor verdachte locaties met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP) is gehanteerd. De toplaag ter plaatse van de druppelzone is mogelijk verontreinigd met PCB's. Volgens de NEN5740 wordt de eerdergenoemde hypothese aanvaard indien in de grond ter plaatse van de druppelzone een verhoogd gehalte aan PCB wordt aangetroffen.

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707
Druppelzone schuur
De onderzoeksopzet ten behoeve van het verkennend asbest onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse Eindnorm voor verkennend asbestonderzoek in grond (NEN 5707, paragraaf 6.4.4) voor verdachte toplaag met plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern. Volgens de NEN 5707 (versie augustus 2015, inclusief correctieblad C2 van december 2017), het verkennend asbest onderzoek, wordt de eerdergenoemde hypothese aanvaard indien ter plaatse in de grond concentraties aan asbest worden aangetroffen boven de grenswaarde dan wel onder 0,5 maal de interventiewaarde.

Het veldonderzoek is uitgevoerd volgens de SIKB Beoordelingsrichtlijn voor Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek (BRL SIKB 2000) en de Nederlandse Normen en Praktijk Richtlijnen (NEN en NPR) van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

De verrichte veldwerkzaamheden en chemische analyses zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Verrichte veldwerkzaamheden en chemische analyses

(deel-)locatie	oppervlakte m²	monsternamepunten[1)4)]	Chemische analyses grond[2)5)]	Chemische analyses grondwater[3)5)]
Kadastrale percelen, boringen 1 t/m 20	8.578	14 boringen tot 0,5 m-mv 4 boringen tot 2,0 m-mv 2 boringen met peilbuis	3 x NEN-bovengrond inclusief OCB 2 x NEN-ondergrond inclusief OCB	2 x NEN-grondwater Inclusief OCB
Druppelzone schuur, inspectiegaten 101 t/m 104	20	4 inspectiegaten tot 0,1/0,18 m-mv	1 x asbest in grond 1 x SEM analyse 1 x PCB	n.v.t.

[1)] m-mv = meter minus maaiveld
[2)] NEN-grond = zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn); PCB's; minerale olie (GC); PAK -VROM
[3)] NEN-grondwater = zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn); vluchtige aromaten (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en styreen) ; minerale olie (GC); vluchtige organische halogeenverbindingen
[4)] inspectiegaten = minimaal 0,3 m bij 0,3 m
[5)] OCB = Organochloor bestrijdingsmiddelen, 24 verbindingen GC/MS (waaronder DDT en drins)

De posities van de monsternamepunten zijn in bijlage 5 weergegeven. Gezien het feit er op het perceel kwekerij activiteiten hebben plaatsgevonden zijn de grond- en grondwatermonsters naast de parameters van het NEN pakket tevens geanalyseerd op de parameters van het OCB pakket.

De chemische analyses zijn conform het AS3000 protocol uitgevoerd door het milieulaboratorium van AL-West B.V. te Deventer. AL-West B.V. beschikt over een accreditatie volgens NEN-EN-ISO 17025.

4. BODEMGEGEVENS

4.1. Bodemgesteldheid en zintuiglijke waarnemingen

Ten behoeve van het onderzoek is op 11 maart 2022 een veldonderzoek uitgevoerd door J.A. Post (erkend monsternemer volgens certificaat K44009). Het opgeboorde materiaal is in het veld beoordeeld op textuur, (afwijkende) kleuren en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. De bemonstering heeft plaatsgevonden conform de NEN5742 en/of NEN5743.

Daarnaast is voor de opgeboorde grond een olie-op-water-test gedaan: via dompeling van een met olie verontreinigd grondmonster in water ontstaat er een zichtbare film op het water. De grootte en de kleurschakering hiervan kunnen een indicatie zijn voor de mate van olieverontreiniging.

Ten behoeve van het verkennend asbest onderzoek is het opgeboorde materiaal in het veld beoordeeld op textuur, (afwijkende) kleuren en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is op diverse plaatsen op het terrein het vochtpercentage in de bodem bepaald. Uit de metingen bleek een gemiddeld bodemvochtgehalte van 30% waarna is gestart met de werkzaamheden. Tevens is tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden periodiek het vochtgehalte in de bodem bepaald. Tijdens de periodieke metingen is gebleken dat het vochtgehalte niet onder de 10% is gemeten.

Op het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, op basis van zintuiglijke waarnemingen (terreininspectie), geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn de inspectiegaten onder de druppelzone handmatig gegraven (50 bij 50 centimeter tot 0,10/0,18 m-mv). De gaten zijn gelijkmatig verdeeld over de deellocatie. Het onderzoeksgebied bestaat uit één RE. De opgegraven grond uit de gaten is uitgespreid met een maximale laagdikte van 2 cm en geïnspecteerd op asbestverdacht materiaal. De grond is met behulp van een hark uitgeharkt zodat alle delen groter dan 20 mm van het grondmonster worden gescheiden. De inspectie efficiëntie ter plaatse van het maaiveld wordt gesteld op 95% Ter plaatse van de noordzijde. Aan de zuidzijde van de schuur was geen inspectie van het maaiveld mogelijk door de aanwezigheid van een klinkerverharding.

Ook zijn er geen andere bijzonderheden in de bodem geconstateerd die kunnen duiden op een verontreiniging in de grond en/of het grondwater. De boorprofielen met veldwaarnemingen zijn opgenomen in bijlage 2.

4.2. Samenstelling grondmengmonsters

Op basis van de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen zijn grondmonsters geselecteerd voor chemische analyse. Bij het samenstellen van de grondmengmonsters is als uitgangspunt gehanteerd dat een mengmonster kan worden samengesteld uit individuele grondmonsters, indien het bodemmateriaal min of meer dezelfde samenstelling heeft.

De samenstelling van de grond(meng)monsters is vermeld in tabel 4.

Tabel 4: Samenstelling grond(meng)monsters

Grond(meng)monster	Samengesteld uit boringen	Diepte (m-mv)	Opmerking
Verkennend bodemonderzoek			
Kadastrale percelen			
MM1	3 t/m 5	0,0-0,5	-
	1	0,2-0,4	-
	12+18	0,2-0,5	-
	2	0,2-0,7	-
MM2	8 t/m 10+12+16+17	0,08-0,5	-
MM3	6+7+11+14+15+19+20	0,0-0,5	-
MM4	3	0,5-2,0	-
	2	0,7-2,0	-
	1	0,8-2,0	-
MM5	4 t/m 6	0,5-2,0	-
Druppelzone schuur			
MM6	101+102	0,0-0,1	-
	103+104	0,08-0,18	-
Verkennend asbestonderzoek			
Druppelzone schuur			
RE1	101+102	0,0-0,1	-
	103+104	0,08-0,18	-

4.3. Concentratieberekening plaatmateriaal

Voor het berekenen van het gehalte asbestmateriaal in grond, met een diameter groter dan 20 mm, is het noodzakelijk om de door het laboratorium gerapporteerde gehalten te corrigeren aan de inspectie efficiëntie en de massa van het uitgegraven materiaal. Het gehalte wordt berekend met de onderstaande formule.

$$\mathbf{C_{m,i} = \sum (M_k \times \%_{k,i} / 100) / M_{lok}}$$

$C_{m,i}$ = het gehalte asbest per asbestsoort is afkomstig van de verzamelde asbesthoudende materialen, in mg/kg ds.;
M_k = de massa verzamelde asbesthoudende materialen van het type k, in mg;
$\%_{k,i}$ = het percentage asbest van het asbestsoort i in de verzamelde asbesthoudende materialen van het type k, in %;
M_{lok} = het drooggewicht van het verzamelmonster grond op de locatie, in kg.

Gezien het feit dat een groot monster is geïnspecteerd, is weging van het monster niet mogelijk waardoor het drooggewicht van het monster is afgeleid van de volgende formule.

$$\mathbf{M_{lok} = (1000 \times V \times n_s) \times (\%E/100) \times M_a/M_{va}}$$

V = het volume van de geïnspecteerde deelpartij in m³;
N_s = het stortgewicht van het materiaal, in kg/dm³;
%E = een schatting van de inspectie efficiëntie, in %;
M_a = de massa van het gedroogde analysemonster, in kg;
M_{va} = de massa van het veldvochtige analysemonster, in kg.

Formeel dient de bulkdichtheid (n_s) van het materiaal worden bepaald conform NEN 5926, echter op basis van ervaringscijfers kan worden aangenomen dat het gewicht van het materiaal (puin en grond) is gelegen tussen de 1,5 en 1,9 ton/m³.

Ten tijde van het onderzoek voldeden de weersomstandigheden aan de gestelde randvoorwaarden voor asbestonderzoek. Dit betekent:

- het maaiveld is vrij inspecteerbaar;
- het maaiveld is droog, vorstvrij en onbesneeuwd;
- geen regenval van meer dan 100mm/h;
- geen hagel of sneeuwval;
- onderzoek is uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang;
- geen mist met een zicht van minder dan 50 meter.

Gezien het feit dat in de opgeboorde/opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen, is in onderhavig onderzoek geen concentratie berekening uitgevoerd.

5. RESULTATEN METINGEN EN CHEMISCHE ANALYSES

5.1. Meetgegevens grondwater

Voordat de peilbuizen zijn bemonsterd, is de waterstand in de peilbuizen gemeten. Tevens zijn het elektrisch geleidingsvermogen (EC), troebelheid (NTU) en de zuurgraad (pH) van het water bepaald. De grondwatermonsters zijn in het veld, voor zover noodzakelijk, gefiltreerd en geconserveerd. De bemonstering heeft plaatsgevonden conform de NEN5744. De resultaten van de metingen zijn weergegeven in tabel 5. De watermonstername is op 18 maart 2022 uitgevoerd door J.A. Post (erkend monsternemer volgens certificaat K44009).

Tabel 5: Meetgegevens grondwater

Peilbuis	Filterdiepte m-mv	Waterstand m-mv	zuurgraad (pH)	elektrisch geleidings-vermogen µS/cm	Troebelheid NTU	Afgepompt liter	Toestro-ming	Monster belucht?
Kadastrale percelen								
1	3,0-4,0	2,44	6,7	872	8,34	15	goed	nee
2	2,8-3,8	2,21	6,9	941	9,55	10	goed	nee

De gemeten pH en EC zijn normale waarden voor een natuurlijke situatie in deze omgeving.

De meetresultaten van het grondwater hebben geen aanleiding gegeven tot het bijstellen van het onderzoeksprogramma.

5.2. Toetsingskader

Om de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten van de grond en het grondwater getoetst aan de richtlijnen die zijn opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013, Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675). Ten behoeve van deze toetsing wordt gebruik gemaakt van de begrippen achtergrond-, streef- en interventiewaarde.

De achtergrondwaarden (AW) zijn landelijk geldende waarden voor een multifunctionele bodemkwaliteit en geven de bovengrens aan voor wat in de dagelijkse praktijk 'schone grond' wordt genoemd. Deze achtergrondwaarden zijn vastgesteld op basis van gehalten zoals deze voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden. Dit omdat in dergelijke gronden geen belasting door lokale verontreinigingsbronnen aanwezig wordt geacht. De streefwaarde (S) geeft het concentratieniveau in grondwater aan waarboven wèl en waaronder géén sprake is van een aantoonbare verontreiniging.

De interventiewaarde (I) geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier en plant heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd. In het overheidsbeleid wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien de gemiddelde concentratie aan één stof de interventiewaarde overschrijdt in tenminste 25 m^3 grond/slib of voor het grondwater in tenminste 100 m^3 bodemvolume.

Over de hoeveelheid grond/slib of grondwater waarop een eventuele overschrijding van de interventiewaarde voordoet kan in een eerste onderzoek meestal nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Daarom kunnen op basis van de resultaten van dit eerste onderzoek dan ook geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet ernstig zijn van het verontreinigingsgeval.

Bij de getoetste waarden is tevens een index opgenomen. Deze index is als volgt berekend: **Index = (GSSD - AW) / (I - AW)**. Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD) lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventiewaarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt (overschrijding voormalige tussenwaarde). Afhankelijk van de specifieke situatie kan dit aanleiding geven voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader onderzoek. Met een nader bodemonderzoek kan de ernst en spoedeisendheid van het geval worden vastgesteld. Een nader onderzoek kan worden uitgevoerd als er een duidelijke indicatie bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de toetsing worden de gemeten gehalten aan de hand van geanalyseerde of geschatte gehalten organische stof en lutum met BOTOVA-gevalideerde software omgerekend naar zogenaamde standaardbodemcondities (bodem met 10% organische stof en 25% lutum). Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden vergeleken met de vaste normwaarden.

Door een aantal wijzigingen in de Regeling Bodemkwaliteit zijn per 1 april 2009 de normen voor barium in grond tijdelijk buiten werking gesteld. Als blijkt dat verhoogde gehalten aan barium worden veroorzaakt door antropogene bronnen, kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige interventiewaarden.

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter vanuit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000).

5.3. Analyseresultaten verkennend asbestonderzoek NEN 5707

De resultaten zijn getoetst aan het integrale beleid voor asbest in bodem, grond en puin(granulaat). De interventiewaarde bodemsanering voor asbest en de restconcentratienorm voor asbesthoudende bulkmaterialen is vastgesteld op 100 mg/kg (gewogen). Met “gewogen” wordt bedoeld de concentratie serpentijnasbest vermeerderd met tienmaal de concentratie amfiboolasbest. Indien de grens van 0,5 maal de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. (= 50 mg/kg ds.) aan asbest wordt overschreden is nader onderzoek gewenst.

De resultaten van de SEM-analyse zijn getoetst aan de risicogrens van 10 mg/kg d.s. (gewogen) voor respirabele asbestvezels. Indien de grens van de risicogrens van 10 mg/kg ds. aan asbest wordt overschreden is er mogelijk sprake van onaanvaardbare risico’s en is er sprake van spoedeisendheid voor sanering.

In tabel 6 is de totale hoeveelheid asbest in grond opgenomen. In de analyserapporten (bijlage 3) zijn de gemeten concentraties aan asbest in de fijne fractie (delen kleiner dan 20 mm) weergegeven.

Tabel 6: Totale hoeveelheid asbest in mg/kg ds. per RE

Monster	Omgerekend gewicht asbest in mg/kg ds.	Geanalyseerd gewicht asbest in mg/kg ds.	Totaal gewicht asbest in mg/kg ds.
Druppelzone schuur			
RE1	n.v.t.	<1,8	1,8
RE1SEM	-	2,0	2,0
		Totaal	3,8

5.4. Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In bijlage 4 zijn de toetsingstabellen opgenomen met alle analyseresultaten, de omgerekende analyseresultaten (GSSD) en de bijbehorende toetsingsresultaten (waarden kleiner dan de detectielimiet zijn niet omgerekend). Tevens is in de toetsingstabel de indicatieve waarde voor hergebruik, conform de toetsing Besluit Bodem Kwaliteit, opgenomen. In de tabellen 7 en 8 wordt een samenvatting weergegeven van de toetsingsresultaten van respectievelijk grond en grondwater. De analyserapporten zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 7: Samenvatting toetsingsresultaten grond(meng)monsters (gehalten in mg/kg ds., tenzij anders vermeld)

	Parameters	Resul-taat	GSSD	AW	I	T index	Toets oordeel	Toetsing BBK
Kadastrale percelen								
MM1 (0,2-0,7 m-mv)								
Samenstelling:	som 10 PAK		4,51	1,5	40	0,078	> AW en <= T	Wonen
1 t/m 5+12+18	som aldrin, dieldrin en endrin in µg/kg		24,8	15	4000	0,0025	> AW en <= T	Wonen
	overige parameters NEN-pakket	-	-	-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
	overige parameters OCB-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
MM2 (0,08-0,5 m-mv)								
Samenstelling:	Zink (Zn)	62	144	140	720	0,0069	> AW en <= T	Wonen
8 t/m 10+12+16+17	Lood (Pb)	59	91,3	50	530	0,086	> AW en <= T	Wonen
	som 10 PAK		2,05	1,5	40	0,014	> AW en <= T	Wonen
	som aldrin, dieldrin en endrin in µg/kg		39	15	4000	0,006	> AW en <= T	Wonen
	overige parameters NEN-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
	overige parameters OCB-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
MM3 (0,0-0,5 m-mv)								
Samenstelling:	Lood (Pb)	44	65,7	50	530	0,033	> AW en <= T	Wonen
6+7+11+14+15+19+20	som aldrin, dieldrin en endrin in µg/kg		55,9	15	4000	0,01	> AW en <= T	Industrie
	overige parameters NEN-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
	overige parameters OCB-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
MM4 (0,5-2,0 m-mv)								
Samenstelling:	parameters NEN-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
1 t/m 3	parameters OCB-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
MM5 (0,5-2,0 m-mv)								
Samenstelling:	parameters NEN-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
4 t/m 6	parameters OCB-pakket			-	-	-	< AW	<Achtergrondwaarde
Druppelzone schuur								
MM6 (0,0-0,18 m-mv)								
Samenstelling:	som 7 PCB in µg/kg		7,2	20	1000	-1	<AW	<Achtergrondwaarde
101 t/m 104								

AW	Achtergrondwaarde
I	Interventiewaarde
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Achtergrondwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'
Toetsing BBK	Indicatieve waarden voor hergebruik van de geanalyseerde grond, conform toetsing Besluit Bodem Kwaliteit
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden
-	Geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden
NEN-pakket	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn); PCB's; minerale olie (GC); PAK som 10

Tabel 8: Samenvatting toetsingsresultaten grondwatermonster (gehalten in µg/l, tenzij anders vermeld)

	Parameters	Resultaat	GSSD	SW	I	T index	Toets oordeel
Kadastrale percelen							
Peilbuis 1							
Filterstelling: 3,0-4,0 m-mv	Molybdeen (Mo)	12	12	5	300	0,024	> SW en <= T
	overige parameters NEN-pakket	-	-	-	-	-	< SW
	parameters OCB-pakket	-	-	-	-	-	< SW
Peilbuis 2							> SW en <= T
Filterstelling: 2,8-3,8 m-mv	parameters NEN-pakket	-	-	-	-	-	< SW
	parameters OCB-pakket	-	-	-	-	-	< SW

SW	Streefwaarde
I	Interventiewaarde
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'
Index < 0	GStandaard < SW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de SW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden
-	Geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden
NEN-pakket	zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn); vluchtige aromaten (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en styreen) ; minerale olie (GC); vluchtige organische halogeenverbindingen

5.5. Toelichting analyseresultaten

Op basis van de veldwaarnemingen en de analyseresultaten kan de bodemkwaliteit als volgt worden toegelicht:

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Grond, druppelzone schuur

In de opgegraven grond ter plaatse van RE1 zijn zintuigelijk geen asbest verdachte materialen waargenomen. Analytisch is een licht verhoogde concentratie aan asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentratie van RE1 (3,8 mg/kg ds.) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.).

Tijdens de SEM-analyse van RE1 is het gehalte aan respirabele asbestvezels vastgesteld op 2,0 mg/kg ds. Het totaal gewogen gehalte respirabele vezels ligt ruim onder de risicogrens van 10 mg/kg ds.

Opgemerkt wordt dat het gewicht van het mengmonster van de toplaag van de druppelzone schuur niet voldoet aan de eis van de NEN 5707. Vanwege het hoge vocht gehalte in de bodem is er een monster samengesteld van ca 9,7 kg d.s.. in plaats van de vereiste 10 kg d.s. Gezien dat er zeer lage concentraties aan asbest zijn aangetoond in het mengmonster wordt niet verwacht dat het aanleveren van meer monstermateriaal zal leiden tot een hogere concentratie aan asbest in de bodem.

Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat bij analyse van mengmonsters de gehalten bij separate analyse van individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen uitvallen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Grond, kadastrale percelen

In mengmonster MM1 (0,2-0,7 m-mv) zijn de gehalten aan PAK en som aldrin, dieldrin en endrin verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

In mengmonster MM2 (0,08-0,5 m-mv) zijn de gehalten aan zink, lood, PAK en som aldrin, dieldrin en endrin verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

In mengmonster MM3 (0,0-0,5 m-mv) zijn de gehalten aan lood en som aldrin, dieldrin en endrin verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

In mengmonsters MM4 en MM5 (0,5-2,0 m-mv) zijn geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogde concentratie ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen.

Grond, Druppelzone schuur

In mengmonster MM6 (0,0-0,18 m-mv) is het gehalte aan PCB niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De licht verhoogde gehalten met zware metalen en PAK hangen vermoedelijk samen met het langdurig menselijk gebruik van het terrein. In de bebouwde omgeving worden regelmatig dergelijke gehalten aangetroffen.

Het verhoogde gehalte aan som aldrin, dieldrin en endrin kan worden toegeschreven aan het agrarisch gebruik in het (recente) verleden, waarbij mogelijk chloorhoudende bestrijdingsmiddelen zijn toegepast.

Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat bij analyse van mengmonsters de gehalten bij separate analyse van individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen uitvallen.

Grondwater, kadastrale percelen

Analytisch is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, ten opzichte van de streefwaarde, een verhoogd gehalte aan molybdeen aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogde concentratie ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Het licht verhoogde gehalte aan molybdeen in het grondwater kan mogelijk worden toegeschreven aan de natuurlijke samenstelling van regionaal aanwezige sedimenten. In de loop der tijd is het sedimentmateriaal verweerd waarbij het aanwezige molybdeen is uitgespoeld naar het grondwater, waar het momenteel als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie wordt aangetroffen.

De gemeten zuurgraad (pH) en geleidbaarheid (EC) zijn niet afwijkend voor het plaatselijke bodemtype.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

6.1. Samenvatting

In opdracht van Aannemingsbedrijf Nico Strumpel is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Birkstraat 144 te Soest. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

Kadastrale percelen

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,2-0,7 m-mv) licht verhoogde gehalten aan PAK en som aldrin, dieldrin en endrin geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,08-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan zink, lood, PAK en som aldrin, dieldrin en endrin geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan lood en som aldrin, dieldrin en endrin geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM4 en MM5 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 een licht verhoogd gehalte aan molybdeen geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 geen verhoogde gehalten geconstateerd.

Druppelzone schuur

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Ter plaatse van RE1 zijn zowel zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Analytisch zijn wel verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE1 (3,8 mg/kg ds.) ligt ruim onder ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.);
- Tijdens de SEM-analyse van RE1 is het gehalte aan respirabele asbestvezels vastgesteld op 2 mg/kg d.s. Het totaal gewogen gehalte respirabele vezels ligt ruim onder de risicogrens van 10 mg/kg ds;
- Analytisch is in grondmengmonster MM6 (0,0-0,18 m-mv) geen verhoogde gehalte aan PCB geconstateerd.

6.2. Conclusies en aanbevelingen

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Druppelzone schuur

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, licht verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen.

Echter de geconstateerde verhoogde asbestconcentratie ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek. Daarnaast is geconstateerde verhoogde gehalte aan respirabele vezels ligt verder onder de risicogrens van 10 mg/kg ds.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie met verdachte deellocatie”, niet juist is. Er zijn immers ter plaatse van het onverdachte terrein van de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. Daarnaast is ter plaatse van de druppelzone geen verhoogd gehalte aan PCB in de toplaag aangetoond, waardoor beide hypotheses worden verworpen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Resume

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de geplande bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest, kadastrale percelen

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

6.3. Slotopmerking

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de huidige inzichten en algemeen gebruikelijke methoden. Hoewel het verrichte veldonderzoek, zoals ieder milieutechnisch onderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is ernaar gestreefd om representatieve monsters te verkrijgen. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Klijn Bodemonderzoek B.V. acht zich niet aansprakelijk voor de schade die hieruit voort kan vloeien.

Het uitgevoerde onderzoek is een momentopname, waardoor de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheid hebben. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van een onderzoek, bijvoorbeeld door het bouwrijp maken van de locatie, aanvoer van grond van elders zonder kwaliteitsgegevens of verspreiding van verontreinigingen van verder gelegen terreinen via het grondwater. Naarmate de periode tussen uitvoering van het onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, zal meer voorzichtigheid betracht moeten worden bij het gebruik van de gegevens.

De conclusies zijn deels gebaseerd op de analyse van gegevens die door de opdrachtgever en derden zijn verstrekt. Wij nemen daarom geen verantwoording voor de gevolgen van fouten door verzuiming in informatie of factoren dan wel informatie die niet toegankelijk was voor ons, of die wij niet hebben kunnen achterhalen in het normale verloop van het onderzoek.

Bijlage 1: Ligging van de locatie en kadastrale kaart



peilbuis
boring < 0.5m
boring < 1m
boring < 1.5m
boring < 2m
boring > = 2m
inspectiegat
sleuf
slib
depot
overigen

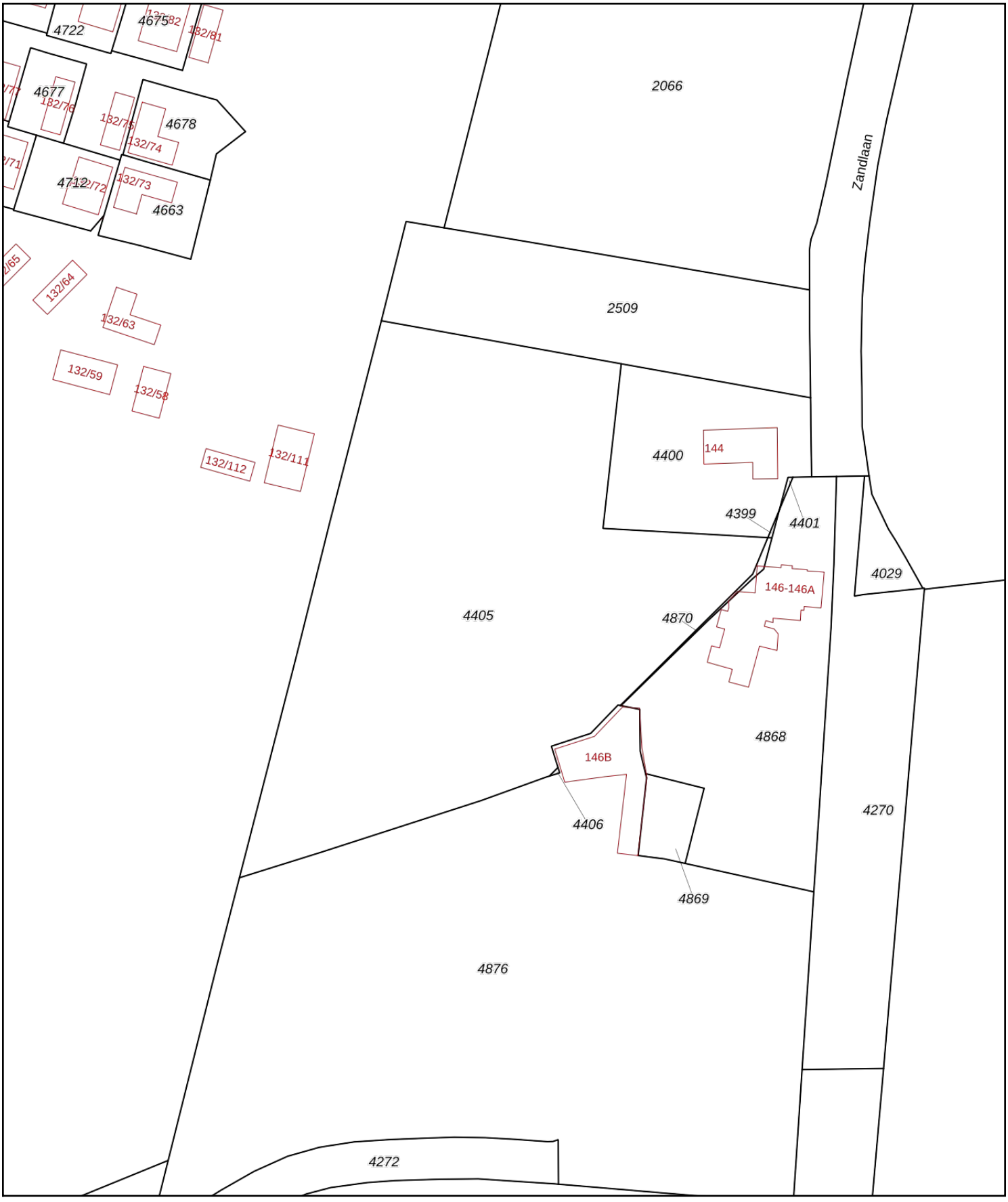
situatie tekening

onderzoek	**Birkstraat 144 te Soest**
projectcode	**22KL067**
datum	**28-03-2022**
paraaf	
schaal	**1:1.000 op A4**

Klijn Bodemonderzoek

Kadastrale kaart

Uw referentie: 22KL067



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	C
Perceel	4405

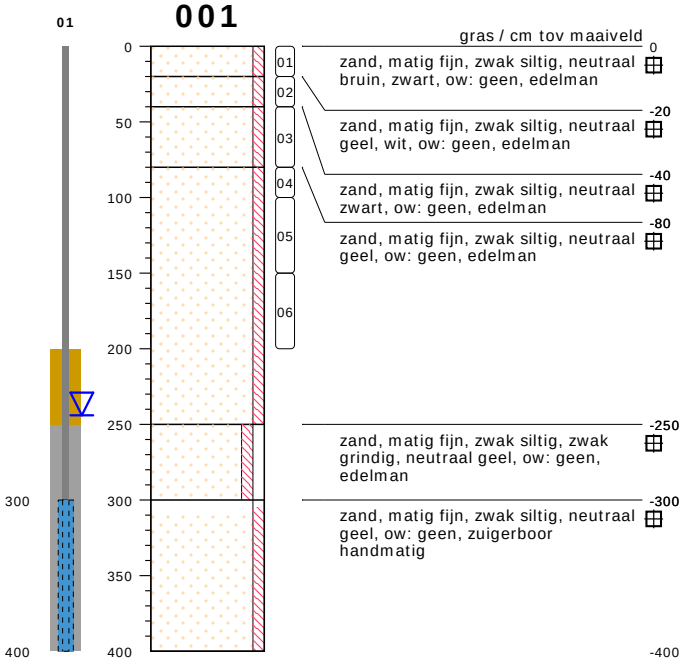
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

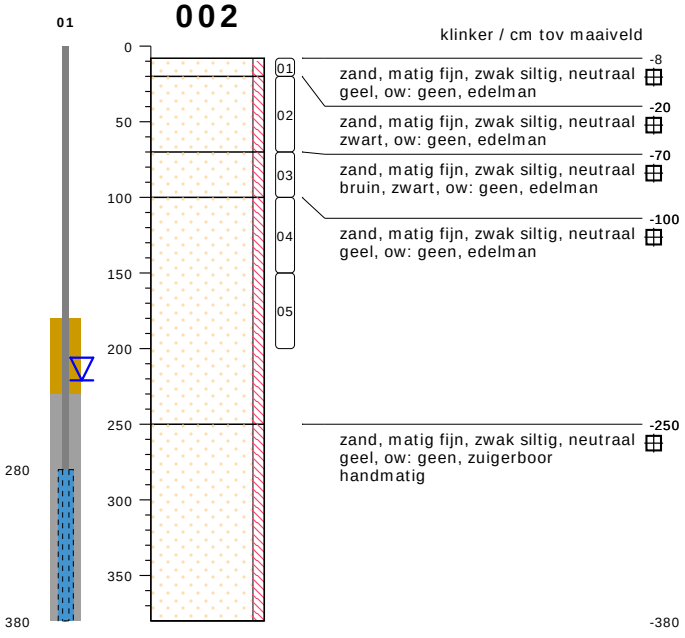
Bijlage 2: Boorprofielen en legenda

001



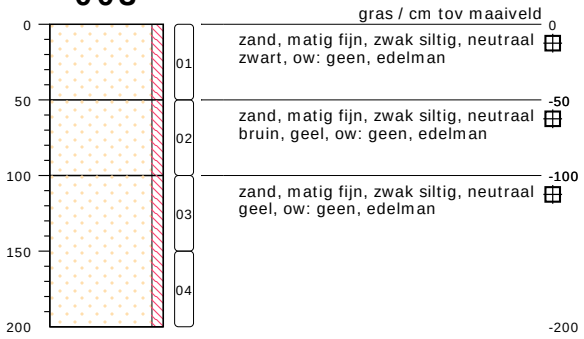
type **peilbuis met 1 filter**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**
x **151560.04**
y **463280.87**

002



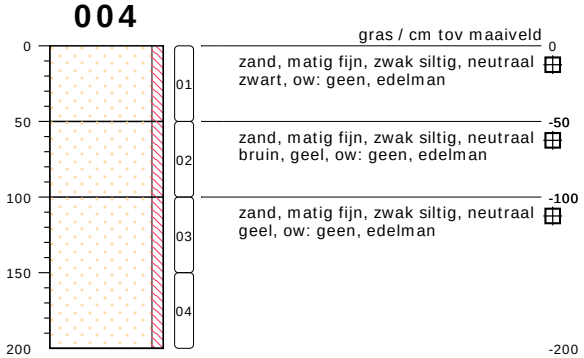
type **peilbuis met 1 filter**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

003



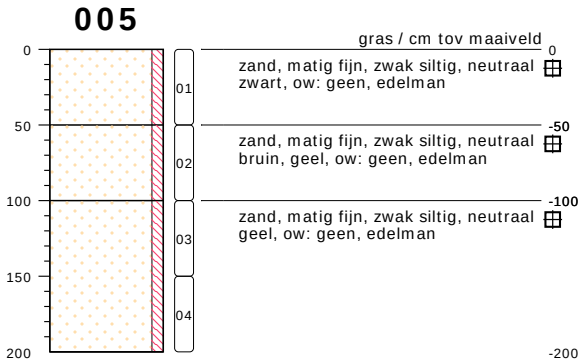
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

004



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

005



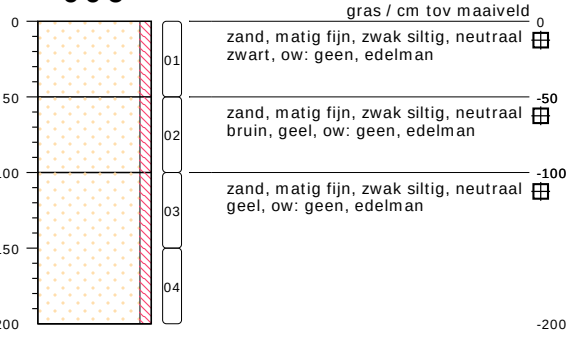
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Birkstraat 144 te Soest**
projectcode **22KL067**
getekend conform **NEN 5104**

Klijn Bodemonderzoek

006



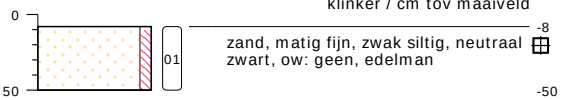
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

007



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

008



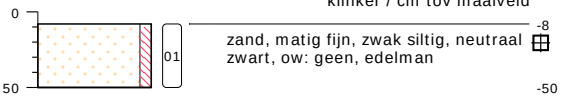
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

009



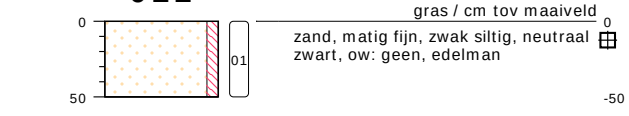
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

010



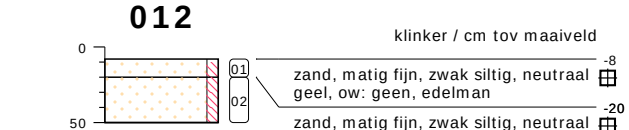
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

011



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

012



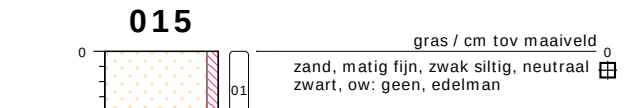
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

014



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

015



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

016



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

017



type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Birkstraat 144 te Soest**
projectcode **22KL067**
getekend conform **NEN 5104**

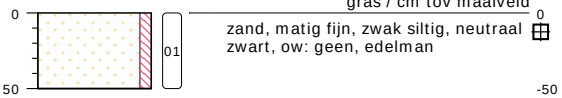
Klijn Bodemonderzoek

018



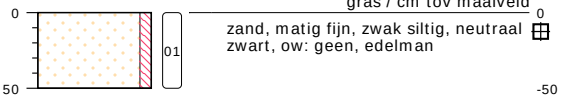
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

019



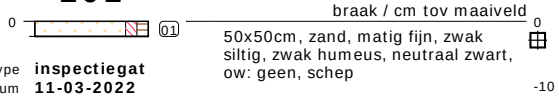
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

020



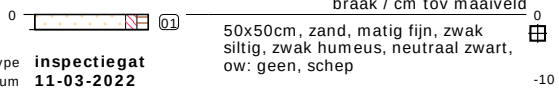
type **grondboring**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

101



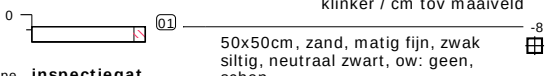
type **inspectiegat**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

102



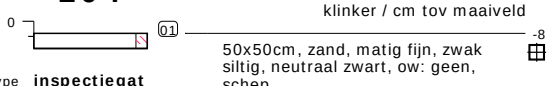
type **inspectiegat**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

103



type **inspectiegat**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

104



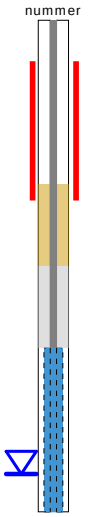
type **inspectiegat**
datum **11-03-2022**
boormeester **JA.Post**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Birkstraat 144 te Soest**
projectcode **22KL067**
getekend conform **NEN 5104**

Klijn Bodemonderzoek

PEILBUIS



BORING



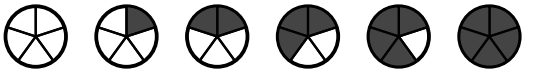
links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

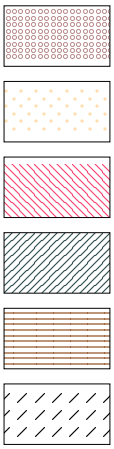
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

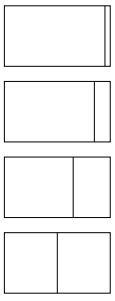
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

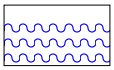
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

Bijlage 3: Analyserapporten

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Dhr. Frans Bouma
EG-Weg 1
9636 HX Zuidbroek

Datum	22.03.2022
Relatienr	35005721
Opdrachtnr.	1136427

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

Opdrachtgever	35005721 KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Uw referentie	22KL067 Birkstraat 144 te Soest
Opdrachtacceptatie	14.03.22
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

Monster beschrijving					
202250	MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50	**202258**	MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50	**202265**	MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50
202273	MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200	**202283**	MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200	**202293**	MM6, 101: 0-10, 102: 0-10, 103: 0-10, 104: 0-10
Monstername					
202250	11.03.2022	**202258**	11.03.2022	**202265**	11.03.2022
202273	11.03.2022	**202283**	11.03.2022	**202293**	11.03.2022
Barcode					
202250	A80300014508, A80300014535, A80300014546, A80300014549, A80300015111, A80300015123, A80300015126	**202258**	A80300015117, A80300015118, A80300015121, A80300015127, A80300015129, A80300015131	**202265**	AG41491103, A80300014521, A80300014531, A80300014536, A80300015108, A80300015114, A80300015132
202273	A80300014532, A80300014533, A80300014534, A80300014539, A80300014542, A80300014547, A80300015125, A80300015128, A80300015134	**202283**	AG41491114, AG41491136, AG41491158, A80300014543, A80300014544, A80300014550, A80300015110, A80300015113, A80300015115	**202293**	AG41491147, AG41491169, AG4149117A, AG4149118B

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-18072961-NL-P2

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

		Eenheid	202250	202258	202265	202273	202283
			MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50	MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50	MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50	MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200	MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200
Algemene monstervoorbehandeling							
S	Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++	++
S	Droge stof	%	82,9	90,3	83,7	92,2	93,6
Fracties (sedigraaf)							
S	Fractie < 2 µm	% Ds	<1,0	1,4	1,4	<1,0	<1,0
Klassiek Chemische Analyses							
S	Organische stof	% Ds	5,0 x)	2,9	4,9	1,0 x)	1,0 x)
Voorbehandeling metalen analyse							
S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	++	++
Metalen (AS3000)							
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	26	36	<20	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	0,24	<0,20	<0,20
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0	<3,0	<3,0	<3,0
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	12	10	20	<5,0	<5,0
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	0,06	0,09	<0,05	<0,05
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	32	59	44	<10	<10
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5
S	Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0	<4,0	<4,0	<4,0
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	56	62	57	<20	<20
PAK (AS3000)							
S	*Anthraceen*	mg/kg Ds	0,28	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	*Benzo(a)anthraceen*	mg/kg Ds	0,43	0,21	0,13	<0,050	<0,050
S	*Benzo-(a)-Pyreen*	mg/kg Ds	0,42	0,23	0,14	<0,050	<0,050
S	*Benzo(ghi)peryleen*	mg/kg Ds	0,24	0,18	0,13	<0,050	<0,050
S	*Benzo(k)fluorantheen*	mg/kg Ds	0,19	0,13	0,090	<0,050	<0,050
S	*Chryseen*	mg/kg Ds	0,52	0,21	0,16	<0,050	<0,050
S	*Fenanthreen*	mg/kg Ds	0,97	0,32	0,087	<0,050	<0,050
S	*Fluorantheen*	mg/kg Ds	1,1	0,50	0,26	<0,050	<0,050
S	*Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen*	mg/kg Ds	0,30	0,20	0,17	<0,050	<0,050
S	*Naftaleen*	mg/kg Ds	0,063	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	4,5	2,1 #)	1,2 #)	0,35 #)	0,35 #)
Minerale olie (AS3000/AS3200)							
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35	<35	<35	<35
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *)	<3 *)	<3 *)	<3 *)	<3 *)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 *)	<3 *)	<3 *)	<3 *)	<3 *)
	Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 *)	<4 *)	<4 *)	<4 *)	<4 *)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	6 *)	6 *)	8 *)	<5 *)	<5 *)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	7 *)	9 *)	10 *)	8 *)	<5 *)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)	<5 *)

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

		Eenheid	202293 MM6, 101: 0-10, 102: 0-10, 103: 0-10, 104: 0-10
Algemene monstervoorbehandeling			
S	Voorbehandeling conform AS3000		++
S	Droge stof	%	**80,9**
Fracties (sedigraaf)			
S	Fractie < 2 µm	% Ds	--
Klassiek Chemische Analyses			
S	Organische stof	% Ds	--
Voorbehandeling metalen analyse			
S	Koningswater ontsluiting		--
Metalen (AS3000)			
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	--
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	--
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	--
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	--
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	--
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	--
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	--
S	Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	--
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	--
PAK (AS3000)			
S	*Anthraceen*	mg/kg Ds	--
S	*Benzo(a)anthraceen*	mg/kg Ds	--
S	*Benzo-(a)-Pyreen*	mg/kg Ds	--
S	*Benzo(ghi)peryleen*	mg/kg Ds	--
S	*Benzo(k)fluorantheen*	mg/kg Ds	--
S	*Chryseen*	mg/kg Ds	--
S	*Fenanthreen*	mg/kg Ds	--
S	*Fluorantheen*	mg/kg Ds	--
S	*Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen*	mg/kg Ds	--
S	*Naftaleen*	mg/kg Ds	--
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--
Minerale olie (AS3000/AS3200)			
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	--
	Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	--

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

		Eenheid	202250	202258	202265	202273	202283
			MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50	MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50	MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50	MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200	MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200
Polychloorbifenylen (AS3000)							
S	*PCB 28*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 52*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 101*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 118*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 138*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 153*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*PCB 180*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0049** #)	**0,0049** #)	**0,0049** #)	**0,0049** #)	**0,0049** #)
Pesticiden (OCB's)							
S	*2,4-DDD (ortho, para-DDD)*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*4,4-DDD (para, para-DDD)*	mg/kg Ds	**0,0047**	**0,0041**	**0,0026**	**0,0013**	**<0,0010**
S	**Som DDD (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0054** #)	**0,0048** #)	**0,0033** #)	**0,0020** #)	**0,0014** #)
S	*2,4-DDE (ortho, para-DDE)*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*4,4-DDE (para, para-DDE)*	mg/kg Ds	**0,0071**	**0,011**	**0,0063**	**0,0030**	**<0,0010**
S	**Som DDE (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0078** #)	**0,012** #)	**0,0070** #)	**0,0037** #)	**0,0014** #)
S	*2,4-DDT (ortho, para-DDT)*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**0,0031**	**<0,0010**	**0,0023**	**<0,0010**
S	*4,4-DDT (para, para-DDT)*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**0,0092**	**0,0069**	**0,0039**	**<0,0010**
S	**Som DDT (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0014** #)	**0,012**	**0,0076** #)	**0,0062**	**0,0014** #)
S	**Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,015** #)	**0,029** #)	**0,018** #)	**0,012** #)	**0,0042** #)
S	*Aldrin*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*Dieldrin*	mg/kg Ds	**0,011**	**0,0099**	**0,026**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*Endrin*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*Isodrin*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*Telodrin*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som Drins (STI) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,012** #)	**0,011** #)	**0,027** #)	**0,0021** #)	**0,0021** #)
S	*alfa-HCH*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*beta-HCH*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*gamma-HCH*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*delta-HCH*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som HCH (STI) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0028** #)	**0,0028** #)	**0,0028** #)	**0,0028** #)	**0,0028** #)
S	1,3-Hexachloorbutadieen	mg/kg Ds	**<0,001**	**<0,001**	**<0,001**	**<0,001**	**<0,001**
S	*cis-Chloordaan*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*trans-Chloordaan*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som Chloordaan (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)
S	*cis-Heptachloorepoxide*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*trans-Heptachloorepoxide*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)	**0,0014** #)
S	*Heptachloor*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	*alfa-Endosulfan*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**
S	**Som OCB landbodem (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,035** #)	**0,049** #)	**0,054** #)	**0,022** #)	**0,015** #)

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

		Eenheid	202293 MM6, 101: 0-10, 102: 0-10, 103: 0-10, 104: 0-10	
Polychloorbifenylen (AS3000)				
S	*PCB 28*	mg/kg Ds	**<0,0010**	
S	*PCB 52*	mg/kg Ds	**<0,0010**	
S	*PCB 101*	mg/kg Ds	**<0,0010**	
S	*PCB 118*	mg/kg Ds	**<0,0010**	
S	*PCB 138*	mg/kg Ds	**0,0020**	
S	*PCB 153*	mg/kg Ds	**0,0017**	
S	*PCB 180*	mg/kg Ds	**<0,0010**	
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0072**	#)
Pesticiden (OCB's)				
S	*2,4-DDD (ortho, para-DDD)*	mg/kg Ds	--	
S	*4,4-DDD (para, para-DDD)*	mg/kg Ds	--	
S	**Som DDD (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*2,4-DDE (ortho, para-DDE)*	mg/kg Ds	--	
S	*4,4-DDE (para, para-DDE)*	mg/kg Ds	--	
S	**Som DDE (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*2,4-DDT (ortho, para-DDT)*	mg/kg Ds	--	
S	*4,4-DDT (para, para-DDT)*	mg/kg Ds	--	
S	**Som DDT (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	**Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*Aldrin*	mg/kg Ds	--	
S	*Dieldrin*	mg/kg Ds	--	
S	*Endrin*	mg/kg Ds	--	
S	*Isodrin*	mg/kg Ds	--	
S	*Telodrin*	mg/kg Ds	--	
S	**Som Drins (STI) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*alfa-HCH*	mg/kg Ds	--	
S	*beta-HCH*	mg/kg Ds	--	
S	*gamma-HCH*	mg/kg Ds	--	
S	*delta-HCH*	mg/kg Ds	--	
S	**Som HCH (STI) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	1,3-Hexachloorbutadieen	mg/kg Ds	--	
S	*cis-Chloordaan*	mg/kg Ds	--	
S	*trans-Chloordaan*	mg/kg Ds	--	
S	**Som Chloordaan (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*cis-Heptachloorepoxide*	mg/kg Ds	--	
S	*trans-Heptachloorepoxide*	mg/kg Ds	--	
S	**Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	
S	*Heptachloor*	mg/kg Ds	--	
S	*alfa-Endosulfan*	mg/kg Ds	--	
S	**Som OCB landbodem (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	--	

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-18072961-NL-P6

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

		Eenheid	202250	202258	202265	202273	202283
			MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50	MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50	MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50	MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200	MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200
Chloorbenzenen							
S	*Hexachloorbenzeen (HCB)*	mg/kg Ds	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**	**<0,0010**

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-18072961-NL-P7

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

	Eenheid	202293 MM6, 101: 0-10, 102: 0-10, 103: 0-10, 104: 0-10
Chloorbenzenen		
S *Hexachloorbenzeen (HCB)*	mg/kg Ds	--

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.
#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000
Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Opmerking monster(s)
202250: MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50
202258: MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50
202265: MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50
202273: MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200
202283: MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.
Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 14.03.2022
Einde van de analyses: 22.03.2022

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136427** Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (AS3000) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 2,4-DDD (ortho, para-DDD) PCB 52 4,4-DDD (para, para-DDD) PCB 101 PCB 118 Som DDD (Factor 0,7) PCB 138 2,4-DDE (ortho, para-DDE) 4,4-DDE (para, para-DDE) PCB 153 PCB 180 Som DDE (Factor 0,7) 2,4-DDT (ortho, para-DDT) 4,4-DDT (para, para-DDT) Som DDT (Factor 0,7) Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7) Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7) Aldrin Dieldrin Endrin Isodrin Telodrin Som Drins (STI) (Factor 0,7) alfa-HCH beta-HCH gamma-HCH delta-HCH Som HCH (STI) (Factor 0,7) Hexachloorbenzeen (HCB) 1,3-Hexachloorbutadieen cis-Chloordaan trans-Chloordaan Som Chloordaan (Factor 0,7) cis-Heptachloorepoxide trans-Heptachloorepoxide Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7) Heptachloor alfa-Endosulfan Som OCB landbodem (Factor 0,7)

conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode *) **:** Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

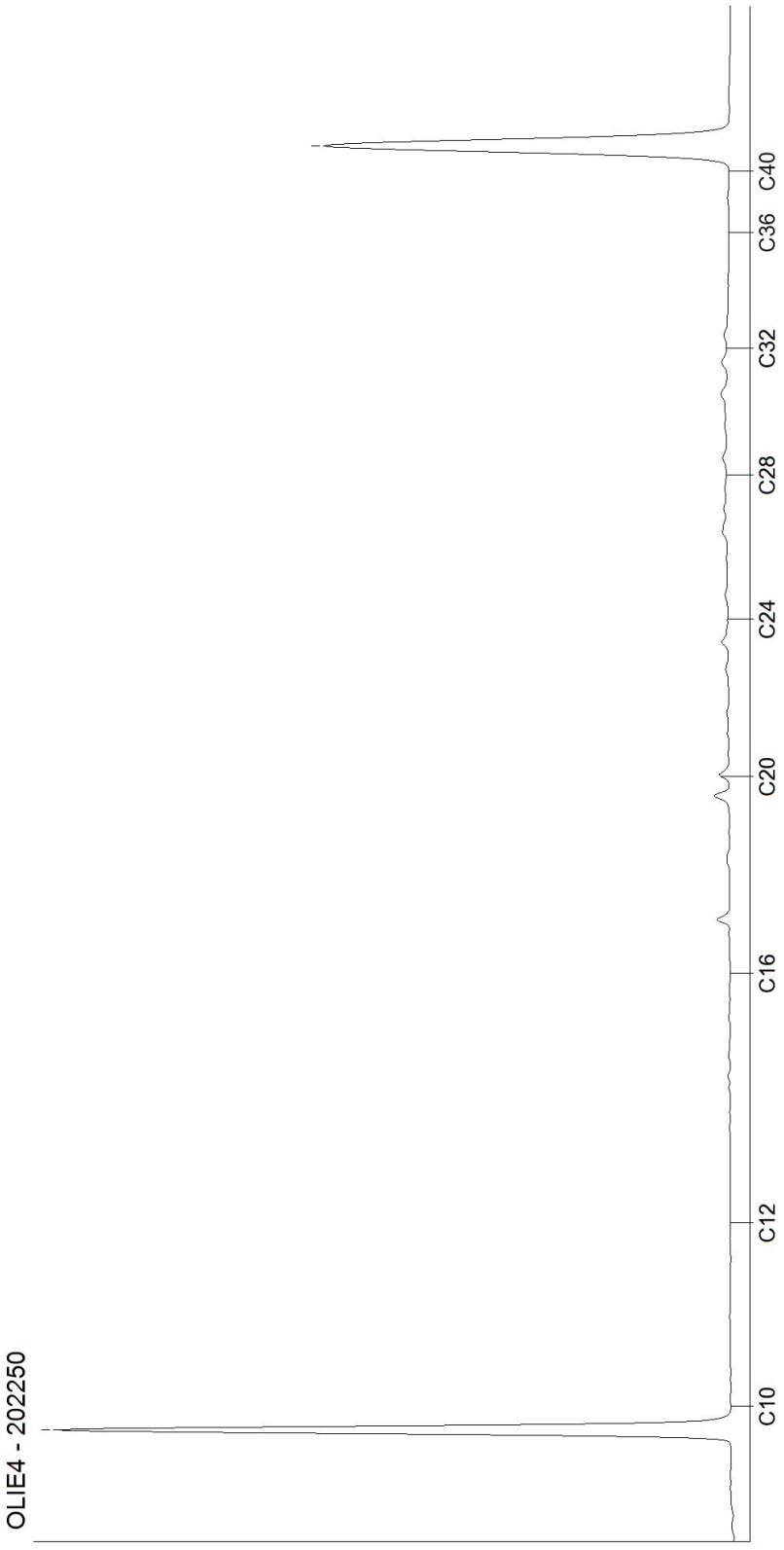
TESTING RvA L 005

DOC-13-18072961-NL-P9

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1136427, Analysis No. 202250, created at 17.03.2022 07:48:43

Monster beschrijving: MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50



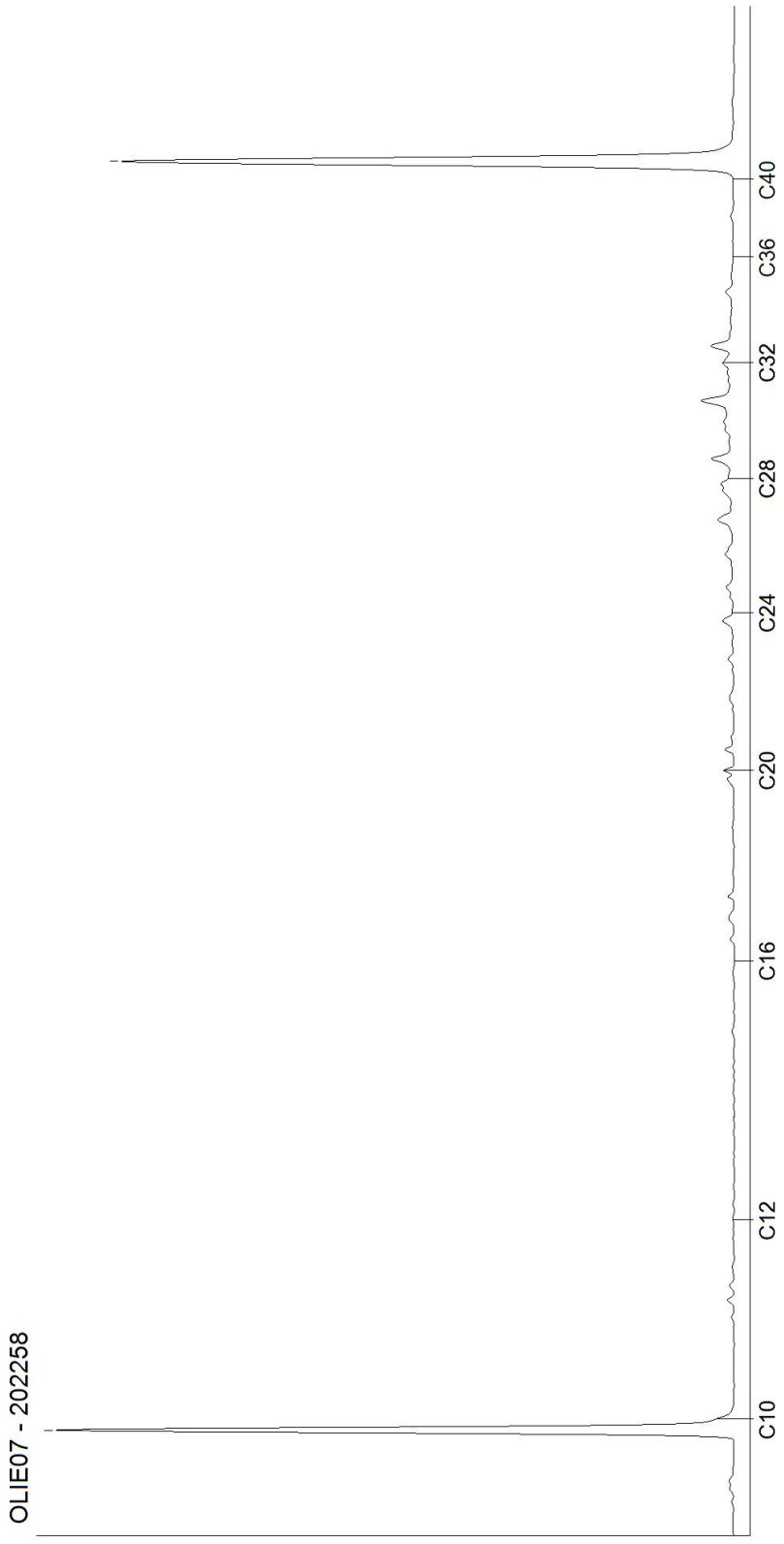
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1136427, Analysis No. 202258, created at 17.03.2022 07:58:27

Monster beschrijving: MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50



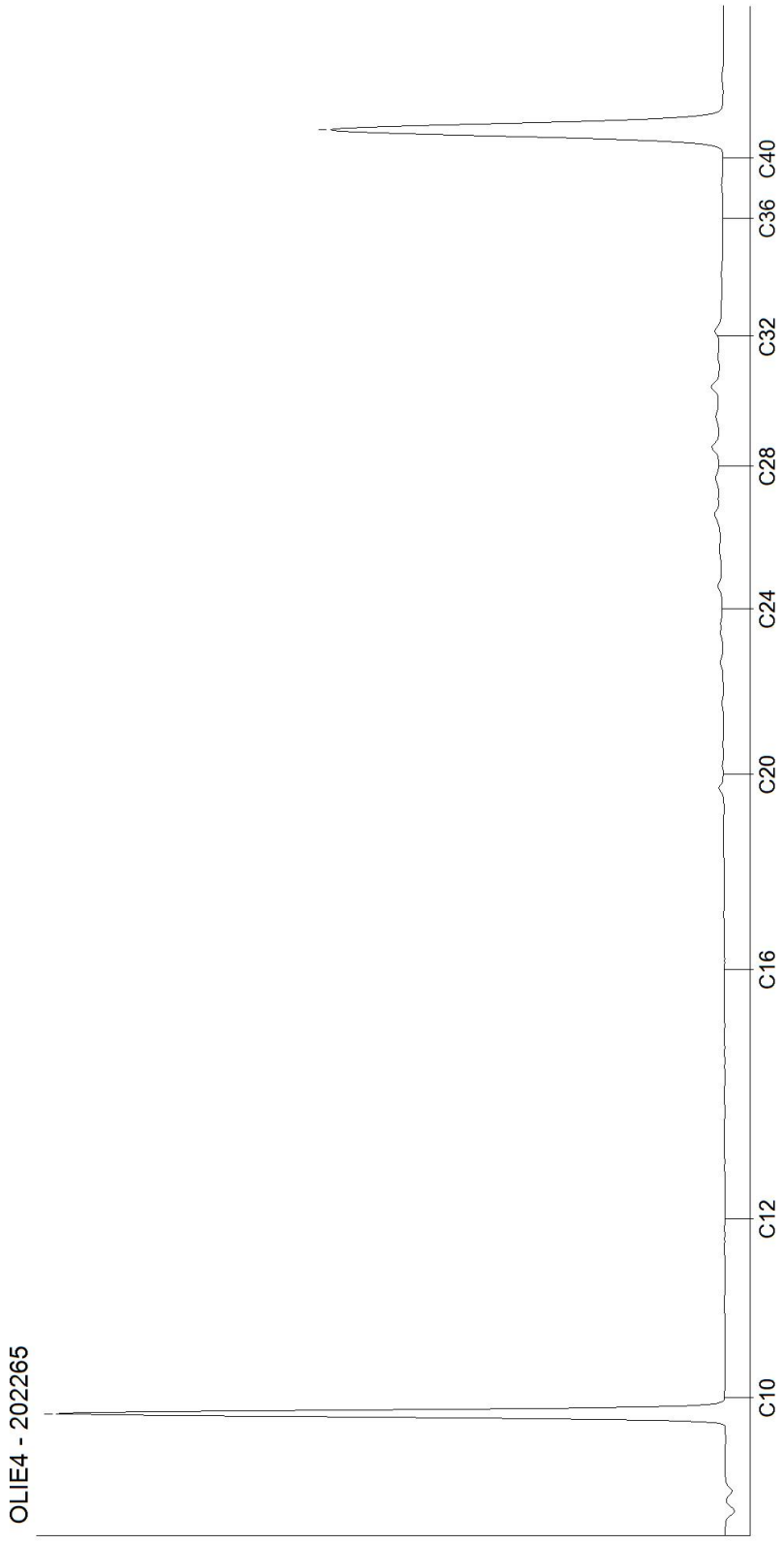
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1136427, Analysis No. 202265, created at 17.03.2022 07:30:26

Monster beschrijving: MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50



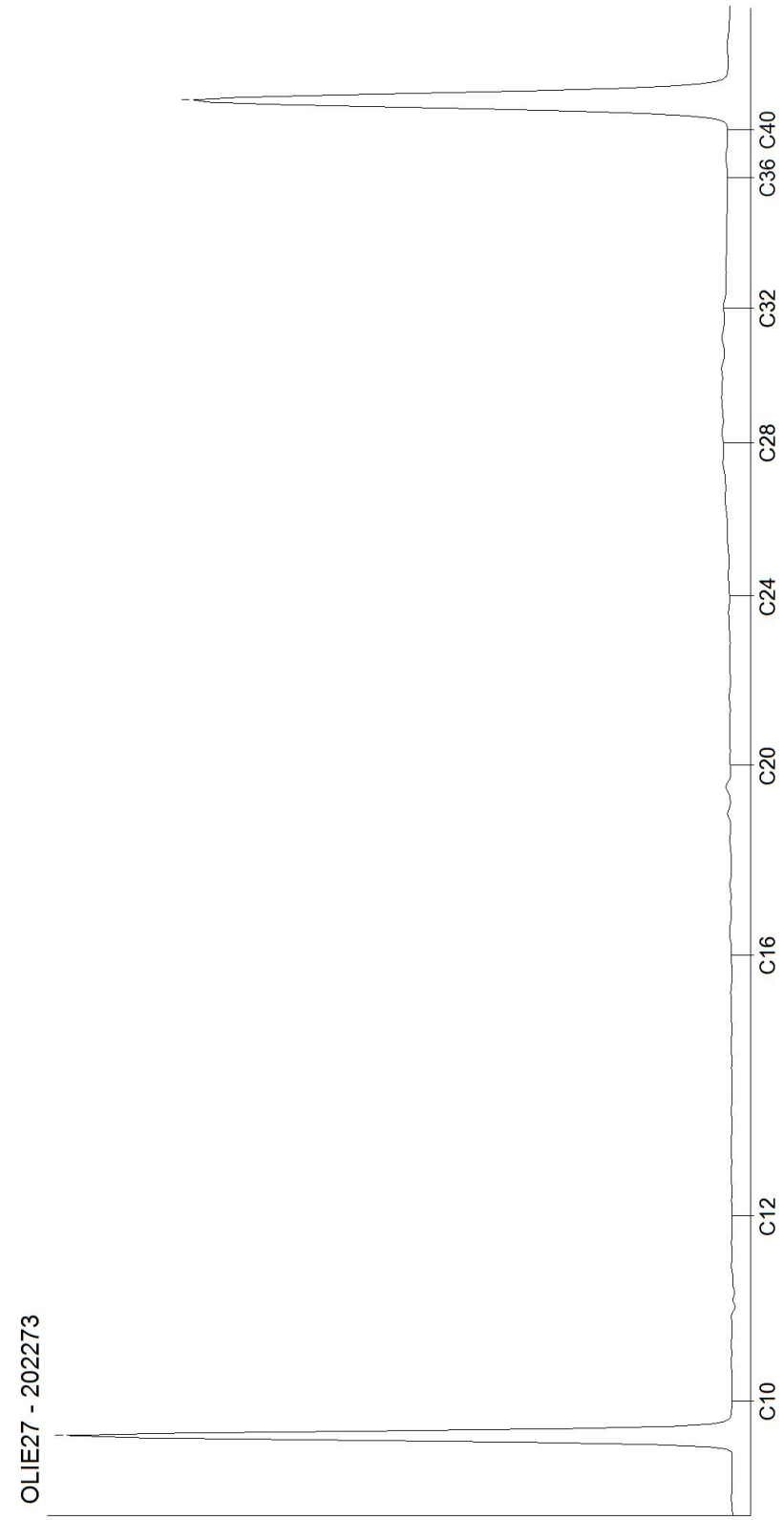
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1136427, Analysis No. 202273, created at 17.03.2022 10:04:48

Monster beschrijving: MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

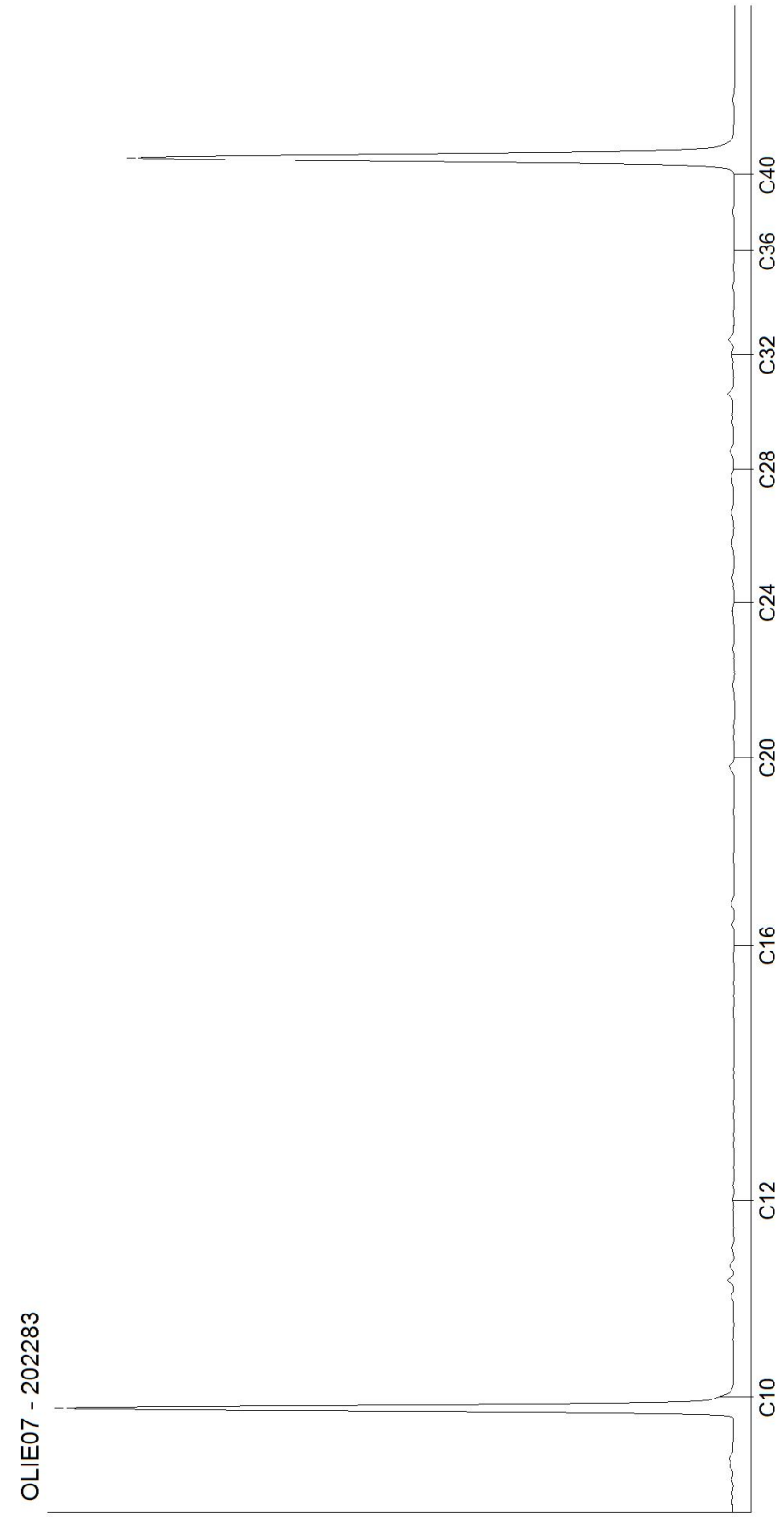
Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

DOC-13-18072994-NL-P4

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1136427, Analysis No. 202283, created at 17.03.2022 07:58:27

Monster beschrijving: MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

DOC-13-18072994-NL-P5

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Dhr. Frans Bouma
EG-Weg 1
9636 HX Zuidbroek

Datum	23.03.2022
Relatienr	35005721
Opdrachtnr.	1136428

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1136428** Bodem / Eluaat

Opdrachtgever	35005721 KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Uw referentie	22KL067 Birkstraat 144 te Soest
Opdrachtacceptatie	14.03.22
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

DOC-13-18081802-NL-P1

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136428** Bodem / Eluaat

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
202298	11.03.2022	RE1, Dakgootlijn: 0-10

	Eenheid	202298 RE1, Dakgootlijn: 0-10
Asbestbepaling in grond/puin		
Asbest ACMAA AS3000 (NEN5898)	mg/kg Ds	**<2,0** v) *)
Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse		**++**
Asbestvezels met electronenmicroscopie	mg/kg Ds	**2,0** v) *)
Overig onderzoek		
Monstermassa droog (ACMAA) - FS	g	**9700,0**
Droge stof (ACMAA) - FS	%	**70,7**
Gemeten serpentijn (ACMAA)- FS	mg/kg	**n.a.**
Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**-**
Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**1,8**
Gemeten Amfibool (ACMAA)	mg/kg	**n.a.**
Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**-**
Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**-**
Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**<2,0**
Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**<2,0**
SEM - Monstermassa droog (ACMAA)	g	**9676**
SEM - Droge stof (ACMAA)	%	**-**
SEM - Serpentijn (ACMAA)	mg/kg	**2,0**
SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**0,20**
SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**7,4**
SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**-**
SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**-**

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1136428** Bodem / Eluaat

Begin van de analyses: 14.03.2022
Einde van de analyses: 23.03.2022 (Aangepast vanwege een aanvulling en/of een plausibiliteitscontrole)

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .



AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

Toegepaste methoden

Vaste stof

conform NEN 5898 : Monstermassa droog (ACMAA) - FS Droge stof (ACMAA) - FS Gemeten serpentijn (ACMAA)- FS

Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI (C7) v) *) **:** Asbestvezels met electronenmicroscopie

conform Protocollen AS 3000 (C7) v) *) **:** Asbest ACMAA AS3000 (NEN5898)

conform NEN 5898 : Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA) Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA) Gemeten Amfibool (ACMAA) Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA) Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA) Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA) Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)

Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI : SEM - Monstermassa droog (ACMAA) SEM - Droge stof (ACMAA) SEM - Serpentijn (ACMAA) SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA) SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA) SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA) SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA) SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA) SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA) SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)

<Geen informatie> : Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse

v) Externe dienstverlening

Extern geleverde service door
Extern geleverde service door
(C7) Eurofins ACMAA Testing , geaccrediteerd voor de aangegeven methode volgens EN ISO/IEC 17025:2017? , Accreditation number: L 376 - TEST

Methode
Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI
conform Protocollen AS 3000

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

Kamer van Koophandel Nr. 08110898 VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01
Directeur ppa. Marc van Gelder Dr. Paul Wimmer

TESTING RvA L 005

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Al-West BV	Rapportnummer	V220301869 versie 1
Contactpersoon	Dhr. L van Oene	Datum opdracht	15-03-2022
Adres	Dortmundstraat 16B	Datum ontvangst	15-03-2022
Postcode en plaats	7418 BH Deventer	Datum rapportage	22-03-2022
Projectcode	DV 202298	Pagina	1 van 2
Project omschrijving			

Naam	RE1, Dakgootlijn: 0-10	Datum monstername	11-03-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	22-03-2022
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	70,7						%
Massa monster (veldnat)	13,7						kg
Massa monster (droog)	9,7(1)						kg
Chrysotiel (serpentijn)	n.a.	n.a.	-	-	1,8	1,8	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	1,8	1,8	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	1,8	1,8	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	1,8	1,8	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	1,8	1,8	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar
Gewogen concentratie asbest : totaal asbest serpentijn + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds).
Dit monster is droog gezeefd.
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	25	142	429	792	3225	5063	9676
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5		

NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Conclusie en/of opmerkingen:
Het aangeboden monster bevat geen asbest.

1 = Het aangeleverde monstermateriaal voldoet niet aan de minimale hoeveelheid voor een NEN 5898 analyse.

Hoofdanalist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

AS 3000 TESTEN RvA L 376

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Al-West BV	Rapportnummer	V220301869 versie 1
Contactpersoon	Dhr. L van Oene	Datum opdracht	15-03-2022
Adres	Dortmundstraat 16B	Datum ontvangst	15-03-2022
Postcode en plaats	7418 BH Deventer	Datum rapportage	22-03-2022
Projectcode	DV 202298	Pagina	2 van 2
Project omschrijving			

Naam	RE1, Dakgootlijn: 0-10	Datum monstername	11-03-2022
Monstersoort	Grond	Datum analyse	22-03-2022
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Bepaling van asbestvezels m.b.v. SEM conform AS3000 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Labcode zeeffractie monster:	V220301869	
Massa zeeffractie <0,5 mm:	5063	g
Massa totale monster:	9,676	kg
Inweeg materiaal:	2,58	g
Vergroting:	2100	
Effectieve filter diameter:	22,025	mm
Onderzocht oppervlak:	2,2800	mm^2
Beeldveldoppervlak:	0,0228	mm^2
Aantal getelde beeldvelden:	100	

	Aantal gemeten vezels	Gehalte aan vezels mg/kg ds	Ondergrens mg/kg ds	Bovengrens mg/kg ds
Totaal gemeten serpentijn	2	2,0	0,2	7,4
Totaal gemeten amfibool	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal asbest	2	2,0	0,2	7,4
Totaal gewogen asbest		2,0	0,2	7,4

Totaal gewogen asbest: totaal asbest serpentijn + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds)

Hoofdanalist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
J. Riemersma
EG-Weg 1
9636 HX Zuidbroek

Datum	25.03.2022
Relatienr	35005721
Opdrachtnr.	1139028

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1139028** Water

Opdrachtgever	35005721 KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Uw referentie	22KL067 Birkstraat 144 te Soest
Opdrachtacceptatie	21.03.22
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. 31/570788121
Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1139028** Water

Monsternr.	*Monster beschrijving*	*Monstername*	*Monsternamepunt*
217481	PB001, 001-01: 300-400	18.03.2022	
217482	PB002, 002-01: 280-380	18.03.2022	

		Eenheid	217481 PB001, 001-01: 300-400		217482 PB002, 002-01: 280-380	
Metalen (AS3000)						
S	Barium (Ba)	µg/l	**<20**		**<20**	
S	Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Kobalt (Co)	µg/l	**<2,0**		**2,2**	
S	Koper (Cu)	µg/l	**9,1**		**25**	
S	Kwik (Hg)	µg/l	**<0,050**		**<0,050**	
S	Lood (Pb)	µg/l	**<2,0**		**2,6**	
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	**12**		**<2,0**	
S	Nikkel (Ni)	µg/l	**5,7**		**9,8**	
S	Zink (Zn)	µg/l	**35**		**370**	
Aromaten (AS3000)						
S	Benzeen	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Tolueen	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Ethylbenzeen	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	*m,p-Xyleen*	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	*ortho-Xyleen*	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	**Som Xylenen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)	**0,21**	#)
S	Naftaleen	µg/l	**<0,020**		**<0,020**	
S	Styreen	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)						
S	Dichloormethaan	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	Vinylchloride	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	*1,1-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	*Cis-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	*trans-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	
S	**Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,14**	#)	**0,14**	#)
S	**Som Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)	**0,21**	#)
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	**<0,10**		**<0,10**	

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-18099387-NL-P2

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1139028** Water

		Eenheid	217481 PB001, 001-01: 300-400		217482 PB002, 002-01: 280-380	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)						
S	*1,1-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	*1,2-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	*1,3-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
S	**Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,42**	#)	**0,42**	#)
Broomhoudende koolwaterstoffen						
S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	**<0,20**		**<0,20**	
Minerale olie (AS3000)						
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	**<50**		**<50**	
	Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	**<10**	*)	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	**<10**	*)	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	**<5,0**	*)	**<5,0**	*)
Pesticiden (OCB's)						
S	*alfa-HCH*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*beta-HCH*	µg/l	**<0,0080**		**<0,0080**	
S	*gamma-HCH*	µg/l	**<0,0090**		**<0,0090**	
S	*delta-HCH*	µg/l	**<0,0080**		**<0,0080**	
S	**Som HCH (STI) (Factor 0,7)**	µg/l	**0,025**	#)	**0,025**	#)
S	*Aldrin*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*Dieldrin*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*Endrin*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	**Som Drins (STI) (Factor 0,7)**	µg/l	**0,021**	#)	**0,021**	#)
S	*2,4-DDE (ortho, para-DDE)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*4,4-DDE (para, para-DDE)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*2,4-DDD (ortho, para-DDD)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*4,4-DDD (para, para-DDD)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*2,4-DDT (ortho, para-DDT)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*4,4-DDT (para, para-DDT)*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	**Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7)**	µg/l	**0,042**	#)	**0,042**	#)
S	Heptachloor	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	alfa-Endosulfan	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*cis-Heptachloorepoxide*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	*trans-Heptachloorepoxide*	µg/l	**<0,010**		**<0,010**	
S	**Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7)**	µg/l	**0,014**	#)	**0,014**	#)
	Telodrin	µg/l	**<0,030**	*)	**<0,030**	*)
	Isodrin	µg/l	**<0,030**	*)	**<0,030**	*)

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1139028** Water

		Eenheid	217481 PB001, 001-01: 300-400	217482 PB002, 002-01: 280-380
Pesticiden (OCB's)				
S	cis-Chloordaan	µg/l	**<0,010**	**<0,010**
S	trans-Chloordaan	µg/l	**<0,010**	**<0,010**

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000
Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Begin van de analyses: 21.03.2022
Einde van de analyses: 25.03.2022

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. 31/570788121
Klantenservice

Toegepaste methoden

eigen methode *): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40 Telodrin Isodrin

Protocollen AS 3100 : Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra) Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan m,p-Xyleen ortho-Xyleen 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride 1,1-Dichlooretheen Cis-1,2-Dichlooretheen trans-1,2-Dichlooretheen Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) 1,1-Dichloorpropaan 1,2-Dichloorpropaan 1,3-Dichloorpropaan Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40 alfa-HCH beta-HCH gamma-HCH delta-HCH Som HCH (STI) (Factor 0,7) Aldrin Dieldrin Endrin Som Drins (STI) (Factor 0,7) 2,4-DDE (ortho, para-DDE) 4,4-DDE (para, para-DDE) 2,4-DDD (ortho, para-DDD) 4,4-DDD (para, para-DDD) 2,4-DDT (ortho, para-DDT) 4,4-DDT (para, para-DDT) Som DDT/DDE/DDD (Factor 0,7) Heptachloor alfa-Endosulfan cis-Heptachloorepoxide trans-Heptachloorepoxide Som cis/trans-Heptachloorepoxide (Factor 0,7) cis-Chloordaan trans-Chloordaan

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel Nr. 08110898 VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01
Directeur ppa. Marc van Gelder Dr. Paul Wimmer

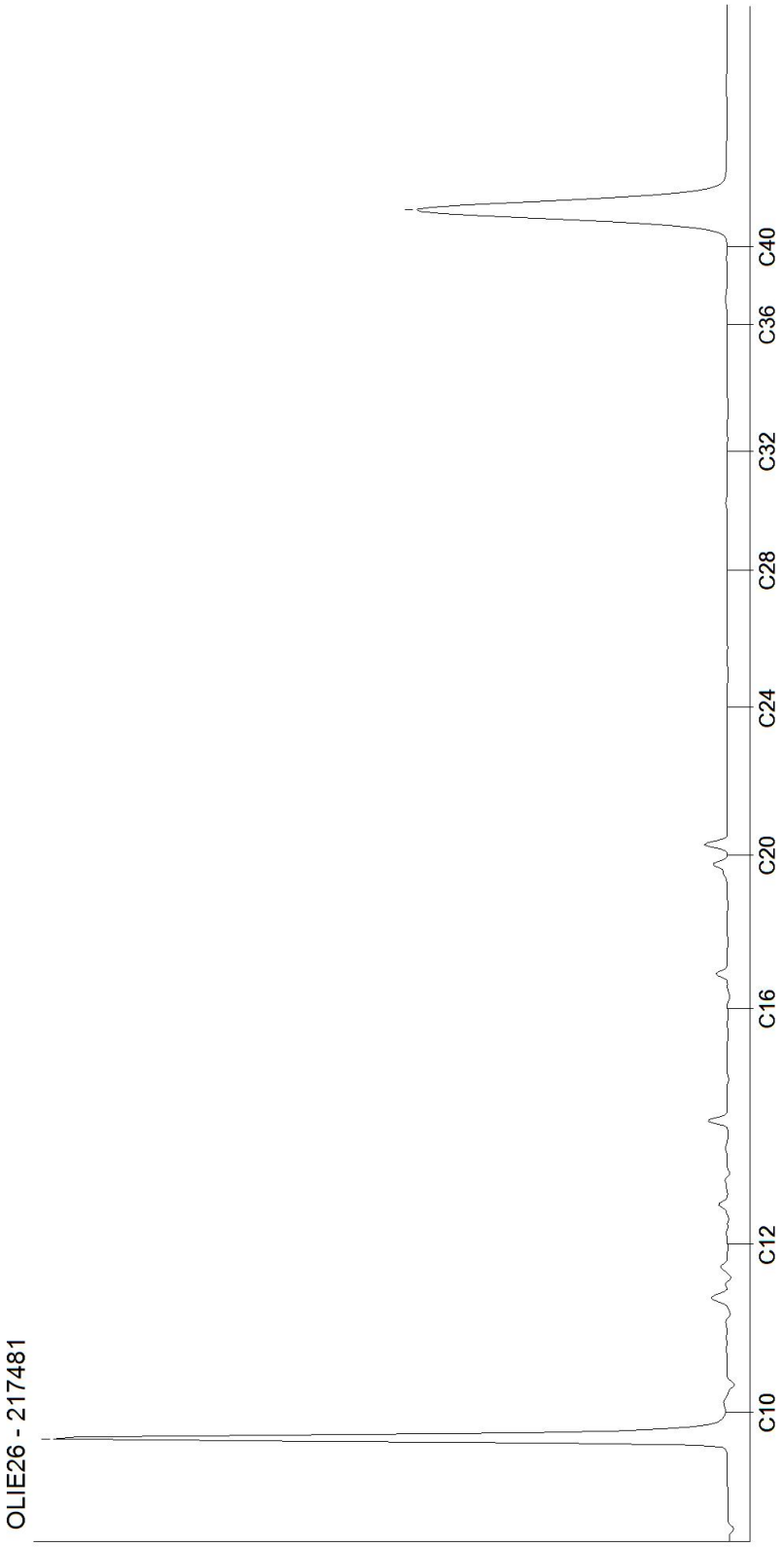
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

DOC-13-18099387-NL-P4

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1139028, Analysis No. 217481, created at 24.03.2022 09:18:47

Monster beschrijving: PB001, 001-01: 300-400



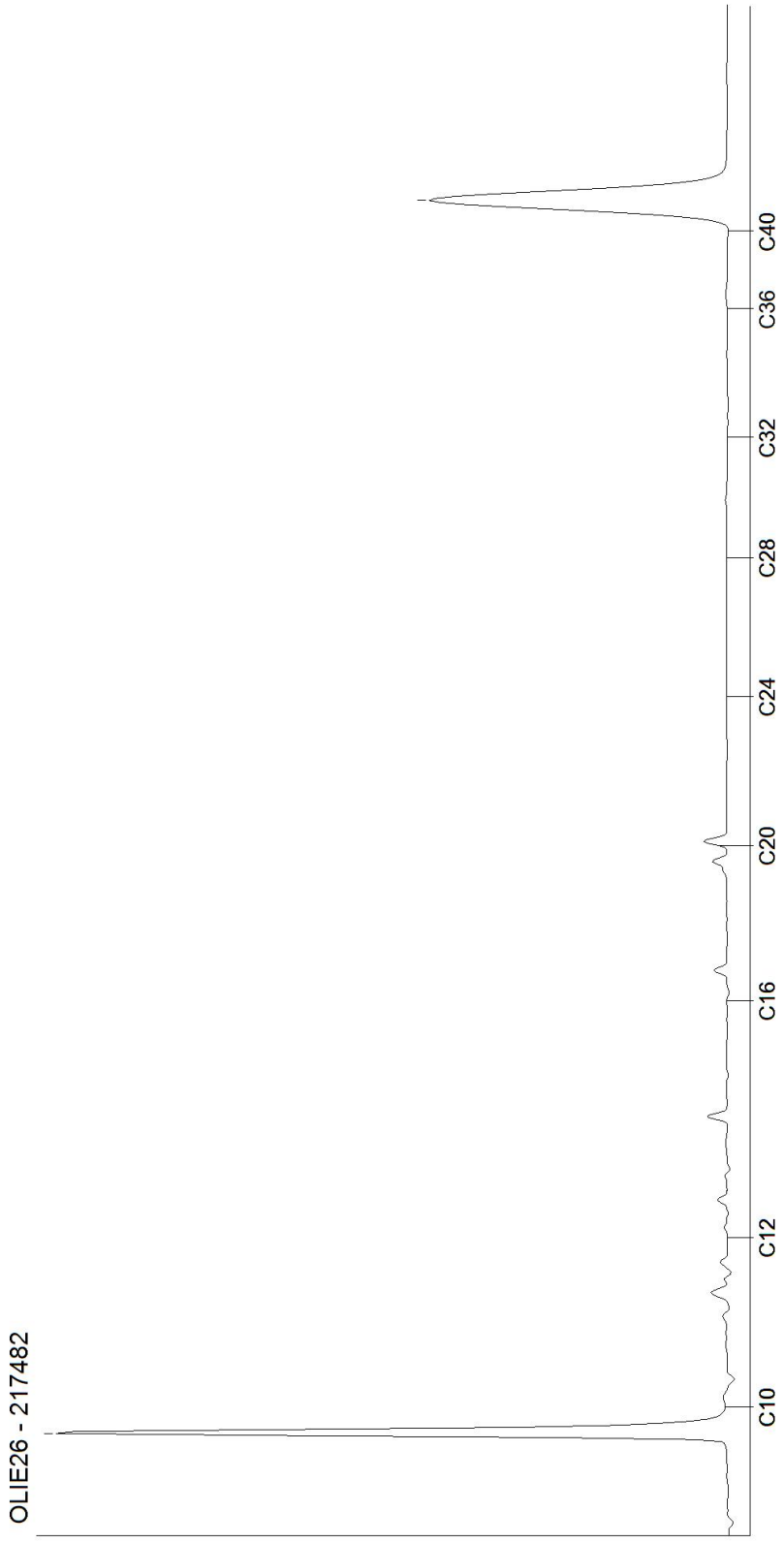
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1139028, Analysis No. 217482, created at 24.03.2022 09:18:47

Monster beschrijving: PB002, 002-01: 280-380



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

DOC-13-18099418-NL-P2

Bijlage 4: Toetsingstabellen

Toetsingsinstellingen	
Versie	3.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb [T.12]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1136427
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Vaste stoffen
Project	22KL067 Birkstraat 144 te Soest
Datum binnenkomst	14.03.2022
Rapportagedatum	22.03.2022
CRM	Dhr. Laurens van Oene

Monster	
Analysenummer	202250
Monsteromschrijving	MM1, 001: 20-40, 002: 20-70, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 0-50, 012: 20-50, 018: 20-50
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	5	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	82,9	%	82,9	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% Ds	0,7	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,21	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	56	mg/kg Ds	123	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (AS3000)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	32	mg/kg Ds	47,7	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	50	210	530	530	-1	<= AW
Koper (Cu)	12	mg/kg Ds	22,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	54,2	mg/kg							
Kwik (Hg)	< 0,05	mg/kg Ds	0,049	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,3	mg/kg Ds	0,3	mg/kg							
Naftaleen	0,063	mg/kg Ds	0,063	mg/kg							
Fluorantheer	1,1	mg/kg Ds	1,1	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	0,42	mg/kg Ds	0,42	mg/kg							
Anthraceen	0,28	mg/kg Ds	0,28	mg/kg							
Benzo(ghi)p	0,24	mg/kg Ds	0,24	mg/kg							
Benzo(k)flu	0,19	mg/kg Ds	0,19	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,43	mg/kg Ds	0,43	mg/kg							
Fenanthreen	0,97	mg/kg Ds	0,97	mg/kg							
Chryseen	0,52	mg/kg Ds	0,52	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	49	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	4,2	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	4,2	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	5,6	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	7	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	6	mg/kg Ds	12	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	7	mg/kg Ds	14	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	7	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	7	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							

2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
4,4-DDD (para, para-DDD)	0,0047	mg/kg Ds	9,4	ug/kg							
4,4-DDE (para, para-DDE)	0,0071	mg/kg Ds	14,2	ug/kg							
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
Aldrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
Dieldrin	0,011	mg/kg Ds	22	ug/kg							
Endrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
Isodrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
Telodrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
alfa-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	1	1	500	17000	-1	<= AW
beta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	500	1600	-1	<= AW
gamma-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3	40	500	1200	-1	<= AW
delta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
1,3-Hexachloorb	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3					
cis-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
trans-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
cis-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
trans-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg							
Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,7	0,7	100	4000	-1	<= AW
alfa-Endosulfan	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,9	0,9	100	4000	-1	<= AW
Hexachloorb (HCB)	< 0,001	mg/kg Ds	1,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	8,5	27	1400	2000	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			9,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDE			15,6	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	100	130	1300	2300	-1	<= AW
som heptachloore (som cis- en trans-)			2,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDD			10,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	840	34000	34000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDT			2,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	200	200	1000	1700	-1	<= AW
som aldrin, dieldrin en endrin			24,8	ug/kg	Wonen	15	40	140	4000	0,0025	> AW en <= T
som chloordaan (som cis- en trans-)			2,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			4,51	mg/kg	Wonen	1,5	6,8	40	40	0,078	> AW en <= T

som 21 organochloo bestrijdingsr (Bbk, 1-1-2008:lar			70,8	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	400					

Monster	
Analysenummer	202258
Monsteromschrijving	MM2, 008: 8-50, 009: 8-50, 010: 8-50, 012: 8-20, 016: 8-50, 017: 8-50
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	2,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,4	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	90,3	%	90,3	%							
Fractie < 2 µm	1,4	% Ds	1,4	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,23	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	62	mg/kg Ds	144	mg/kg	Wonen	140	200	720	720	0,0069	> AW en <= T
Nikkel (AS3000)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	59	mg/kg Ds	91,3	mg/kg	Wonen	50	210	530	530	0,086	> AW en <= T
Koper (Cu)	10	mg/kg Ds	20,1	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	26	mg/kg Ds	101	mg/kg							
Kwik (Hg)	0,06	mg/kg Ds	0,086	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,2	mg/kg Ds	0,2	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	0,5	mg/kg Ds	0,5	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	0,23	mg/kg Ds	0,23	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	0,18	mg/kg Ds	0,18	mg/kg							
Benzo(k)flu	0,13	mg/kg Ds	0,13	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,21	mg/kg Ds	0,21	mg/kg							
Fenanthreen	0,32	mg/kg Ds	0,32	mg/kg							
Chryseen	0,21	mg/kg Ds	0,21	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	84,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	7,24	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	7,24	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	9,66	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	12,1	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	6	mg/kg Ds	20,7	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	9	mg/kg Ds	31	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	12,1	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	12,1	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							

2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
4,4-DDD (para, para-DDD)	0,0041	mg/kg Ds	14,1	ug/kg							
4,4-DDE (para, para-DDE)	0,011	mg/kg Ds	37,9	ug/kg							
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
4,4-DDT (para, para-DDT)	0,0092	mg/kg Ds	31,7	ug/kg							
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	0,0031	mg/kg Ds	10,7	ug/kg							
Aldrin	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
Dieldrin	0,0099	mg/kg Ds	34,1	ug/kg							
Endrin	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
Isodrin	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
Telodrin	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
alfa-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	1	1	500	17000	-1	<= AW
beta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	500	1600	-1	<= AW
gamma-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3	40	500	1200	-1	<= AW
delta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
1,3-Hexachloorb	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3					
cis-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
trans-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
cis-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
trans-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg							
Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,7	0,7	100	4000	-1	<= AW
alfa-Endosulfan	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,9	0,9	100	4000	-1	<= AW
Hexachloorb (HCB)	< 0,001	mg/kg Ds	2,41	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	8,5	27	1400	2000	-1	<= AW
som chloordaan (som cis- en trans-)			4,83	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			2,05	mg/kg	Wonen	1,5	6,8	40	40	0,014	> AW en <= T
som 2,4'- en 4,4'-DDE			40,3	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	100	130	1300	2300	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			16,9	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som aldrin, dieldrin en endrin			39	ug/kg	Wonen	15	40	140	4000	0,006	> AW en <= T
som 21 organochloo bestrijdingsr (Bbk, 1-1-2008:lar			167	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	400					
som 2,4'- en 4,4'-DDD			16,6	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	840	34000	34000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDT			42,4	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	200	200	1000	1700	-1	<= AW

som heptachloore (som cis- en trans-)			4,83	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	202265
Monsteromschrijving	MM3, 006: 0-50, 007: 0-50, 011: 0-50, 014: 0-50, 015: 0-50, 019: 0-50, 020: 0-50
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,4	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	83,7	%	83,7	%							
Fractie < 2 µm	1,4	% Ds	1,4	%							
Cadmium (Cd)	0,24	mg/kg Ds	0,36	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	57	mg/kg Ds	126	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (AS3000)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	44	mg/kg Ds	65,7	mg/kg	Wonen	50	210	530	530	0,033	> AW en <= T
Koper (Cu)	20	mg/kg Ds	37,6	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	36	mg/kg Ds	140	mg/kg							
Kwik (Hg)	0,09	mg/kg Ds	0,13	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,17	mg/kg Ds	0,17	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	0,26	mg/kg Ds	0,26	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	0,14	mg/kg Ds	0,14	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	0,13	mg/kg Ds	0,13	mg/kg							
Benzo(k)flu	0,09	mg/kg Ds	0,09	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,13	mg/kg Ds	0,13	mg/kg							
Fenanthreen	0,087	mg/kg Ds	0,087	mg/kg							
Chryseen	0,16	mg/kg Ds	0,16	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	50	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	5,71	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	8	mg/kg Ds	16,3	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	10	mg/kg Ds	20,4	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							

2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
4,4-DDD (para, para-DDD)	0,0026	mg/kg Ds	5,31	ug/kg							
4,4-DDE (para, para-DDE)	0,0063	mg/kg Ds	12,9	ug/kg							
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
4,4-DDT (para, para-DDT)	0,0069	mg/kg Ds	14,1	ug/kg							
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
Aldrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
Dieldrin	0,026	mg/kg Ds	53,1	ug/kg							
Endrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
Isodrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
Telodrin	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
alfa-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	1	1	500	17000	-1	<= AW
beta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	500	1600	-1	<= AW
gamma-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3	40	500	1200	-1	<= AW
delta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
1,3-Hexachloorb	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3					
cis-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
trans-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
cis-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
trans-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,7	0,7	100	4000	-1	<= AW
alfa-Endosulfan	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,9	0,9	100	4000	-1	<= AW
Hexachloorb (HCB)	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	8,5	27	1400	2000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDD			6,73	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	840	34000	34000	-1	<= AW
som aldrin, dieldrin en endrin			55,9	ug/kg	Industrie	15	40	140	4000	0,01	> AW en <= T
som 21 organochloo bestrijdingsr (Bbk, 1-1-2008:lar			110	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	400					
som 2,4'- en 4,4'-DDT			15,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	200	200	1000	1700	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDE			14,3	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	100	130	1300	2300	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			1,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			10	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som heptachloore (som cis- en trans-)			2,86	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW

som chloordaan (som cis- en trans-)			2,86	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	202273
Monsteromschrijving	MM4, 001: 80-100, 001: 100-150, 001: 150-200, 002: 70-100, 002: 100-150, 002: 150-200, 003: 50-100, 003: 100-150, 003: 150-200
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	1	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	92,2	%	92,2	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% Ds	0,7	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	33,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (AS3000)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	< 10	mg/kg Ds	11	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	50	210	530	530	-1	<= AW
Koper (Cu)	< 5	mg/kg Ds	7,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	54,2	mg/kg							
Kwik (Hg)	< 0,05	mg/kg Ds	0,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(k)flu	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(a)ant	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Chryseen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	122	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	14	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	8	mg/kg Ds	40	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							

PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
4,4-DDD (para, para-DDD)	0,0013	mg/kg Ds	6,5	ug/kg							
4,4-DDE (para, para-DDE)	0,003	mg/kg Ds	15	ug/kg							
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
4,4-DDT (para, para-DDT)	0,0039	mg/kg Ds	19,5	ug/kg							
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	0,0023	mg/kg Ds	11,5	ug/kg							
Aldrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Dieldrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Endrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Isodrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Telodrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
alfa-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	1	1	500	17000	-1	<= AW
beta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	500	1600	-1	<= AW
gamma-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3	40	500	1200	-1	<= AW
delta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
1,3-Hexachloorb	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3					
cis-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
trans-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
cis-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
trans-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,7	0,7	100	4000	-1	<= AW
alfa-Endosulfan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,9	0,9	100	4000	-1	<= AW
Hexachloorb (HCB)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	8,5	27	1400	2000	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			24,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDE			18,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	100	130	1300	2300	-1	<= AW
som aldrin, dieldrin en endrin			10,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	15	40	140	4000	-1	<= AW
som 21 organochloo bestrijdingsr (Bbk, 1-1-2008:lar			112	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	400					
som 2,4'- en 4,4'-DDD			10	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	840	34000	34000	-1	<= AW
som heptachloore (som cis- en trans-)			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			0,35	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW

som 2,4'- en 4,4'- DDT			31	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	200	200	1000	1700	-1	<= AW
som chloordaan (som cis- en trans-)			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW

AL-West B.V. - AL-West B.V. Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	202283
Monsteromschrijving	MM5, 004: 50-100, 004: 100-150, 004: 150-200, 005: 50-100, 005: 100-150, 005: 150-200, 006: 50-100, 006: 100-150, 006: 150-200
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	1	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	93,6	%	93,6	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% Ds	0,7	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	33,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (AS3000)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	< 10	mg/kg Ds	11	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	50	210	530	530	-1	<= AW
Koper (Cu)	< 5	mg/kg Ds	7,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	54,2	mg/kg							
Kwik (Hg)	< 0,05	mg/kg Ds	0,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(k)flu	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(a)ant	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Chryseen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	122	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	14	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							

PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
4,4-DDD (para, para-DDD)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
4,4-DDE (para, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Aldrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Dieldrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Endrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Isodrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Telodrin	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
alfa-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	1	1	500	17000	-1	<= AW
beta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	500	1600	-1	<= AW
gamma-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3	40	500	1200	-1	<= AW
delta-HCH	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
1,3-Hexachloorb	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	3					
cis-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
trans-Chloordaan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
cis-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
trans-Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
Heptachloor	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,7	0,7	100	4000	-1	<= AW
alfa-Endosulfan	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	0,9	0,9	100	4000	-1	<= AW
Hexachloorb (HCB)	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	8,5	27	1400	2000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDE			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	100	130	1300	2300	-1	<= AW
som aldrin, dieldrin en endrin			10,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	15	40	140	4000	-1	<= AW
som heptachloore (som cis- en trans-)			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som chloordaan (som cis- en trans-)			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	2	2	100	4000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDD			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	840	34000	34000	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			24,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som 2,4'- en 4,4'-DDT			7	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	200	200	1000	1700	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			0,35	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW

som 21 organochloo bestrijdingsr (Bbk, 1-1-2008:lar			73,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	400					

Monster	
Analysenummer	202293
Monsteromschrijving	MM6, 101: 0-10, 102: 0-10, 103: 0-10, 104: 0-10
Datum monstername	2022-03-11 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	10	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	25	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	80,9	%	80,9	%							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	0,7	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	0,7	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	0,7	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	0,7	ug/kg							
PCB 138	0,002	mg/kg Ds	2	ug/kg							
PCB 153	0,0017	mg/kg Ds	1,7	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	0,7	ug/kg							
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			7,2	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
(massa)Con			25	%							

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
AW	Achtergrondwaarden
W	Maximale waarden kwaliteitsklasse wonen
IND	Maximale waarden kwaliteitsklasse industrie
IW	Interventiewaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'

Tabelinformatie	
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden

Toetsingsinstellingen	
Versie	2.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb [T.13]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1139028
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Water
Project	22KL067 Birkstraat 144 te Soest
Datum binnenkomst	21.03.2022
Rapportagedatum	25.03.2022
CRM	Dhr. Laurens van Oene

Monster	
Analysenummer	217481
Monsteromschrijving	PB001, 001-01: 300-400
Datum monstername	2022-03-18 00:00:00
Monstersoort	Water
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster	
Water diep/ondiep	Ondiep

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Streefwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	SW	IW	IW indic	T-index	Toets oordeel
Kwik (Hg)	< 0,05	µg/l	0,035	ug/l	<= Streefwaarde	0,05	0,3		-1	<= SW
Molybdeen (Mo)	12	µg/l	12	ug/l	> Streefwaarde	5	300		0,024	> SW en <= T
Kobalt (Co)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	20	100		-1	<= SW
Barium (Ba)	< 20	µg/l	14	ug/l	<= Streefwaarde	50	625		-1	<= SW
Zink (Zn)	35	µg/l	35	ug/l	<= Streefwaarde	65	800		-1	<= SW
Nikkel (Ni)	5,7	µg/l	5,7	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Lood (Pb)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Koper (Cu)	9,1	µg/l	9,1	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Cadmium (Cd)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,4	6		-1	<= SW
Benzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	30		-1	<= SW
Tolueen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	1000		-1	<= SW
Ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	4	150		-1	<= SW
ortho-Xyleen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
m,p-Xyleen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Naftaleen	< 0,02	µg/l	0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	70		-1	<= SW
Styreen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	300		-1	<= SW
Dichloormethaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	1000		-1	<= SW
Trichloormetha (Chloroform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	400		-1	<= SW
Tetrachloormet (Tetra)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
1,1-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	900		-1	<= SW
1,2-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	400		-1	<= SW
1,1,1-Trichloorethaar	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	300		-1	<= SW
1,1,2-Trichloorethaar	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	130		-1	<= SW
Vinylchloride	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	5		-1	<= SW
1,1-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
Cis-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
Trichlooretheer (Tri)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	24	500		-1	<= SW
Tetrachloorethe (Per)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	40		-1	<= SW
1,1-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,2-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,3-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Tribroommetha (bromoform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l			630			
Koolwaterstoffr C10-C40	< 50	µg/l	35	ug/l	<= Streefwaarde	50	600		-1	<= SW
Koolwaterstoffr C10-C12	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C12-C16	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C16-C20	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C20-C24	< 5	µg/l	3,5	ug/l						

Koolwaterstoffr C24-C28	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C28-C32	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C32-C36	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C36-C40	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
alfa-HCH	< 0,01	µg/l	7	ng/l	<= Streefwaarde	33				
beta-HCH	< 0,008	µg/l	5,6	ng/l	<= Streefwaarde	8				
gamma-HCH	< 0,009	µg/l	6,3	ng/l	<= Streefwaarde	9				
delta-HCH	< 0,008	µg/l	5,6	ng/l						
Aldrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,000009				
Dieldrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,0001				
Endrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,00004				
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDE (para, para-DDE)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDD (para, para-DDD)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
Heptachloor	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,000005	0,3		-1	<= SW
alfa-Endosulfan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,0002	5		-1	<= SW
cis-Heptachloorepo	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
trans-Heptachloorepo	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
Telodrin	< 0,03	µg/l	0,021	ug/l						
Isodrin	< 0,03	µg/l	0,021	ug/l						
cis-Chloordaan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
trans-Chloordaan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
som xyleen-isomeren			0,21	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	70		-1	<= SW
som heptachloorepo (som cis- en trans-)			0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,000005	3		-1	<= SW
som chloordaan (som cis- en trans-)			0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,00002	0,2		-1	<= SW
som a-, b-, c- en d-HCH			24,5	ng/l	<= Streefwaarde	50	1000		-1	<= SW
som aldrin, dieldrin en endrin			0,021	ug/l						
som 3 dichloorpropan (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)			0,42	ug/l	<= Streefwaarde	0,8	80		-1	<= SW
som 2,4'-, 4,4'-DDT, 2,4'-, 4,4'-DDD, 2,4'- en 4,4'-DDE			0,042	ug/l	<= Streefwaarde	0,000004	0,01		-1	<= SW
som dichlooretheen-isomeren			0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	20		-1	<= SW
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)			0,77 (S)	ug/l				150		

(S) Enkele parameters ontbreken in de som: som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)

Monster	
Analysenummer	217482
Monsteromschrijving	PB002, 002-01: 280-380
Datum monstername	2022-03-18 00:00:00
Monstersoort	Water
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster	
Water diep/ondiep	Ondiep

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Streefwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	SW	IW	IW indic	T-index	Toets oordeel
Kwik (Hg)	< 0,05	µg/l	0,035	ug/l	<= Streefwaarde	0,05	0,3		-1	<= SW
Molybdeen (Mo)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	5	300		-1	<= SW
Kobalt (Co)	2,2	µg/l	2,2	ug/l	<= Streefwaarde	20	100		-1	<= SW
Barium (Ba)	< 20	µg/l	14	ug/l	<= Streefwaarde	50	625		-1	<= SW
Zink (Zn)	370	µg/l	370	ug/l	> Streefwaarde	65	800		0,41	> SW en <= T
Nikkel (Ni)	9,8	µg/l	9,8	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Lood (Pb)	2,6	µg/l	2,6	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Koper (Cu)	25	µg/l	25	ug/l	> Streefwaarde	15	75		0,17	> SW en <= T
Cadmium (Cd)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,4	6		-1	<= SW
Benzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	30		-1	<= SW
Tolueen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	1000		-1	<= SW
Ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	4	150		-1	<= SW
ortho-Xyleen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
m,p-Xyleen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Naftaleen	< 0,02	µg/l	0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	70		-1	<= SW
Styreen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	300		-1	<= SW
Dichloormethaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	1000		-1	<= SW
Trichloormetha (Chloroform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	400		-1	<= SW
Tetrachloormet (Tetra)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
1,1-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	900		-1	<= SW
1,2-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	400		-1	<= SW
1,1,1-Trichloorethaar	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	300		-1	<= SW
1,1,2-Trichloorethaar	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	130		-1	<= SW
Vinylchloride	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	5		-1	<= SW
1,1-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
Cis-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
Trichlooretheer (Tri)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	24	500		-1	<= SW
Tetrachloorethe (Per)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	40		-1	<= SW
1,1-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,2-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,3-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Tribroommetha (bromoform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l			630			
Koolwaterstoffr C10-C40	< 50	µg/l	35	ug/l	<= Streefwaarde	50	600		-1	<= SW
Koolwaterstoffr C10-C12	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C12-C16	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C16-C20	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C20-C24	< 5	µg/l	3,5	ug/l						

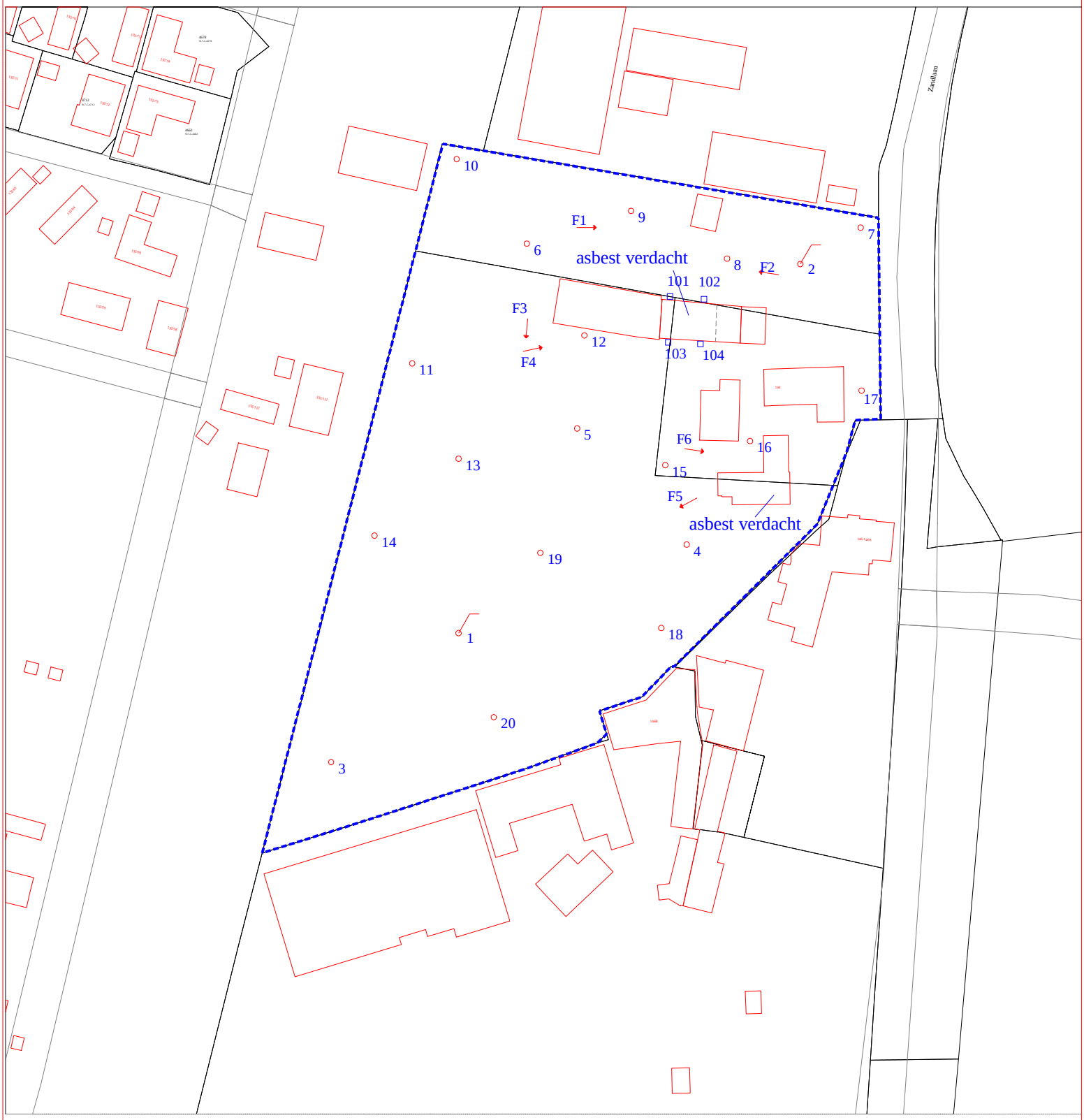
Koolwaterstoffr C24-C28	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C28-C32	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C32-C36	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C36-C40	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
alfa-HCH	< 0,01	µg/l	7	ng/l	<= Streefwaarde	33				
beta-HCH	< 0,008	µg/l	5,6	ng/l	<= Streefwaarde	8				
gamma-HCH	< 0,009	µg/l	6,3	ng/l	<= Streefwaarde	9				
delta-HCH	< 0,008	µg/l	5,6	ng/l						
Aldrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,000009				
Dieldrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,0001				
Endrin	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,00004				
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDE (para, para-DDE)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDD (para, para-DDD)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
Heptachloor	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,000005	0,3		-1	<= SW
alfa-Endosulfan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l	<= Streefwaarde	0,0002	5		-1	<= SW
cis-Heptachloorepo	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
trans-Heptachloorepo	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
Telodrin	< 0,03	µg/l	0,021	ug/l						
Isodrin	< 0,03	µg/l	0,021	ug/l						
cis-Chloordaan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
trans-Chloordaan	< 0,01	µg/l	0,007	ug/l						
som aldrin, dieldrin en endrin			0,021	ug/l						
som xyleen-isomeren			0,21	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	70		-1	<= SW
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)			0,77 (S)	ug/l				150		
som 3 dichloorpropan (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)			0,42	ug/l	<= Streefwaarde	0,8	80		-1	<= SW
som 2,4'-, 4,4'-DDT, 2,4'-, 4,4'-DDD, 2,4'- en 4,4'-DDE			0,042	ug/l	<= Streefwaarde	0,000004	0,01		-1	<= SW
som a-, b-, c- en d-HCH			24,5	ng/l	<= Streefwaarde	50	1000		-1	<= SW
som chloordaan (som cis- en trans-)			0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,00002	0,2		-1	<= SW
som heptachloorepo (som cis- en trans-)			0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,000005	3		-1	<= SW
som dichlooretheen-isomeren			0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	20		-1	<= SW

(S) Enkele parameters ontbreken in de som: som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
SW	Streefwaarde
IW	Interventiewaarde
IW indic	Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging grondwater
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'

Tabelinformatie	
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden

Bijlage 5: Overzicht posities monsternamepunten



Legenda

- peilbuis
- boring
- inspectiegat
- onderzoekslocatie
- F1 → foto met nummer

0 m 10 m 50 m

Klijn

Bodemonderzoek

schaal: 1 : 1.000	formaat: A4
datum: 24-03-2022	getekend: RJW
	bijlage: 05
project: Birkstraat 144 te Soest	projectnummer: 22KL067

Overzicht posities monsternamepunten

Bijlage 6: Foto's

























Bijlage 4 Akoestisch onderzoek



SOEST

Birkstraat 144

Akoestisch onderzoek

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Soest

Birkstraat 144

Akoestisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

44001504.20181250.004

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

ing. M.M. Jansen

planstatus

datum:

03-04-2020

opdrachtgever:

Aannemingsbedrijf Strumpel

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-201 85 55
E-mail: info@rho.nl

aangesloten bij: VBI ingenieurs BNSP

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1. Inleiding **3**

2. Beschrijving situatie **5**
2.1. Het voornemen 5
2.2. Bedrijfsactiviteiten 5
2.3. Modellering 6
2.4. Ruimtelijke gegevens 7

3. Toetsingskader **9**
3.1. Normstelling 9
3.2. Gebiedstypering 9
3.3. Activiteitenbesluit 10

4. Rekenresultaten **11**
4.1. Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 11
4.2. Maximaal geluidniveau 11

5. Conclusie **13**

Bijlagen:

1 Invoergegevens

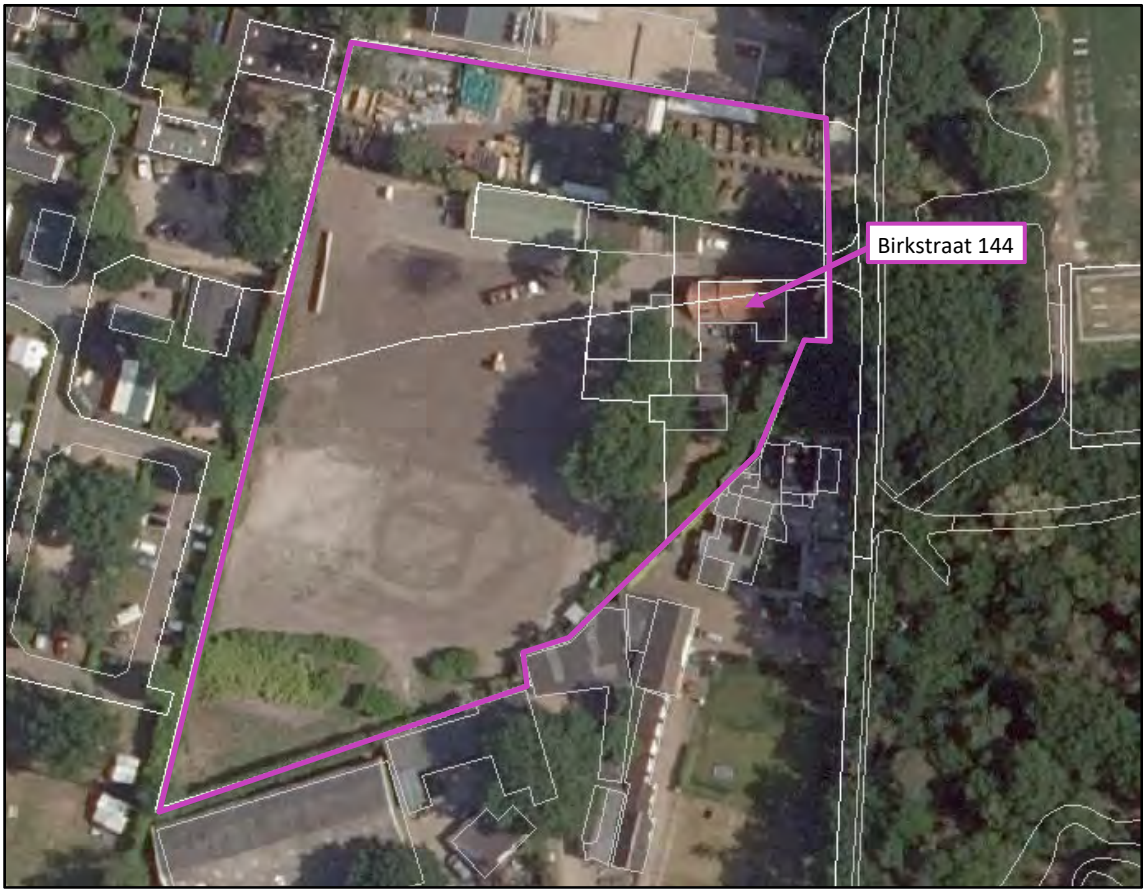
2 Rekenresultaten

2 Inhoud

1. Inleiding

Initiatiefnemer wil op de locatie Birkstraat 144 te Soest de bedrijfsactiviteiten in overeenstemming maken met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Met de wijziging van de bedrijfswoning naar een woonbestemming zal bij de invulling van de bedrijfsactiviteiten op het perceel rekening gehouden moeten worden met deze woonbestemming. In dat kader dient onderzocht te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit rapport wordt aandacht besteed aan het aspect inrichtingslawaai.

In de onderstaande figuur is de locatie weergegeven.



Figuur 1.1 Locatie van het plan

4 Inleiding

2. Beschrijving situatie

2.1. Het voornemen

Het bestemmingsplan van perceel Birkstraat 144 wordt gewijzigd. De volgende activiteiten zijn gewenst:
• het uitoefenen van een boomteelt/hoveniersbedrijf;
• in relatie met de hoveniersactiviteiten uitoefenen van een aannemersbedrijf (voor o.a. sierbestrating).

Het vigerende bestemmingsplan maakt een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 van de planregels en daarnaast specifiek een reparatiebedrijf in landbouwmachines mogelijk.

In categorie 2 is op basis van bijlage 3 van de planregels een aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² toegestaan.

Een boomteelt/hoveniersbedrijf is nu niet toegestaan op basis van de regels. Om deze bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken zal op basis van artikel 4.5.1 lid b een omgevingsvergunning aangevraagd worden om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1.. Artikel 4.5.1. lid b. maakt het mogelijk om bedrijven toe te laten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 3 van de planregels zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4, lid 1 genoemd.

De gronden rondom de bedrijfsbestemming hebben een agrarische bestemming met specifieke aanduiding bomenteelt. De familie Strumpel gaat deze percelen gebruiken voor bomenteelt gekoppeld aan de hoveniersactiviteiten. Dit is binnen het bestemmingsplan al toegestaan.

Daarnaast wil de familie Strumpel ervoor zorgen dat het wonen op het perceel mogelijk blijft. Om het wonen op het perceel mogelijk te houden is daarom het verzoek om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming.

Met de wijziging van de bedrijfswoning naar een woonbestemming zal bij de invulling van de bedrijfsactiviteiten op het perceel rekening gehouden moeten worden met deze bestemming.

2.2. Bedrijfsactiviteiten

De hoveniers- en bestratingsactiviteiten van het bedrijf aan de Birkstraat 144 vinden voornamelijk plaats op locaties elders. Op het terrein van de inrichting wordt het materieel gestald en vindt opslag van materialen plaats. In de loods vinden diverse onderhoudswerkzaamheden plaats.

Voor de geluidbelasting op de woning zijn de vervoersbewegingen op de inrit relevant.
De uitgangspunten voor de voertuigbewegingen zijn gegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Uitganspunten voertuigen

voertuig	voertuigbewegingen			bronsterkte [dB(A)]	
	dag	avond	nacht	$L_{wr,eq}$	$L_{wr,max}$
vrachtwagen	2	-	-	103	108
tractors of vergelijkbaar	4	-	-	104	108
personen/bestelwagens	20	8		92	98

Per voertuig wordt uitgegaan van 2 bewegingen (in en uit). Daarnaast is ervan uitgegaan dat de voertuigen in totaal 60 minuten met stationair draaiende motor voor de loods staan. Hiervoor is uitgegaan van een bronvermogen van 97 dB(A).

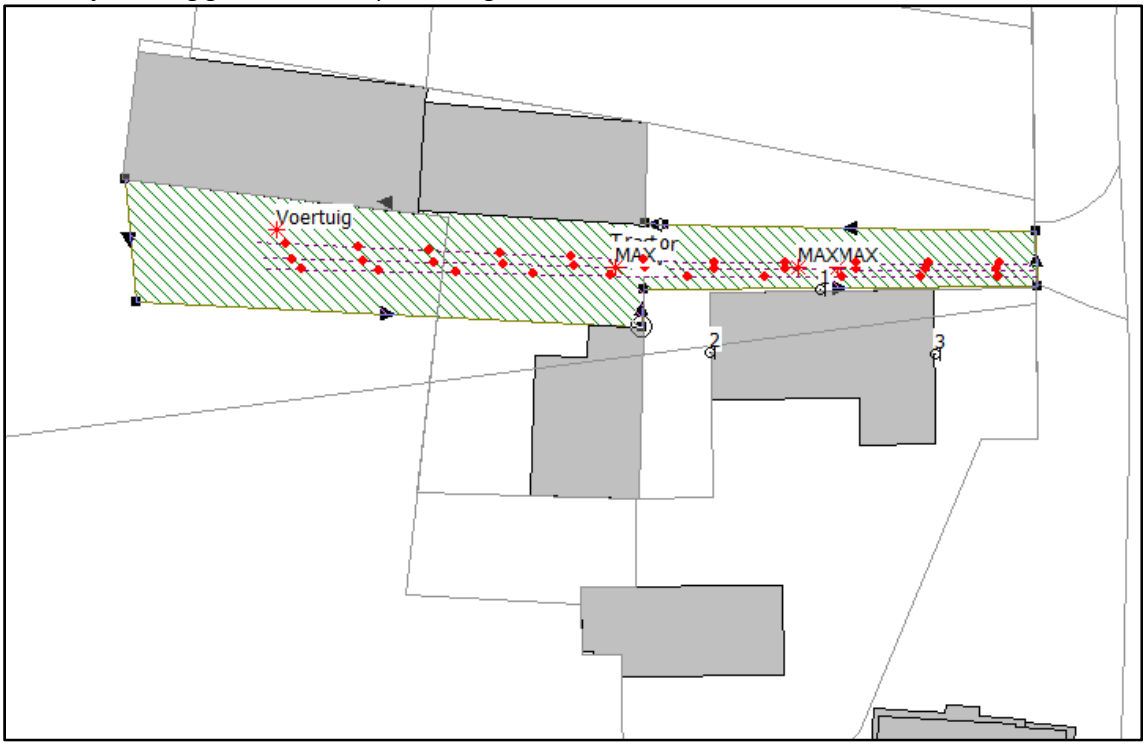
Onderhoudsactiviteiten vinden inpandig plaats, overige activiteiten vinden sporadisch plaats en verdeeld over het terrein. Deze hebben geen relevante bijdrage aan de geluidbelasting op de woning.

2.3. Modellering

Naast de huidige situatie is een indeling met een gewijzigde inrit over het noordelijk gelegen perceel Birkstraat 142b beschouwd.

Huidige situatie

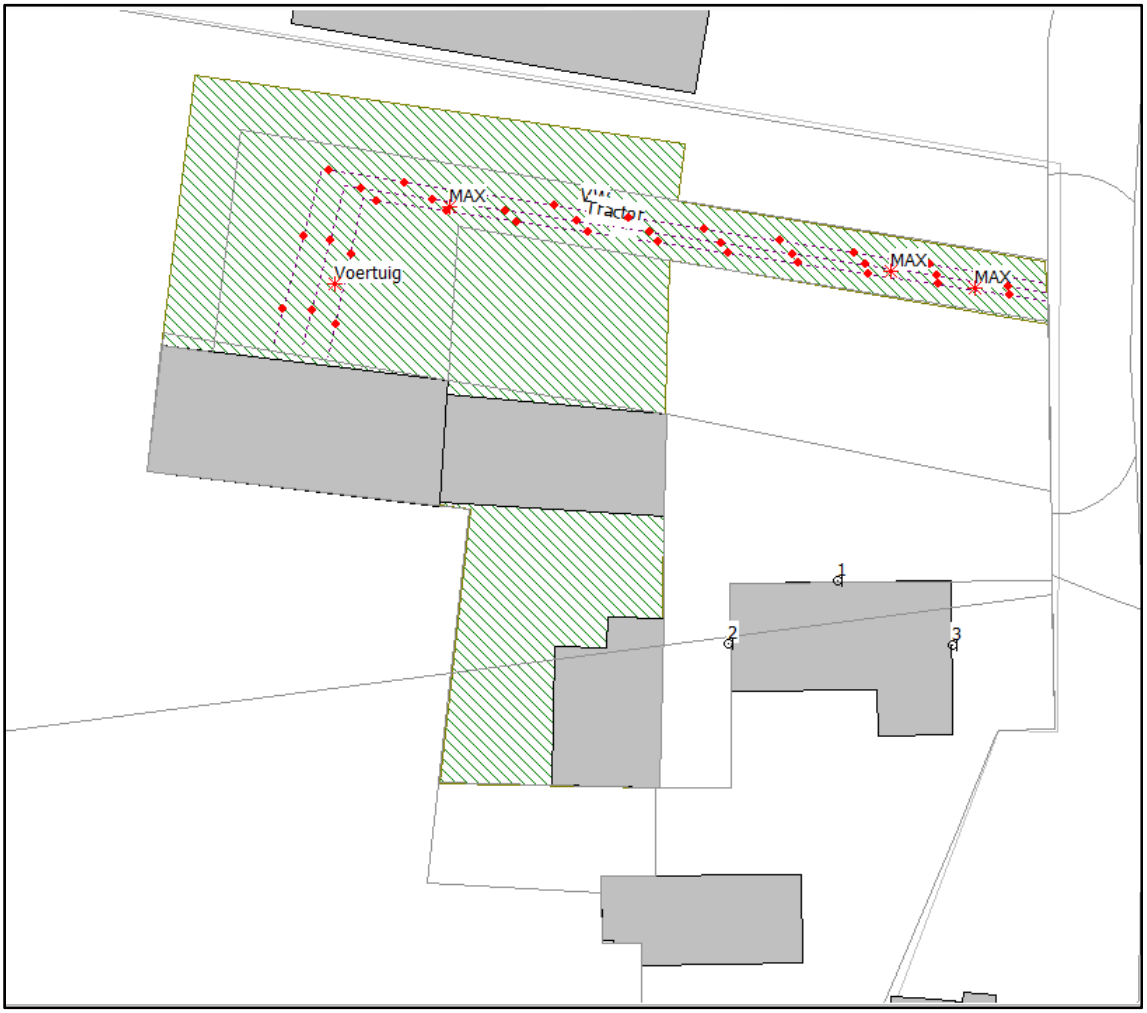
De inrit loopt in deze situatie direct langs de woning. In figuur 2.1 is het rekenmodel weergegeven van de bedrijfsvoering gemodelleerd op de huidige situatie.



Figuur 2.1 Rekenmodel bedrijfsvoering gemodelleerd op de huidige situatie.

Alternatief: Inrit op noordelijk perceel

De inrit loopt in deze situatie over het perceel Birkstraat 142b. In figuur 2.2 is het rekenmodel weergegeven van de bedrijfsvoering gemodelleerd op de situatie met noordelijke inrit.



Figuur 2.2 Rekenmodel bedrijfsvoering gemodelleerd op de situatie met noordelijke inrit.

2.4. Ruimtelijke gegevens

In de geluidberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving en de aanwezigheid van hard bodemgebied (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of zacht bodemgebied (bijvoorbeeld zandgrond of grasland). In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van het rekenmodel en de invoergegevens.

Toetspunten
Voor grondgebonden woningen geldt dat de toetsing in de dagperiode plaatsvindt op een waarneemhoogte van 1,5 meter en in de avond- en nachtperiode op 5 meter boven maaiveld.

Bodemfactor
De standaard bodemfactor is hard (Bf = 1,0). Harde (reflecterende) bodemgebieden zijn ingevoerd met een bodemfactor 0,0.

8 Beschrijving situatie

3. Toetsingskader

3.1. Normstelling

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en de bedrijfsvoering te kunnen maken, is voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies.

Omdat er sprake is van een inrichting, wordt tevens getoetst of het bedrijf aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan voldoen.

3.2. Gebiedstypering

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/ rustig buitengebied en gemengd gebied. Voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en richtwaarden.

De definitie van een rustige woonwijk/ rustig buitengebied is:
“Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.“

De definitie van een gemengd gebied is:
“een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.“

De woning Birkstraat 144 bevindt zich in een omgeving met diverse bedrijvigheid (aan de Zandstraat) en aan de andere zijde van de Zandstraat sportvelden. De omgeving van deze woning laat zich daarom typeren als het gebiedstype gemengd gebied.

De richtwaarden die gelden voor een woning in een gemengd gebied staan in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Richtwaarden voor een gemengd gebied

periode	**langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)**	**maximale geluidniveau ($L_{A,max}$)**
dagperiode (07:00 - 19:00)	50 dB(A)	70 dB(A)
avondperiode (19:00 - 23:00)	45 dB(A)	65 dB(A)
nachtperiode (23:00 - 07:00)	40 dB(A)	60 dB(A)

Deze richtwaarden hebben geen wettelijke status, maar zijn algemeen aanvaarde waarden. Het is mogelijk om op basis van een bestuurlijke afweging af te wijken van deze richtwaarden. De VNG-brochure biedt hiervoor een stappenplan.

3.3. Activiteitenbesluit

De inrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit en de daarin opgenomen algemene regels. De relevante geluidsvoorschriften bij geluidgevoelige objecten uit het Activiteitenbesluit zijn:

Tabel 3.2 Grenswaarden Activiteitenbesluit

periode	**langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)**	**maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)**
dagperiode (07:00 - 19:00)	50 dB(A)	70 dB(A)
avondperiode (19:00 - 23:00)	45 dB(A)	65 dB(A)
nachtperiode (23:00 - 07:00)	40 dB(A)	50 dB(A)

De grenswaarden voor het maximaal geluidniveau in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van daarbij behorend verkeer.

4. Rekenresultaten

4.1. Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Indeling in de huidige situatie
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met de indeling in de huidige situatie bedraagt in de dagperiode ten hoogste 58 dB(A) en in de avondperiode 47 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor woningen in een gemengd gebied en aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Alternatief: Inrit op noordelijk perceel
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met de indeling in de situatie met de inrit op het noordelijke perceel bedraagt in de dagperiode ten hoogste 43 dB(A) en in de avondperiode 36 dB(A). Hiermee wordt wel voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor woningen in een gemengd gebied en aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

4.2. Maximaal geluidniveau

Indeling in de huidige situatie
Het maximaal geluidniveau in de dagperiode bedraagt 94 dB(A) ten gevolge van rijden met de vrachtwagen of tractor (dagperiode) en 76 dB(A) ten gevolge van het rijden met een bestelbus/personenwagen (avondperiode).

Van de overige activiteiten zijn geen relevante maximale geluidniveaus te verwachten. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor woningen in een gemengd gebied. Aangezien de geluidpieken worden veroorzaakt door activiteiten die te maken hebben met laden en lossen, zijn er geen maximale geluidniveaus die getoetst moeten worden aan het Activiteitenbesluit.

Alternatief: Inrit op noordelijk perceel
Het maximaal geluidniveau in de dagperiode bedraagt 70 dB(A) ten gevolge van rijden met de vrachtwagen of tractor (dagperiode) en 60 dB(A) ten gevolge van het rijden met een bestelbus/personenwagen (avondperiode). Van de overige activiteiten zijn geen relevante maximale geluidniveaus te verwachten. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor woningen in een gemengd gebied. Aangezien de geluidpieken worden veroorzaakt door activiteiten die te maken hebben met laden en lossen, zijn er geen maximale geluidniveaus die getoetst moeten worden aan het Activiteitenbesluit.

12 Rekenresultaten

5. Conclusie

Voor de wijziging van het bestemmingsplan van Birkstraat 144 is een akoestisch onderzoek verricht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat bij het in stand houden van de huidige inrit. Er kan niet worden voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in de nieuw voorgestelde indeling met de inrit op het noordelijk perceel. In die situatie wordt voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Ook na het wijzigen van bedrijfswoning naar woonbestemming kan het bedrijf voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

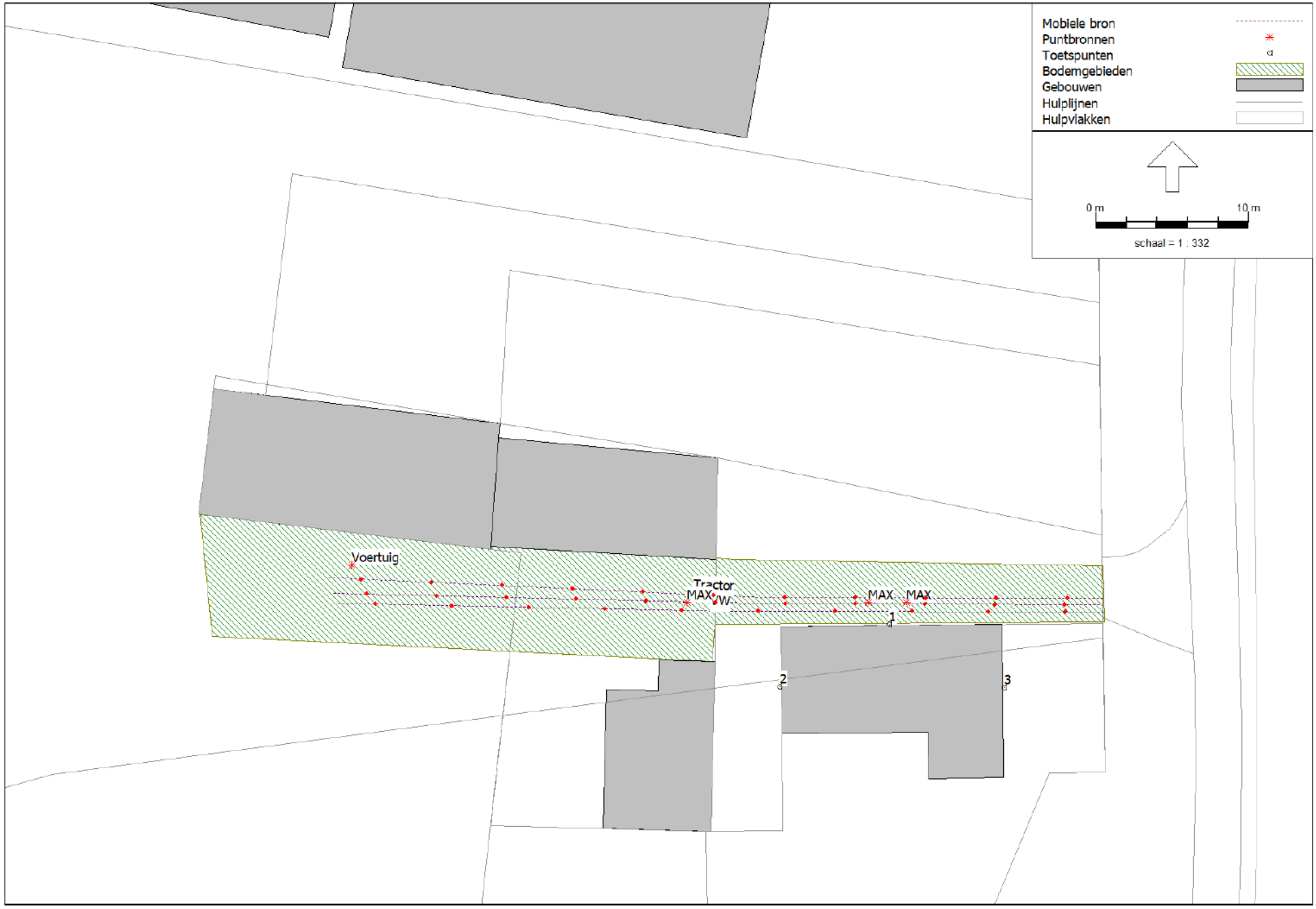
Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Invoergegevens


Mobiele bron
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Hulplijnen
Hulpvlakken
0 m
10 m
schaal = 1 : 332
Voertuig
Tractor
MAX
MAX
MAX
1
2
3

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Weging	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63
PW	Personen/bestelwagen	0,75	0,00	Relatief	A	20	8	--	28,19	27,40	--	5	5,00	--	76,80
VW	Vrachtwagen	1,00	0,00	Relatief	A	2	--	--	37,79	--	--	5	5,00	62,00	77,70
Tractor	Tractor	1,00	0,00	Relatief	A	4	--	--	35,13	--	--	5	5,00	58,60	77,90

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
PW	78,80	81,80	84,80	86,80	85,80	81,80	71,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VW	85,50	90,80	96,50	98,50	96,20	89,80	79,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tractor	87,00	92,60	97,90	100,40	96,50	91,30	82,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Weging	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31
MAX	LAMX VW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	--	--	A	Nee	Nee	Nee	--
MAX	LAMX VW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	--	--	A	Nee	Nee	Nee	--
Voertuig	Voertuig stationair	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	10,79	--	--	A	Nee	Nee	Nee	61,00
MAX	LAMX PW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	A	Nee	Nee	Nee	--

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

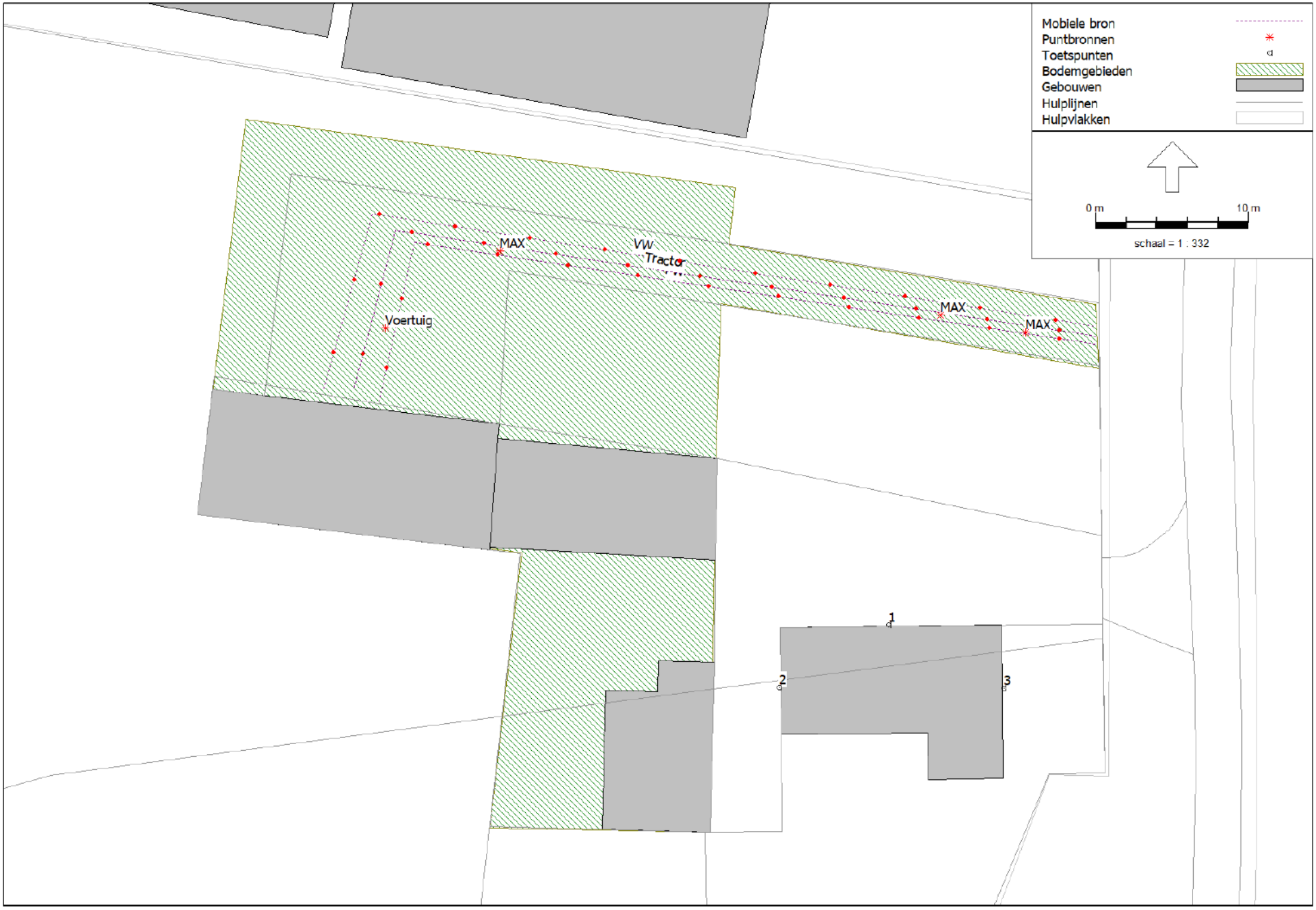
Naam	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
MAX	90,00	97,00	100,00	102,00	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAX	90,00	97,00	100,00	102,00	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Voertuig	72,00	84,00	87,00	91,00	91,00	90,00	87,00	81,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAX	80,00	87,00	90,00	92,00	91,00	91,00	88,00	86,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1	Birkstraat Noord	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
2	Birkstraat West	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
3	Birkstraat Oost	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: Huidige situatie inrit
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
1	hard	0,00


Mobiele bron
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Hulplijnen
Hulpvlakken
0 m
10 m
schaal = 1 : 332
MAX
VW Tracto
Voertuig
MAX
MAX
1
2
3

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Weging	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63
PW	Personen/bestelwagen	0,75	0,00	Relatief	A	20	8	--	28,12	27,33	--	5	5,00	--	76,80
VW	Vrachtwagen	1,00	0,00	Relatief	A	2	--	--	37,83	--	--	5	5,00	62,00	77,70
Tractor	Tractor	1,00	0,00	Relatief	A	4	--	--	35,01	--	--	5	5,00	58,60	77,90

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
PW	78,80	81,80	84,80	86,80	85,80	81,80	71,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VW	85,50	90,80	96,50	98,50	96,20	89,80	79,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tractor	87,00	92,60	97,90	100,40	96,50	91,30	82,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Weging	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31
MAX	LAMX VW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	--	--	A	Nee	Nee	Nee	--
MAX	LAMX VW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	--	--	A	Nee	Nee	Nee	--
Voertuig	Voertuig stationair	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	10,79	--	--	A	Nee	Nee	Nee	61,00
MAX	LAMX PW	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	A	Nee	Nee	Nee	--

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
MAX	90,00	97,00	100,00	102,00	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAX	90,00	97,00	100,00	102,00	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Voertuig	72,00	84,00	87,00	91,00	91,00	90,00	87,00	81,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAX	80,00	87,00	90,00	92,00	91,00	91,00	88,00	86,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1	Birkstraat Noord	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
2	Birkstraat West	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
3	Birkstraat Oost	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: Alternatief: Intrit noordelijk
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
1	hard	0,00

Bijlage 2 Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: Huidige situatie inrit
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
1_A	Birkstraat Noord	1,50	58,0	51,0	--	58,0
1_B	Birkstraat Noord	5,00	54,7	47,1	--	54,7
2_A	Birkstraat West	1,50	50,6	41,5	--	50,6
2_B	Birkstraat West	5,00	51,7	41,3	--	51,7
3_A	Birkstraat Oost	1,50	44,0	37,8	--	44,0
3_B	Birkstraat Oost	5,00	43,0	36,6	--	43,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Huidige situatie inrit
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Birkstraat Noord	151617,56	463322,79	1,50	93,8	83,2	--
1_B	Birkstraat Noord	151617,56	463322,79	5,00	86,4	76,3	--
2_A	Birkstraat West	151610,43	463318,72	1,50	79,2	64,7	--
2_B	Birkstraat West	151610,43	463318,72	5,00	78,5	63,5	--
3_A	Birkstraat Oost	151625,03	463318,64	1,50	76,0	64,7	--
3_B	Birkstraat Oost	151625,03	463318,64	5,00	75,0	63,4	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Alternatief: Intrit noordelijk
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
1_A	Birkstraat Noord	1,50	43,3	35,6	--	43,3
1_B	Birkstraat Noord	5,00	46,5	36,3	--	46,5
2_A	Birkstraat West	1,50	39,3	31,0	--	39,3
2_B	Birkstraat West	5,00	44,6	33,9	--	44,6
3_A	Birkstraat Oost	1,50	34,0	27,6	--	34,0
3_B	Birkstraat Oost	5,00	34,4	28,0	--	34,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Alternatief: Intrit noordelijk
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Birkstraat Noord	151617,56	463322,79	1,50	70,5	60,9	--
1_B	Birkstraat Noord	151617,56	463322,79	5,00	70,1	60,5	--
2_A	Birkstraat West	151610,43	463318,72	1,50	63,7	53,6	--
2_B	Birkstraat West	151610,43	463318,72	5,00	67,6	54,7	--
3_A	Birkstraat Oost	151625,03	463318,64	1,50	68,6	52,8	--
3_B	Birkstraat Oost	151625,03	463318,64	5,00	68,8	53,0	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming

QUICKSCAN BIRKSTRAAT 144 SOEST



Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V.
Leimuiden, 25-4-2022

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

VERANTWOORDING

Opdrachtgever:	Rho Adviseurs
Contactpersoon:	L. van de Gevel
Adres:	Weena 505
	3013 AL Rotterdam
Tel:	010-2018507
E-mail:	luuk.vandegevel@rho.nl

Uitvoering:	Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V.
Adres:	Waaier 72
	2451 VW Leimuiden
Tel:	0172 576072
E-mail:	algemeen@eco-logisch.com

Projectleider:	ing. E. Vinke
Auteur:	ing. F. van Wegen
Kwaliteitscontrole:	ing. C.J.M. Groeneveld

Projectcode:	RANA2254
Status:	Definitief
Datum:	25-4-2022

Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. werkt volgens de kwaliteitsnormen van het Netwerk Groene Bureaus. Dit netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte. De deskundigen werkende bij Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. voldoen hierdoor aan de volgens het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gestelde eisen. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Adviesbureau E.C.O Logisch B.V. is aangesloten op de Nationale Databank Flora en Fauna en heeft daarmee toegang tot de meest volledige natuurgegevens in Nederland.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

SAMENVATTING

Men is voornemens werkzaamheden uit te voeren aan de bebouwing aan de Birkstraat 144 in Soest. De overkapping die gebouwen met elkaar verbindt zal worden afgesloten, om zo één geheel te vormen. Er wordt tevens nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiervoor wordt in de toekomst mogelijk een schuur geamoveerd. Daarnaast vindt er een gedeeltelijke wijziging in het bestemmingsplan plaats. Deze ingrepen worden gezien als een ruimtelijke ontwikkeling. Onderzocht is of deze ontwikkeling in het projectgebied niet strijdig is met de Wet natuurbescherming.

De bebouwing in het projectgebied biedt mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten voor de gierzwaluw, huismus en de spreeuw. De groenstructuren rond de bebouwing maakt mogelijk onderdeel uit van essentieel leefgebied voor de huismus. In het projectgebied kunnen mogelijk algemene amfibieën en zoogdieren voorkomen. Tevens kunnen nesten van algemene broedvogels worden verwacht in het projectgebied.

De geplande werkzaamheden zullen plaatsvinden aan de westgevel van de Birkstraat 144. Mogelijk wordt de schuur in het noorden van het projectgebied geamoveerd. Aan de westgevel van de Birkstraat 144 en de schuur in het noorden van het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde functies van de Alpenwatersalamander, glad biggenkruid, korensla, ringslang en de steenmarter niet te verwachten. Derhalve heeft de geplande ontwikkeling geen effecten op beschermde functies van deze soorten.

Directe nadelige effecten op beschermde natuurgebieden als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht. Met betrekking tot stikstof geldt er een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector. Gezien de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de globale projectvoornemens wordt er geen significant negatief effect op stikstofgevoelige habitats verwacht in de gebruiksfase. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan hier uitsluitsel over bieden.

Er is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nodig alvorens men met de geplande ontwikkeling kan beginnen. Er is tevens aanvullend onderzoek nodig naar jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, gierzwaluw, huismus, ransuil en de sperwer. Daarnaast dient onderzocht te worden of het projectgebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied voor de huismus. Indien aanvullende inventarisaties aantonen dat het projectgebied functies bevat voor beschermde soorten en verstoring niet voorkomen kan worden, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Er vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden **TEL.** 0172 - 576072 **E-MAIL.** algemeen@eco-logisch.com **WEB.** www.eco-logisch.com **KVK** 75440741 **BTW** NL8602.84.529.B01 **IBAN** NL66 RABO 0123 9211 20

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Natuurbeschermingswetgeving 5
1.2.1 Gebiedsbescherming 5
1.2.2 Soortbescherming 6
1.2.3 Ontheffing en gedragscode 7
1.3 Leeswijzer 7

2 Projectgebied en ontwikkelingen 8
2.1 Projectgebied 8
2.2 Ontwikkelingen 8

3 Soortbescherming 10
3.1 Bronnenonderzoek 10
3.2 Habitatscan 10
3.2.1 Zoogdieren 10
3.2.2 Vogels 11
3.2.3 Amfibieën 12
3.2.4 Reptielen 13
3.2.5 Vissen 13
3.2.6 Ongewervelden 13
3.2.7 Vaatplanten 14
3.2.8 Mogelijk aanwezige beschermde soorten en functies 14
3.3 Effecten 15
3.3.1 Effecten ontwikkelingen 15
3.4 Aanbevelingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming 17
3.4.1 Aanvullende inventarisaties projectgebied 17
3.4.2 Mitigerende maatregelen 17
3.4.3 Ontheffing Wet natuurbescherming 17

4 Gebiedsbescherming 18
4.1 Effecten 19

5 Conclusies en aanbevelingen 20
5.1 Conclusies 20
5.2 Aanbevelingen 20

6 Literatuur 22

Bijlage 1: Foto-impressie 23
Bijlage 2: Tabel mogelijk aanwezige soorten 24
Bijlage 3: Beschermde functies 26

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Men is voornemens de bebouwing aan de Birkstraat 144 in Soest met elkaar te verbinden door een overkapping af te sluiten. Er wordt tevens nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiervoor wordt mogelijk een schuur geamoveerd. Daarnaast vindt er een gedeeltelijke wijziging in het bestemmingsplan plaats. Deze ingrepen worden gezien als een ruimtelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling dient er zorg voor te dragen dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. Om deze reden is een toetsing van de geplande ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Hiervoor dient te worden onderbouwd of er door de beoogde ontwikkeling geen beschermde soorten of natuurgebieden negatief worden beïnvloed. Indien overtreding niet zonder meer kan worden uitgesloten is mogelijk aanvullend onderzoek en/of een ontheffing noodzakelijk. In deze quickscan wordt geadviseerd over de vervolgstappen. Er vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

1.2 NATUURBESCHERMINGSWETGEVING

De Wet natuurbescherming beslaat soortbescherming, gebiedsbescherming en in specifieke gevallen de bescherming van houtopstanden. Daarnaast is gebiedsbescherming in Nederland geregeld via beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor wat betreft de soortbescherming in de Wet natuurbescherming zijn er verschillende beschermingsregimes. Het gaat om soorten die op basis van Europese wetgeving beschermd zijn vanuit Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en soorten die nationaal als beschermde soort zijn aangewezen. Middels een provinciale verordening kunnen deze nationaal beschermde soorten worden vrijgesteld van de verbodsbepalingen uit de wet. De vrijgestelde soorten kunnen verschillen per provincie.

1.2.1 GEBIEDSBESCHERMING

Natura 2000-gebieden

Het is conform artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De regels omtrent NNN-gebieden zijn door het Rijk en de provincies met elkaar afgesproken. De afspraken zijn vastgelegd in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' en zijn uitgewerkt in de provinciale verordeningen. Het ruimtelijke beleid voor het NNN is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. In het NNN geldt daarom het 'nee, tenzij'-regime. Of een ingreep mag worden uitgevoerd in het NNN, hangt naast de instandhouding van de omvang van het NNN, in eerste instantie af van de mate van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

1.2.2 SOORTBESCHERMING

Zorgplicht
De zorgplicht is opgenomen in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

Artikel 1.11 Wnb (zorgplicht)
1. Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde.

Europees beschermde soorten - Vogels
De verbodsbepalingen voor wat betreft vogels zijn opgenomen in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming.

Artikel 3.1 Wnb.
1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Europees beschermde soorten - Overige soortgroepen
De verbodsbepalingen voor wat betreft Europees beschermde soorten zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming.

Artikel 3.5 Wnb.
1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Nationaal beschermde soorten
De verbodsbepalingen voor wat betreft nationaal beschermde soorten zijn opgenomen in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

Artikel 3.10 Wnb.
1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of;
c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

1.2.3 ONTHEFFING EN GEDRAGSCODE

Voor het overtreden van de verboden uit de bovengenoemde artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming kan een ontheffing worden aangevraagd. Een ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

1. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing.
2. Er is sprake van een in de wet genoemd belang voor de betreffende soort of soortgroep.
3. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Ook kan er mogelijk middels een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode worden gewerkt. Dit is enkel mogelijk indien de handelingen niet van wezenlijke invloed zijn op de aanwezige beschermde soorten.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, met huidige ecologische waarden.

In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het bronnenonderzoek en de habitatscan weergegeven waarbij de effectanalyse ten aanzien van de onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten is opgenomen.

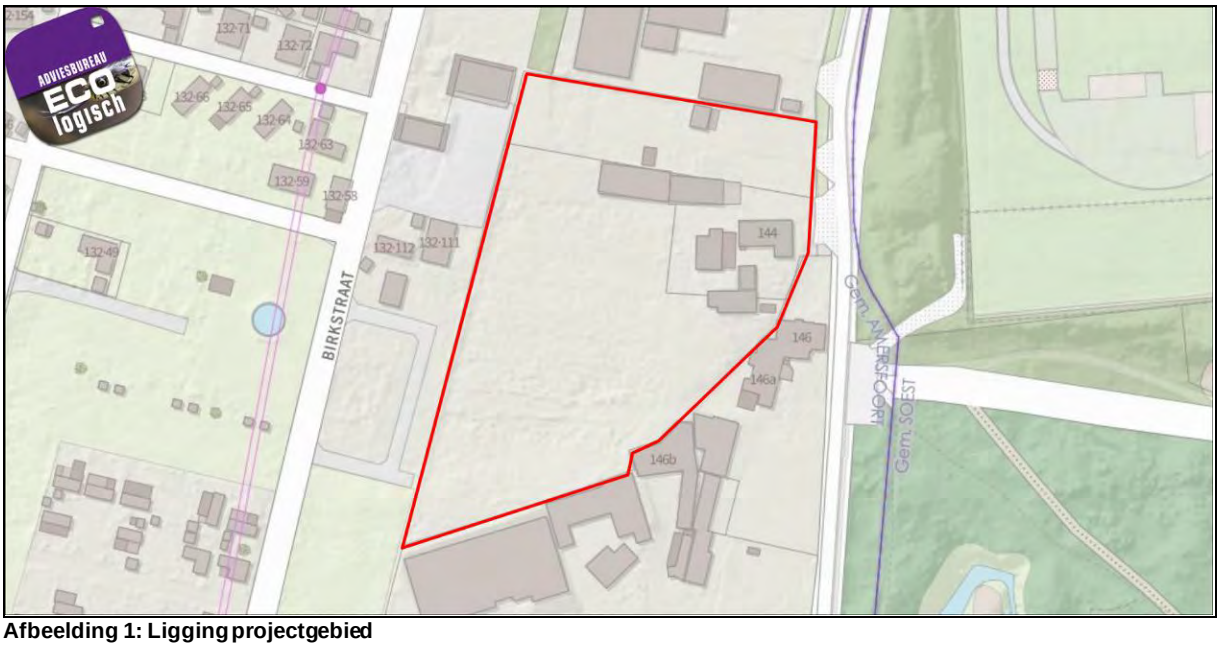
Hoofdstuk 4 geeft weer welke middels de Wet natuurbescherming beschermde gebieden in de omgeving van de projectgebieden voorkomen. Tevens zal hier worden aangegeven in welke mate de geplande ontwikkeling van invloed zal zijn op deze gebieden.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

2 PROJECTGEBIED EN ONTWIKKELINGEN

2.1 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen aan de Birkstraat 144 in de gemeente Soest in kilometerhok: X:151 / Y:463 (Rijksdriehoekscoördinaten). Afbeelding 1 geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



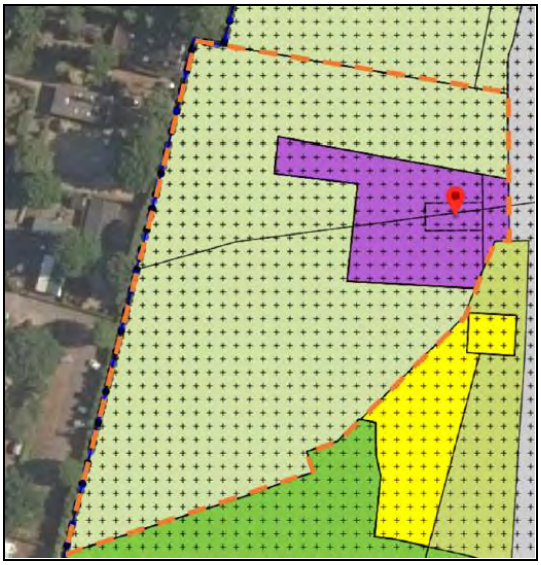
Afbeelding 1: Ligging projectgebied

De bebouwing in het projectgebied is gelegen aan de Birkstraat 144 te Soest en bestaat uit twee bedrijfswoningen en enkele bedrijfsschuren. De bedrijfswoningen bestaan uit twee lagen. De gevels zijn opgebouwd uit bakstenen en de daken zijn bedekt met dakpannen. De twee bedrijfswoningen zijn met elkaar verbonden middels een overkapping. De bedrijfsschuren bestaan uit één laag. De gevels zijn opgebouwd uit bakstenen en de daken zijn bedekt met golfplaten. Buiten de bebouwing zijn er meerdere typen groenstructuren aanwezig, waaronder een gazon. Aan de westzijde zijn bomen en struwelen aanwezig. In het zuidelijke deel van het projectgebied is struweel aanwezig. Verspreid door het projectgebied zijn meerdere houtstapels en stenenhopen en een composthoop aanwezig. Het projectgebied wordt gebruikt als overslagplaats voor de aan en afvoer van goederen, zoals hout steen en compost. In de omgeving van het projectgebied is een bosvijver aanwezig. In bijlage 1 is een sfeerimpressie van het projectgebied weergegeven.

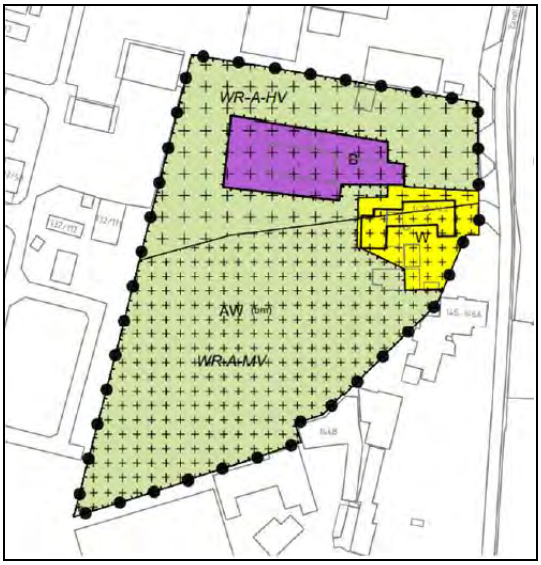
2.2 ONTWIKKELINGEN

De bedrijfswoningen krijgen een wijziging in het bestemmingsplan. In de huidige situatie hebben de bedrijfswoningen een bedrijfsfunctie. In de toekomstige situatie krijgen de bedrijfswoningen een woonfunctie. De overkapping wordt dicht gemaakt, zodat één geheel wordt gecreëerd tussen de bedrijfswoningen. De bebouwing met een bedrijfsfunctie wordt geamoveerd en op deze locaties wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. In afbeelding 2 en 3 zijn de huidige situatie en de geplande ontwikkelingen op kaart weergegeven. De paarse gebieden geeft de bebouwing met een bedrijfsfunctie weer en de gele gebieden geeft de bebouwing met een woonfunctie weer.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

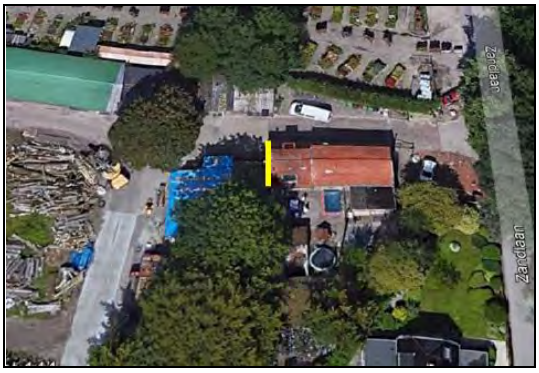


Afbeelding 2: Huidige situatie (Rho adviseurs)



Afbeelding 3: Geplande ontwikkeling (Rho adviseurs)

De bestaande woning zal behouden blijven. De bestaande overkapping (afbeelding 4, gele lijn) zal worden dicht gebouwd. De grotere schuur met het golfplaten dak (afbeelding 5, oranje kader) binnen de bedrijfsbestemming wordt mogelijk op den duur verbouwd/vervangen. De overige schuren binnen het projectgebied blijven ongewijzigd.



Afbeelding 4: Gevel waaraan bebouwing zal komen



Afbeelding 5: Te amoveren schuur

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

3 SOORTBESCHERMING

3.1 BRONNENONDERZOEK

Om een goede inschatting te kunnen maken welke beschermde soorten mogelijk gebruik maken van het projectgebied heeft een literatuurstudie plaatsgevonden. Hierbij zijn diverse bronnen met verspreidingsgegevens geraadpleegd. De geraadpleegde bronnen zijn onder andere: verspreidingsatlassen van de verschillende soortgroepen, eerder in de regio uitgevoerde onderzoeken, in de regio actieve werkgroepen en PGO's, databanken met verspreidingsgegevens (waaronder de NDFF) en het aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebieden. Daarnaast zijn alle beschermde natuurgebieden in de omgeving van het projectgebied in kaart gebracht. Uit het bronnenonderzoek volgt een lijst met beschermde soorten welke mogelijk in het projectgebied voor kunnen komen. De geraadpleegde bronnen zijn doorgaans op uurhokniveau, waardoor ook soorten welke bekend zijn uit de wijdere omgeving van het projectgebied zijn inbegrepen. Deze soorten hoeven niet direct in het projectgebied te worden verwacht.

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van alle beschermde soorten die bekend zijn voor te komen in de omgeving van het projectgebied.

Provinciale vrijstelling

De 'Verordening vrijstellingen soorten' betreft een vrijstelling van het verbod op doden en verstoren bij bestendig beheer en gebruik en ruimtelijke ingrepen. Voor de provincie Utrecht zijn middels artikel 4.1 van het "Beleidskader Wet Natuurbescherming 2017" soorten vrijgesteld van de verbodsbepalingen uit artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Dit is geen vrijbrief, de zorgplicht blijft van toepassing voor de vrijgestelde soorten.

3.2 HABITATSCAN

Tijdens de habitatscan is het projectgebied bezocht om te kijken of de uit de omgeving bekende soorten ook daadwerkelijk in het gebied voor kunnen komen, rekening houdend met het aanwezige habitat, de habitateisen en de verspreidingsgegevens van de betreffende soorten. Daarnaast kunnen er tijdens het veldbezoek nog soorten worden toegevoegd als het habitat geschikt lijkt voor de betreffende soort. De habitatscan heeft plaatsgevonden op 10 maart 2022 en is uitgevoerd door ing. F. van Wegen. Tijdens de habitatscan was het droog en onbewolkt met een temperatuur van 10°C en een windkracht van 3 Bft.

3.2.1 ZOOGDIEREN

In de omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen bekend van de franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. De bebouwing in het projectgebied biedt mogelijkheden voor alle typen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Er zijn verschillende openingen aanwezig welke vleermuizen toegang tot de bebouwing verschaffen (afbeelding 6 en 7). De bebouwing biedt inpandig een geschikt klimaat om als winterverblijfplaats voor vleermuizen te fungeren. De woningen in de directe omgeving van het projectgebied zijn eveneens geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen.



Afbeelding 6: Invliegopening voor gebouwbewonende vleermuizen



Afbeelding 7: Invliegopening voor gebouwbewonende vleermuizen

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

In de bomen in het projectgebied zijn geen boomholtes aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Derhalve worden geen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in het projectgebied verwacht.

De groenstructuren in het projectgebied bieden luwte en trekken insecten aan, waardoor het projectgebied door vleermuizen als foerageergebied gebruikt kan worden.

In het projectgebied zijn bomenrijen en heggen aanwezig die lijnvormige elementen vormen, die als vliegroute voor vleermuizen kunnen fungeren.

In de omgeving van het projectgebied zijn de boommarter en de steenmarter bekend voor te komen. Deze soorten maken voor hun verblijfplaatsen onder andere gebruik van takkenhopen en schuren. In het projectgebied zijn elementen aanwezig die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats door de boommarter en de steenmarter (afbeelding 8 en 9). Het habitat van de boommarter bestaat uit aaneengesloten bos. Dit is in het projectgebied niet aanwezig, derhalve kunnen verblijfplaatsen van de voor de boommarter in het projectgebied worden uitgesloten.



Afbeelding 8: Potentiële verblijfplaats voor de steenmarter



Afbeelding 9: Potentiële verblijfplaats voor de steenmarter

In de omgeving van het projectgebied is de das bekend voor te komen. De das verblijft in burchten die in hellingen en hoger gelegen terreinen worden gegraven. In het projectgebied zijn tijdens de habitatscan geen sporen zoals prenten, burchten en uitwerpselen van de das waargenomen. Derhalve kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van de das in het projectgebied worden uitgesloten.

In de omgeving van het projectgebied is de rode eekhoorn bekend voor te komen. Tijdens de habitatscan zijn geen nesten van de rode eekhoorn waargenomen. Derhalve kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van de rode eekhoorn worden uitgesloten.

In het projectgebied kunnen algemene zoogdieren voorkomen, zoals de egel, kleine marterachtigen en muizen.

3.2.2 VOGELS

In de omgeving van het projectgebied zijn de gierzwaluw en de huismus bekend voor te komen. Tijdens de habitatscan zijn er in de beukenhaag naast de bebouwing tientallen individuen van de huismus waargenomen (afbeelding 10). Het pannendak aan de Birkstraat 144 biedt geschikte nestlocaties voor de gierzwaluw en de huismus (afbeelding 11). De groenstructuren in het projectgebied maken mogelijk onderdeel uit van essentieel leefgebied voor de huismus.

In het projectgebied is de spreeuw bekend voor te komen. Het pannendak aan de Birkstraat 144 biedt geschikte nestlocaties voor de spreeuw (afbeelding 11). Tijdens de habitatscan is één baltsend individu van de spreeuw waargenomen (afbeelding 12).

In het projectgebied is één potentieel jaarrond beschermd nest waargenomen. Dit nest kan gebruikt worden door de boomvalk, ransuil en de sperwer. De locatie van dit nest is in bijlage 3 op kaart weergegeven.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

In de groenstructuren en bij de bebouwing in het projectgebied kunnen algemene broedvogels, zoals de boomklever, ekster, en de zwarte kraai tot broeden komen.



Afbeelding 10: Leefgebied van de huismus



Afbeelding 11: De huismus in het projectgebied en geschikte nestlocaties voor de gierzwaluw, huismus en de spreeuw



Afbeelding 12: De spreeuw in het projectgebied

3.2.3 AMFIBIEËN

In het projectgebied zijn de Alpenwatersalamander, heikikker, kamsalamander, poelkikker, rugstreeppad en de vroedmeesterpad bekend voor te komen. De waarnemingen van de vroedmeesterpad bevinden zich ver buiten het natuurlijke verspreidingsgebied en waargenomen individuen zijn vrijwel zeker uitgezet. In het projectgebied is geen water aanwezig, derhalve kan voortplanting van amfibieën in het projectgebied worden uitgesloten. In het projectgebied zijn houtstapels en composthopen aanwezig die als geschikt landbiotoop voor de Alpenwatersalamander kunnen fungeren (afbeelding 9 en 13). De waarnemingen van de heikikker, kamsalamander, poelkikker en de rugstreeppad bevinden zich op meer dan twee kilometer van het projectgebied. Het is niet te verwachten dat deze soorten het projectgebied kunnen bereiken vanuit het bekende verspreidingsgebied vanwege de afstand en tussenliggende barrières.



Afbeelding 13: Potentiële verblijfplaats voor Alpenwatersalamander

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

In het projectgebied kunnen algemene amfibieën voorkomen, zoals de bruine kikker en de gewone pad.

3.2.4 REPTIELEN

In de omgeving van het projectgebied zijn de hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang en de zandhagedis bekend voor te komen.

De hazelworm is sterk gebonden aan bossen, bosranden, heide, houtwallen en struwelen op plekken die enigszins vochtig zijn met een dichte begroeiing. In het projectgebied is dichte begroeiing aanwezig. Deze dichte begroeiing is slechts sporadisch aanwezig en niet aaneengesloten. Derhalve worden beschermde functies van de hazelworm in het projectgebied niet verwacht. Gezien de bekende verspreiding van de hazelworm is een enkel passerend individu echter niet uit te sluiten.

De levendbarende hagedis komt voor in heide en halfopen landschappen met voldoende zonplaatsen en schuil- en foerageermogelijkheden. Hierbij fungeren dichte vegetaties, houtwallen, takkenhopen en struwelen als verblijfplaats. In het projectgebied is dichte begroeiing aanwezig. Deze dichte begroeiing is slechts sporadisch aanwezig en niet aaneengesloten. Derhalve worden beschermde functies van de levendbarende hagedis in het projectgebied niet verwacht.



Afbeelding 14: Potentiële broeihoop voor de ringslang

De ringslang komt voor in waterrijke habitats met voldoende zonplaatsen en schuil- en foerageermogelijkheden. Voor de voortplanting maakt de ringslang gebruik van broeihopen. Het dichtstbijzijnde water is een bosvijver. Deze bosvijver bevindt zich op circa 100 meter van het projectgebied. In het projectgebied is één potentiële broeihoop voor de ringslang aanwezig (afbeelding 12). De ringslang kan overgangen in vegetatie in het projectgebied gebruiken om te zonnen. Daarnaast kan de ringslang struwelen welke door algemene amfibieën worden gebruikt, benutten als foerageergebied. Het voorkomen van de ringslang in het projectgebied kan derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.

De zandhagedis komt voor in droge gebieden met voldoende zonplaatsen en schuil- en foerageermogelijkheden. Deze zijn niet in het projectgebied aanwezig. Gezien de afstand tot het bekende verspreidingsgebied en het ontbreken van stapstenen met geschikt habitat tussen het bekende verspreidingsgebied en het projectgebied, wordt het voorkomen van de zandhagedis in het projectgebied niet verwacht.

3.2.5 VISSEN

In de omgeving van het projectgebied is de grote modderkruiper bekend voor te komen. Wegens het ontbreken van oppervlaktewater worden vissen, waaronder de grote modderkruiper uitgesloten voor te komen in het projectgebied.

3.2.6 ONGEWERVELDEN

De onderzochte groep ongewervelden bestaat onder andere uit vlinders, libellen en slakken.

In het projectgebied zijn de bruine eikenpage, gentiaanblauwtje, grote vos, grote weerschijnvlinder, kommavlinder, sleedoornpage. In het projectgebied zijn geen waardplanten voor deze vlindersoorten in de omgeving aangetroffen. Voortplantingsplaatsen van beschermde vlinders kunnen in het projectgebied worden uitgesloten.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

In de omgeving van het projectgebied zijn de platte schijfhoren en de gevlekte witsnuitlibel bekend voor te komen. Deze soorten zijn gebonden aan water. In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig, derhalve kan het voorkomen van de platte schijfhoren en de gevlekte witsnuitlibel worden uitgesloten.

3.2.7 VAATPLANTEN

In de omgeving van het projectgebied is het glad biggenkruid, korensla, naakte lathyrus, smalle raai en het wilde ridderspoor bekend voor te komen.

Glad biggenkruid groeit op zonnige en open plaatsen op droge en voedselarme zandgronden. Standplaatsen van glad biggenkruid betreffen open graslanden en akkerranden. Korensla groeit op zonnige en open plaatsen op zure zandgronden. Standplaatsen van de korensla betreffen graanakkers en moestuinen. In het projectgebied is zijn geschikte standplaatsen aanwezig voor het glad biggenkruid en de korensla. Van deze soorten zijn tevens waarnemingen bekend op circa 300 meter afstand van het projectgebied, derhalve kan het voorkomen van het glad biggenkruid en de korensla niet worden uitgesloten.

De naakte lathyrus groeit op zonnige open plaatsen op kalkhoudende leemgronden. Groeiplaatsen van de naakte lathyrus komen voor in biotopen zoals akkers, bermen en spoorwegterreinen. Smalle raai groeit op zonnige open plaatsen op droge stikstofhoudende gronden. Standplaatsen van de smalle raai betreffen spoorwegterreinen en graanakkers. Wilde ridderspoor groeit op zonnige plaatsen op kalkhoudende zandige kleigronden. Groeiplaatsen van de wilde ridderspoor betreffen graanakkers. Wegens het ontbreken van geschikt habitat worden de naakte lathyrus, smalle raai en het wilde ridderspoor niet verwacht voor te komen in het projectgebied.

3.2.8 MOGELIJK AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN EN FUNCTIES

Het projectgebied herbergt mogelijk meerdere functies voor beschermde diersoorten. In het projectgebied kunnen op basis van het aanwezige habitat de volgende soorten en functies niet op voorhand worden uitgesloten voor te komen. In tabel 1 zijn de te verwachten beschermde soorten en functies in het projectgebied weergegeven. In bijlage 3 zijn de locaties van de te verwachten beschermde soorten en functies op kaart weergegeven.

Tabel 1: Te verwachten beschermde soorten en functies

Soort / soortgroep	Functies	Bescherming Wnb	Mogelijk aanwezig in:
Alpenwatersalamander	Landbiotoop	Artikel 3.10 (Bijlage A)	Houtstapels
Broedvogels	Nesten	Artikel 3.1 (VR)	Struweel en bomen
Gierzwaluw	Nesten	Artikel 3.1 (VR)	Openingen bij dakrand
Glad biggenkruid	Standplaatsen	Artikel 3.10 (Bijlage B)	Grasland
Huismus	Nesten Functioneel leefgebied	Artikel 3.1 (VR)	Ruimtes onder pannendak Groen rond woningen
Korensla	Standplaatsen	Artikel 3.10 (Bijlage B)	Grasland
Ringslang	Voortplantingsbiotoop	Artikel 3.10 (Bijlage A)	Broeihoop
Roofvogels en uilen	Nest	Artikel 3.1 (VR)	Bomen
Steenmarter	Verblijfplaats	Artikel 3.10 (Bijlage A)	Schuren Takkenhoop
Vleermuizen	Verblijfplaatsen Foerageergebied Vliegroute	Artikel 3.5 (HR, bijlage IV)	Bebouwing spouwmuur/dakrand
Algemene amfibieën*	Leefgebied	Artikel 3.10 (Bijlage A)	Groenstructuren
Algemene zoogdieren*	Leefgebied	Artikel 3.10 (Bijlage A)	Groenstructuren

*** Vrijstelling, echter geldt altijd de zorgplicht (Artikel 1.11)**

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

3.3 EFFECTEN

Indien beschermde soorten in het projectgebied of binnen de invloedssfeer hiervan kunnen voorkomen, wordt onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op deze soorten. Indien er effecten op deze soorten worden verwacht, zal worden gezocht naar compenserende of mitigerende maatregelen welke genomen kunnen worden tijdens de ontwikkeling om zo te voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Mochten deze maatregelen niet afdoende zijn, of praktisch niet in te passen in de plannen, zal mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn.

3.3.1 EFFECTEN ONTWIKKELINGEN

De te verwachten effecten op soorten en functies zijn opgedeeld in tijdelijke en permanente effecten. Deze zijn schematisch weergegeven in tabel 2. Daarnaast zijn de beschermde soorten en functies beschreven waar geen effecten op worden verwacht bij uitvoering van de werkzaamheden.

Geen effecten

De geplande werkzaamheden betreft een uitbreiding van de bebouwing aan de westgevel van de Birkstraat 144. Mogelijk wordt de schuur in het noorden van het projectgebied geamoveerd. Aan de westgevel van de Birkstraat 144 en de schuur in het noorden van het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde functies van de Alpenwatersalamander, glad biggenkruid, korensla, ringslang en de steenmarter niet te verwachten. Derhalve heeft de geplande ontwikkeling geen effecten op beschermde functies van deze soorten.

Tijdelijke effecten

De geplande werkzaamheden zullen mogelijk gepaard gaan met effecten van tijdelijke invloed door geluid en trillingen. Dit verstoort mogelijk de amfibieën, broedvogels en zoogdieren die gebruik maken van het projectgebied.

De geplande werkzaamheden zullen mogelijk gepaard gaan met effecten van tijdelijke invloed door geluid en trillingen. Dit verstoort mogelijk het potentieel jaarrond beschermde nest.

Indien er tijdens de werkzaamheden gebruikt wordt gemaakt van nachtelijke verlichting kunnen passerende en foeragerende vleermuizen worden verstoord.

Permanente effecten

Als gevolg van de geplande werkzaamheden kunnen nestlocaties van de gierzwaluw, huismus en de spreeuw verloren gaan en kunnen individuen worden verstoord of gedood.

Als gevolg van de geplande werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verloren gaan en kunnen individuen worden verstoord of gedood.

Wanneer groenstructuren in het projectgebied worden verwijderd, kunnen individuen van algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren worden gedood. Deze algemene soorten zijn middels de provinciale verordening vrijgesteld van de verbodsbepalingen van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt de zorgplicht.

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van vogels (maart – augustus) plaatsvinden kunnen mogelijke nestlocaties van algemene broedvogels worden vernietigd. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Tabel 2: Mogelijke effecten op beschermde soorten

Soort / soortgroep	Effect	Verbodsbepaling
Broedvogels	Opzettelijk doden Opzettelijk vernielen / beschadigen nest Opzettelijk verstoren	Artikel 3.1 (VR) Lid 1 Artikel 3.1 (VR) Lid 2 Artikel 3.1 (VR) Lid 4
Gierzwaluw	Opzettelijk doden Opzettelijk vernielen / beschadigen nest Opzettelijk verstoren	Artikel 3.1 (VR) Lid 1 Artikel 3.1 (VR) Lid 2 Artikel 3.1 (VR) Lid 4
Huismus	Opzettelijk doden Opzettelijk vernielen / beschadigen nest Opzettelijk verstoren	Artikel 3.1 (VR) Lid 1 Artikel 3.1 (VR) Lid 2 Artikel 3.1 (VR) Lid 4
Roofvogels en uilen	Opzettelijk doden Opzettelijk vernielen / beschadigen nest Opzettelijk verstoren	Artikel 3.1 (VR) Lid 1 Artikel 3.1 (VR) Lid 2 Artikel 3.1 (VR) Lid 4
Vleermuizen	Opzettelijk doden Opzettelijk verstoren Opzettelijk vernielen / beschadigen verblijfplaats	Artikel 3.5 (HR, bijlage IV) Lid 1 Artikel 3.5 (HR, bijlage IV) Lid 2 Artikel 3.5 (HR, bijlage IV) Lid 4
Algemene amfibieën*	Opzettelijk doden	Artikel 3.10 (Bijlage A) lid 1a
Algemene zoogdieren*	Opzettelijk doden	Artikel 3.10 (Bijlage A) lid 1a

*** Vrijstelling, echter geldt altijd de zorgplicht (Artikel 1.11)**

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

3.4 AANBEVELINGEN TEN AANZIEN VAN DE WET NATUURBESCHERMING

3.4.1 AANVULLENDE INVENTARISATIES PROJECTGEBIED

Het projectgebied herbergt mogelijk functies voor beschermde soorten. Of en waar deze zich in het projectgebied bevinden is nog onbekend. Er is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nodig alvorens men met de geplande ontwikkeling kan beginnen. Er is tevens aanvullend onderzoek nodig naar jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, gierzwaluw, huismus, ransuil en de sperwer. Daarnaast dient onderzocht te worden of het projectgebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied voor de huismus.

3.4.2 MITIGERENDE MAATREGELEN

Om overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden genomen.

- Er zijn mogelijk jaarrond beschermde nestlocaties van de gierzwaluw, huismus en de spreeuw aanwezig. Na aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van nestlocaties zullen (indien nestlocaties aanwezig zijn) nader te specificeren mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden.

- Er zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen het projectgebied. Na aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen zullen (indien verblijfplaatsen aanwezig zijn) nader te specificeren mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden.

- Er zijn mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig in bomen die zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Na aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten zullen (indien jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn) nader te specificeren mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden.

3.4.3 ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING

De noodzaak voor een ontheffing van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming kan op voorhand niet worden uitgesloten. Uit aanvullende onderzoeken zal moeten blijken of er beschermde functies of dieren in het projectgebied voorkomen en welke negatieve effecten met de werkzaamheden mogelijk gepaard gaan. Alvorens men met de geplande ontwikkeling kan beginnen is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, gierzwaluw, huismus, ransuil en de sperwer. Daarnaast is onderzoek naar de aanwezigheid van essentieel leefgebied van de huismus benodigd. Indien aanvullende inventarisaties aantonen dat het projectgebied functies bevat voor beschermde soorten en verstoring niet voorkomen kan worden, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Hier kunnen voorwaarden in de vorm van mitigerende maatregelen aan verbonden zijn.

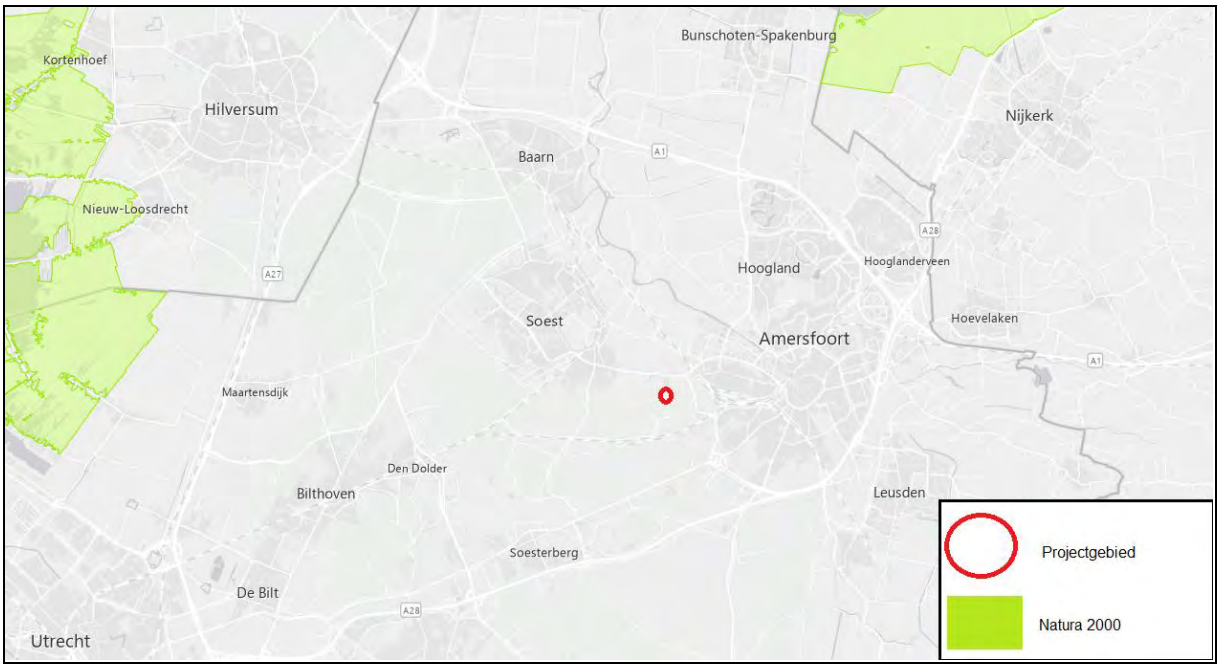
ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

4 GEBIEDSBESCHERMING

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 8 kilometer van het projectgebied en betreft Arkemheen. Op ruim 25 meter van het projectgebied ligt een gedeelte van het NNN. Dit betreft de Utrechtse Heuvelrug. De ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuur is in afbeelding 15 en 16 op kaart weergegeven.



Afbeelding 15: Projectgebied ten opzichte van het NNN (Provincie Utrecht)



Afbeelding 16: Projectgebied ten opzichte van Natura 2000 (natura2000.nl)

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

4.1 EFFECTEN

Het projectgebied bevindt zich niet in de nabijheid van beschermde natuur. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en delen van het NNN bevinden zich op voldoende afstand van het projectgebied om directe effecten uit te sluiten.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een toename in stikstofemissie tot gevolg hebben. In de Wet natuurbescherming (artikel 2.9a) is een partiële vrijstelling geïntroduceerd van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector. Voor de realisatiefase van het amoveren en realiseren van bouwwerken is vanaf 1 juli 2021 geen vergunning benodigd. In de gebruiksfase kan afhankelijk van het beoogde gebruik een toename van stikstofemissies plaatsvinden. Gezien de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de projectvoornemens wordt er geen significant negatief effect op stikstofgevoelige habitats verwacht. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan hier uitsluitsel over bieden.

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 CONCLUSIES

De bebouwing in het projectgebied biedt mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten voor de gierzwaluw en de huismus. De groenstructuren rond de bebouwing maakt mogelijk onderdeel uit van essentieel leefgebied voor de huismus. In de bomen in het projectgebied is mogelijk één potentieel jaarrond beschermd nest voor roofvogels aanwezig. De houtstapels bieden mogelijk verblijfplaatsen voor de Alpenwatersalamander. De broeihoop biedt mogelijk geschikt voortplantingshabitat voor de ringslang. De schuren bieden mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor de steenmarter. De graslanden in het projectgebied bieden mogelijk geschikte standplaatsen voor het glad biggenkruid en de korensla. In het projectgebied kunnen mogelijk algemene amfibieën en zoogdieren voorkomen. Tevens kunnen nesten van algemene broedvogels worden verwacht in het projectgebied.

De geplande werkzaamheden zullen plaatsvinden aan de westgevel van de Birkstraat 144. Mogelijk wordt de schuur in het noorden van het projectgebied geamoveerd. Aan de westgevel van de Birkstraat 144 en de schuur in het noorden van het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde functies van de Alpenwatersalamander, glad biggenkruid, korensla, ringslang en de steenmarter niet te verwachten. Derhalve heeft de geplande ontwikkeling geen effecten op beschermde functies van deze soorten.

Potentieel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen als gevolg van de werkzaamheden worden verstoord of vernield. Daarnaast kunnen individuen van vleermuizen worden verstoord of gedood. De nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus kunnen worden vernield. Het potentieel jaarrond beschermd nest voor roofvogels kan worden verstoord als gevolg van de werkzaamheden, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd. Tevens kunnen nesten van algemene broedvogels worden aangetast of vernield en kunnen individuen van algemene amfibieën en zoogdieren worden gedood.

Directe nadelige effecten op beschermde natuurgebieden als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht, doordat er een partiële vrijstelling geldt van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector. Gezien de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de globale projectvoornemens wordt er geen significant negatief effect op stikstofgevoelige habitats verwacht in de gebruiksfase. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan hier uitsluitsel over bieden. Indien struweel wordt verwijderd en grondverzet plaatsvindt is een aanvullende berekening met de AERIUS Calculator benodigd.

Er vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

5.2 AANBEVELINGEN

Er is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nodig alvorens men met de geplande ontwikkeling kan beginnen. Er is tevens aanvullend onderzoek nodig naar jaarrond beschermde nesten van de boomvalk, gierzwaluw, huismus, ransuil en de sperwer. Daarnaast dient onderzocht te worden of het projectgebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied van de huismus. In tabel 3 zijn de uit te voeren onderzoeken en onderzoeksperiodes weergegeven. Indien aanvullende inventarisaties aantonen dat het projectgebied functies bevat voor beschermde soorten en verstoring niet voorkomen kan worden, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Tabel 3: Te verwachten beschermde soorten en aanbevolen inventarisaties

Soort / soortgroep	Aanvullend onderzoek	Onderzoeksperiode
Algemene broedvogels	Nesten, indien niet buiten het broedseizoen gewerkt wordt	Binnen de periode maart - augustus
Gierzwaluw	Nesten	1 juni t/m 15 juli
Huismus	Nesten en functioneel leefgebied	1 april t/m 20 juni
Roofvogels en uilen	Nesten en roestlocatie	1 februari t/m 31 augustus
Vleermuizen	Zomer- en kraamverblijfplaatsen	15 mei t/m 15 juli

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Vleermuizen	Massawinterverblijfplaatsen	1 augustus t/m 10 september
Vleermuizen	Paarverblijfplaatsen en zwermplaatsen	15 augustus t/m 1 oktober
Vleermuizen	Winterverblijfplaatsen	1 december t/m 28 februari

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden **TEL.** 0172 - 576072 **E-MAIL.** algemeen@eco-logisch.com **WEB.** www.eco-logisch.com **KVK** 75440741 **BTW** NL8602.84.529.B01 **IBAN** NL66 RABO 0123 9211 20

6 LITERATUUR

BIJ12 (2017) Kennisdocument gewone dwergvleermuis, versie 1.0, BIJ12 juli 2017.

BIJ12 (2017) Kennisdocument gierzwaluw, versie 1.0, BIJ12 juli 2017.

BIJ12 (2017) Kennisdocument huismus, versie 1.0, BIJ12 juli 2017.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, (2011) Vleermuizen, Tirion Natuur uitgevers BV, Baarn.

Netwerk Groene Bureaus (2017) Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming, juli 2017.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2020) Vleermuisprotocol 2021, oktober 2020.

Internet
NDFF
stats.sovon.nl/stats/soort/15820/?prov=UT
www.gbif.org
www.natura2000.nl/gebieden
www.piscaria.nl
www.provinciaalgeoregister.nl/georegister/
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/natuurnetwerk-nederland-nnn
www.ravon.nl
www.stowa.nl (limnodata neerlandica)
www.synbiosys.alterra.nl/natura2000
www.telmee.nl
www.verspreidingsatlas.nl

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Bijlage 1:Foto-impressie

















ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden **TEL.** 0172 - 576072 **E-MAIL.** algemeen@eco-logisch.com **WEB.** www.eco-logisch.com **KVK** 75440741 **BTW** NL8602.84.529.B01 **IBAN** NL66 RABO 0123 9211 20

Bijlage 2: Tabel mogelijk aanwezige soorten

Overzicht beschermde soorten in de omgeving van het projectgebied

Soortgroep	Naam	Bescherming	Afstand
Amfibieën	Alpenwatersalamander	Wnb A	< 5km
Amfibieën	bastaardkikker[1]	Wnb A	< 5km
Amfibieën	bruine kikker[1]	Wnb A	< 1km
Amfibieën	gewone pad[1]	Wnb A	< 5km
Amfibieën	heikikker	HR IV & Bern II	< 5km
Amfibieën	kamsalamander	HR IV & Bern II	< 5km
Amfibieën	kleine watersalamander[1]	Wnb A	< 5km
Amfibieën	poelkikker	HR IV	< 5km
Amfibieën	rugstreeppad	HR IV & Bern II	< 5km
Amfibieën	vroedmeesterpad	HR IV & Bern II	< 5km
Ongewervelden	bruine eikenpage	Wnb A	< 5km
Ongewervelden	gentiaanblauwtje	Wnb A	< 5km
Ongewervelden	gevlekte witsnuitlibel	HR IV & Bern II	< 5km
Ongewervelden	grote vos	Wnb A	< 5km
Ongewervelden	grote weerschijnvlinder	Wnb A	< 5km
Ongewervelden	kommavlinder	Wnb A	< 5km
Ongewervelden	platte schijfhoren	HR IV & Bern II	< 5km
Ongewervelden	sleedoornpage	Wnb A	< 5km
Reptielen	hazelworm	Wnb A	< 5km
Reptielen	levendbarende hagedis	Wnb A	< 5km
Reptielen	ringslang	Wnb A	< 5km
Reptielen	zandhagedis	HR IV & Bern II	< 5km
Vaatplanten	glad biggenkruid	Wnb B	< 5km
Vaatplanten	korensla	Wnb B	< 5km
Vaatplanten	naakte lathyrus	Wnb B	< 5km
Vaatplanten	smalle raai	Wnb B	< 5km
Vaatplanten	wilde ridderspoor	Wnb B	< 5km
Vissen	grote modderkruiper	Wnb A	< 5km
Vleermuizen	franjestaart	HR IV & Bern II	< 5km
Vleermuizen	gewone dwergvleermuis	HR IV	< 1km*
Vleermuizen	gewone grootoorvleermuis	HR IV & Bern II	< 4km*
Vleermuizen	laatvlieger	HR IV & Bern II	< 1km*
Vleermuizen	meervleermuis	HR IV & Bern II	< 5km
Vleermuizen	rosse vleermuis	HR IV & Bern II	< 1km*
Vleermuizen	ruige dwergvleermuis	HR IV & Bern II	< 3km*
Vleermuizen	watervleermuis	HR IV & Bern II	< 5km
Vogels	blauwe reiger	Cat. 5	< 2km*
Vogels	boerenzwaluw	Cat. 5	< 5km
Vogels	boomkruiper	Cat. 5	< 5km
Vogels	boomvalk	Cat. 4	< 5km
Vogels	bosuil	Cat. 5	< 1km*
Vogels	buizerd	Cat. 4	< 5km
Vogels	ekster	Cat. 5	< 5km
Vogels	gierzwaluw	Cat. 2	< 2km*
Vogels	huismus	Cat. 2	< 1km*
Vogels	huiszwaluw	Cat. 5	< 5km
Vogels	koolmees	Cat. 5	< 3km*
Vogels	pimpelmees	Cat. 5	< 5km*
Vogels	ransuil	Cat. 4	< 5km

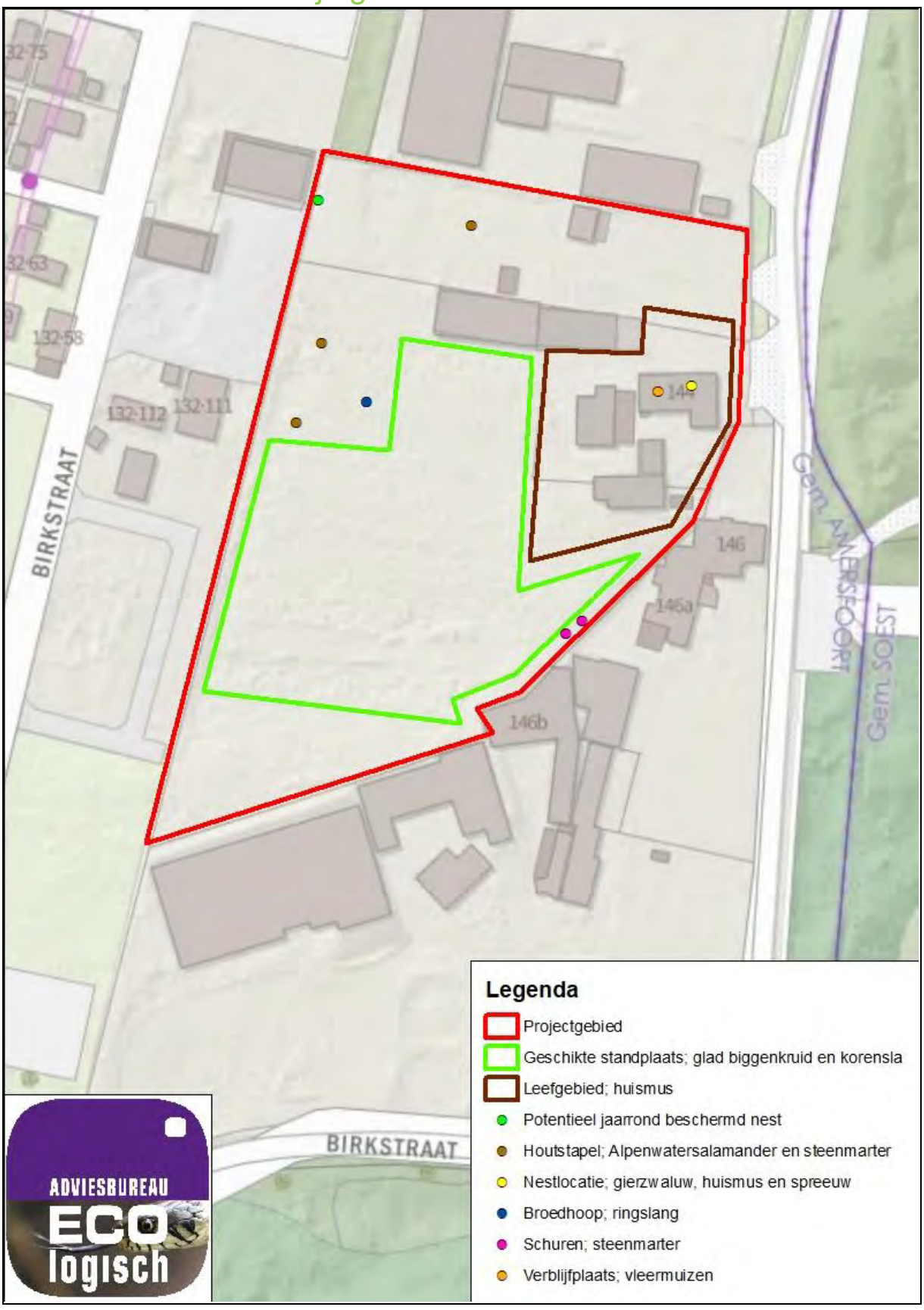
ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Soortgroep	Naam	Bescherming	Afstand
Vogels	sperwer	Cat. 4	< 5km
Vogels	spreeuw	Cat. 5	< 4km*
Vogels	torenvalk	Cat. 5	< 5km
Vogels	zwarte kraai	Cat. 5	< 5km
Zoogdieren	aardmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	boommarter	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	bosmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	bunzing[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	das	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	dwergmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	dwergspitsmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	eekhoorn	Wnb A	< 1km*
Zoogdieren	egel[1]	Wnb A	< 2km*
Zoogdieren	haas[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	huisspitsmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	konijn[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	ree[1]	Wnb A	< 4km*
Zoogdieren	rosse woelmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	steenmarter	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	tweekleurige bosspitsmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	veldmuis[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	vos[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	wezel[1]	Wnb A	< 5km
Zoogdieren	woelrat[1]	Wnb A	< 5km

* = op basis van eerdere waarnemingen van Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V.
[1] = Vrijstelling

ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Bijlage 3: Beschermde functies



ADRES. Waaier 72, 2451 VW Leimuiden TEL. 0172 - 576072 E-MAIL. algemeen@eco-logisch.com WEB. www.eco-logisch.com KVK 75440741 BTW NL8602.84.529.B01 IBAN NL66 RABO 0123 9211 20

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan

Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing nieuwbouw Birkstraat 142b-144 te Soest



© Bureau Schildwacht, Gouderak, 2022

Alle in deze publicatie gebruikte informatie, foto's, afbeeldingen en tekeningen blijven eigendom van opdrachtgever en Bureau Schildwacht. Het gebruik van de publicatie door middel van citaten, druk, of fotokopieën mag alleen na schriftelijke toestemming van bureau Schildwacht en de opdrachtgever.

Opdrachtgever	: fam. Strumpel
Tekst	: M. Schildwacht
Foto's	: fam. Strumpel en RHOadvies
Tekeningen	: Bureau Schildwacht
Datum	: augustus 2022
Projectnummer	: 2137

Bureau Schildwacht

Bureau Schildwacht
Beukendaal 3
2831 VA Gouderak
06 – 22978424

info@bureau-schildwacht.nl
www.bureau-schildwacht.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Werkwijze 3

Ligging percelen Birkstraat 142b-144 3

Bestemmingsplan 5

Huidige indeling plangebied 6

Bodem 7

Waterhuishouding 8

Huidige Ecologische waarde 8

Huidige Cultuurhistorische waarde 8

Huidige Landschappelijke waarde 8

Landschap en beleid 9

Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144 10

Verbetering landschappelijke kwaliteit 10

Bijlage 1: foto's 12

Bijlage 2: tekeningen 14

Inleiding

De familie Strumpel is eigenaar van de percelen aan de Birkstraat 142b-144 te Soest, en zijn voornemens dit terrein te saneren, her in te richten en aldaar de woning te renoveren of te herbouwen.
In september 2021 hebben de heer en mevrouw Strumpel aan Bureau Schildwacht gevraagd om een landschappelijke inpassing op te stellen om tegemoet te komen aan de ruimtelijke onderbouwing. De doelstelling van de landschappelijke inpassing is om de huidige agrarische percelen via een herinrichting en aangepast beheer om te zetten tot percelen met verhoogde landschappelijke waarden. De landschappelijke inpassing is opgesteld vanuit de landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarde van de percelen en de omgeving.

Werkwijze

In september 2021 heeft Bureau Schildwacht een telefonisch overleg gehad met de heer N. Strumpel om te praten over de voorgeschiedenis en mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Vervolgens is er een telefonisch overleg geweest tussen Bureau Schildwacht en de heer M. Kegler van RHO adviseurs over de randvoorwaarden en de toekomstige ontwikkeling van het terrein.
Vervolgens zijn de resultaten van het gesprek door Bureau Schildwacht uitgewerkt en opgetekend in het onderliggende rapport.

De rapportage is in concept besproken met de opdrachtgevers en RHO adviseurs en vervolgens aangepast en opgeleverd. Na het verkrijgen van feedback van de gemeente Soest en overleg met de heer Tupker, mevrouw Moors en mevrouw van der Hulst van de gemeente Soest, zijn de tekeningen en bijbehorende het rapportage in augustus 2022 aangepast en opnieuw opgeleverd.

Ligging percelen Birkstraat 142b-144

Aan de oostzijde van Soest ligt tussen de Soesterbergsestraat en de gemeente Amersfoort de N221 oftewel de Birkstraat. Vanaf de bebouwde kom van Soest, loopt de Birkstraat met een lengte van 2,2 km door een bebouwingslint in een halfopen landelijk gebied.
Haaks op de Birkstraat lopen diverse zijwegen naar het zuiden tussen weilanden en houtsingels richting de bossen en de Soesterduinen.

Het plangebied is gelegen aan de Birkstraat 142b-144 maar heeft de ingang langs de Zandlaan (zie kaart 1). Het plangebied heeft een oppervlakte van $\pm$ 8.575 m², kadastraal bekend Gemeente Soest, perceelnummers SOE00-C-2509, SOE00-C-4400 en SOE00-C-4405.
Het plangebied grenst aan de westzijde aan een camping/ recreatiepark Duynpark Soest.
Aan de oostzijde ligt de Zandlaan met daar aansluitend een houtsingel en daarachter een grasveld dat gebruikt wordt als parkeerplaats en sportvelden.
Aan de noordzijde is een agrarisch bedrijf met kippen gevestigd. Aan de zuidzijde staat een woonhuis en is een manege met enkele dierenweiden gevestigd.



Kaart 1: in het rode kader de ligging het plangebied aan de Birkstraat 142b-144 te Soest.

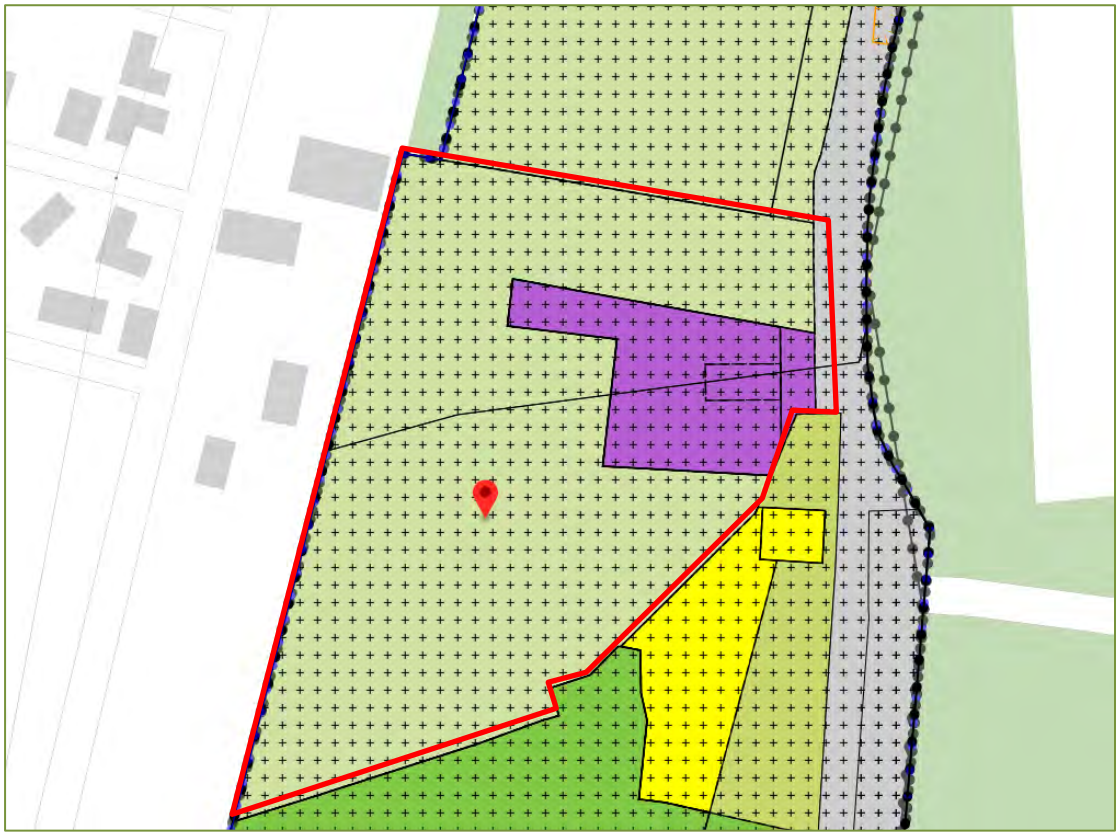


Kaart 2: in het rode kader de ligging het plangebied rond de Birkstraat 142b-144/ Zandlaan te Soest.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Soest”, onherroepelijk vastgesteld d.d. 03-06-2015. Op de percelen binnen het plangebied zitten verschillende bestemmingen. Het merendeel van het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch met Waarden. Ook heeft een deel van het plangebied, vooral rond de bedrijfswoning, de enkel bestemming bedrijf.

Er zitten nog twee dubbelbestemmingen archeologie op het plangebied. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Middelhoge verwachtingen voor het zuidelijke deel en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Hoge verwachtingen voor het noordelijke deel. Voor beide delen is een functieaanduiding bomenteelt toegewezen.



Kaart 3; Uitsnede afbeelding van het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied Soest (03-06-2015). In het rode kader het plangebied. Paars is bedrijf, met functieaanduiding bedrijfswoning. De + is dubbelbestemming Waarden- archeologie-middelhoge en hoge verwachting.



Kaart 4: een afbeelding uit het rapport van RHO met het voorstel voor het nieuwe bestemmingsplan.

Huidige indeling plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in te delen in twee stukken. Op het noordelijke deel was voorheen een bloemenhandel gevestigd (Tuin-markt de Kweker). Dit noordelijke perceel is volledig bestraat met klinkers en stond in het verkoopseizoen vol met stellages en verrijdbare trollies met verkoopwaar. Op dit deel van het plangebied staan enkele boomgroepen, hoofdzakelijk abelen, populieren en coniferen. Aan de noordzijde van het perceel staat een wisselende beplanting met diverse bomen. Deze gaat over in een haag van hulst en diverse coniferen die eindigt in een houtsingel aan de westzijde van het perceel. Aan de rand van deze houtsingel staan twee beeldbepalende grove dennen. Aan de oostzijde van het perceel langs de Zandlaan staat een hekwerk van gaas, deels begroeid met klimop. Tussen het hek en de Zandlaan is een smalle strook met steenslag die gebruikt werd als parkeerplaats voor klanten.
Tussen het bedrijfsgedeelte en de woning aan de Birkstraat 142b-144 staat een haag van beuk en een lange schuur. Vanaf de schuur tot aan de perceelscheiding aan de westzijde, staat een haag met hoge coniferen.

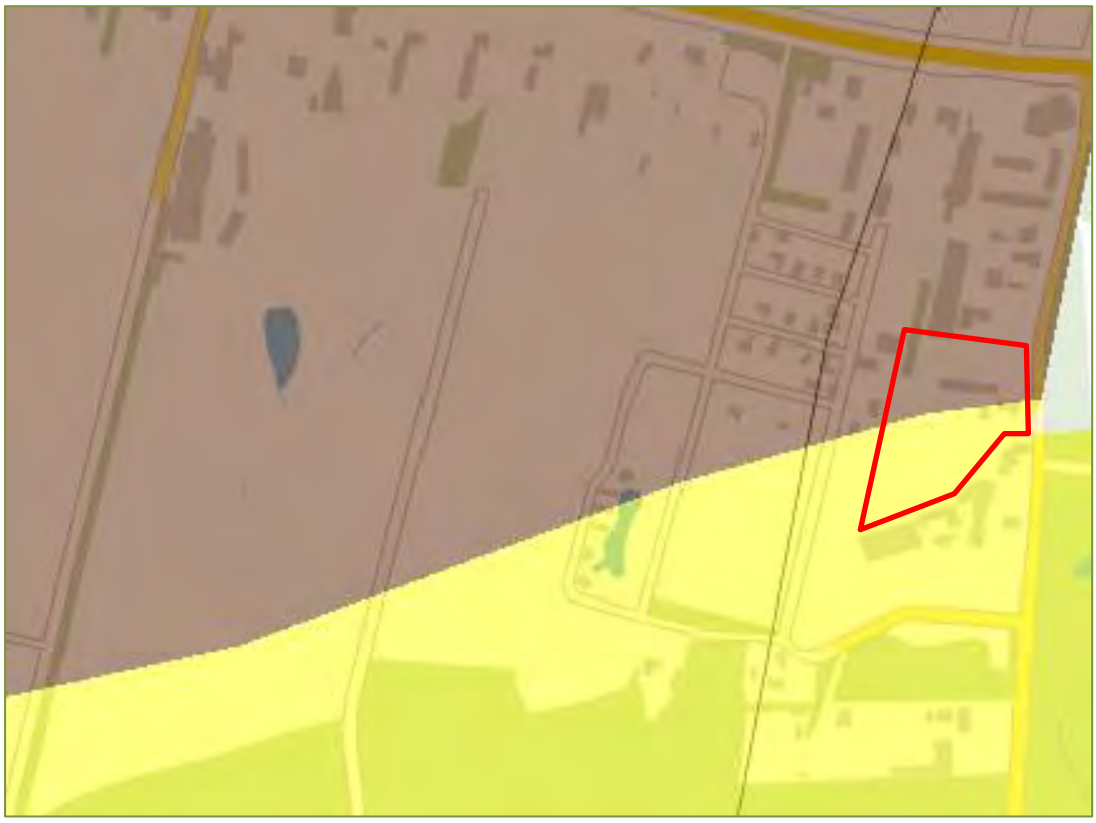
Op het zuidelijke perceel, de Birkstraat 142b-144, is de bedrijfswoning met bijgebouwen gelegen. Voor de woning staat een smeedijzer hek en is de ruimte tot aan de Zandlaan bestraat met klinkers. De achterzijde van het perceel was in gebruik voor buitenopslag van hout en stenen. De ondergrond bestond grotendeels uit (half)verharding. Op de scheiding tussen de twee kavels staat een lange schuur. De schuur is vanaf het zuidelijke perceel toegankelijk. T.z.t als de schuur gerenoveerd moet gaan worden, wil men de toegang van de schuur gaan verleggen vanaf het noordelijke perceel.

Op de perceelscheiding aan de westzijde (langs de camping/ recreatiepark) en aan de oostzijde is een groene beplanting aanwezig in de vorm van laurierstruiken en coniferen. Aan de zuidzijde staat een beukenhaag. Op het middenterrein staan nog enkele groepen

met laurierstruiken. Rondom de bedrijfswoning staan diverse hogere bomen en boomgroepen met gewone es en esdoorn.

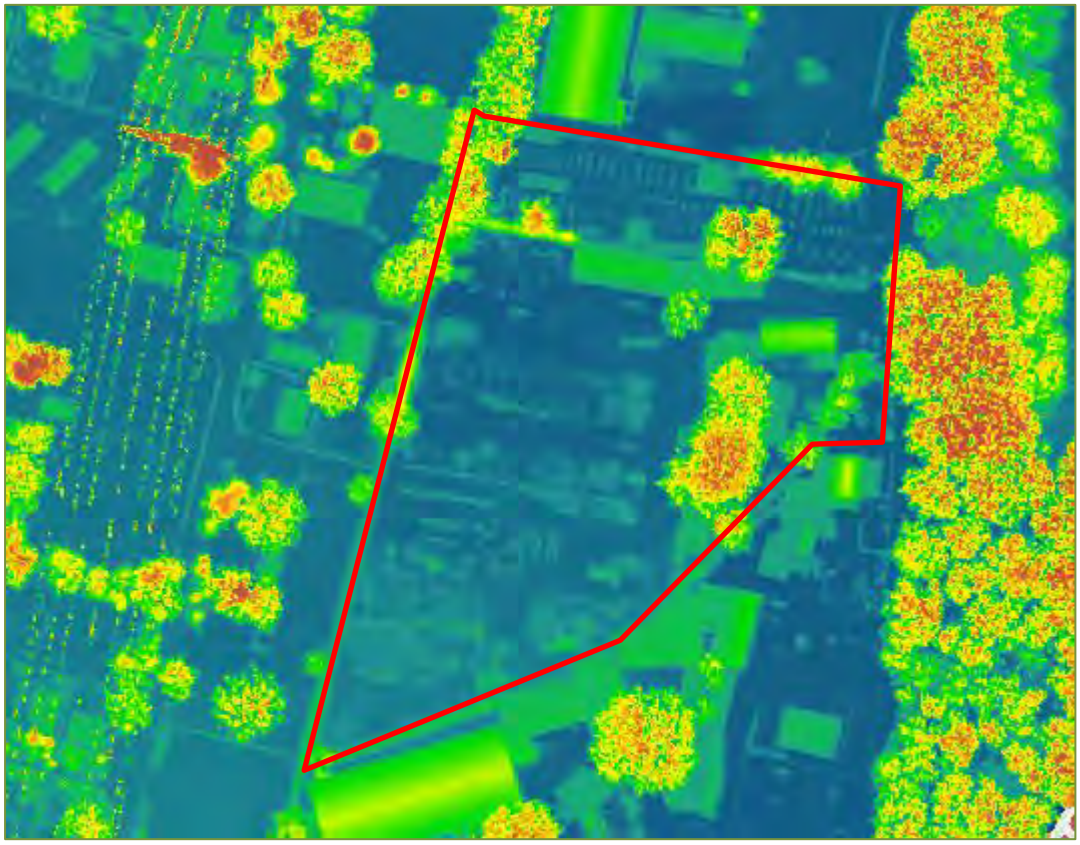
Bodem

De bodem van het plangebied (zie kaart 4) bestaat twee grondsoorten. Het noordelijke deel bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Het zuidelijke deel bestaat uit Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zd21).



Kaart 5: een uitsnede van de bodemkaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Bruin zijn Hoge zwarte enkeerdgronden en geel zijn Duinvaaggronden (www.broloket.nl 20-9-2021).

Het maaiveld loopt over een lengte van 130 meter geleidelijk op vanaf de noordzijde van het perceel van +5,55 m boven NAP tot +6,30 boven NAP aan de zuidzijde van het perceel (zie ook kaart 5). De omliggende percelen van de buren verschillen niet al te veel in hoogte ten opzichte van het plangebied.



Kaart 6: een uitsnede van de algemene hoogtekaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Blauwe kleur is het maaiveld die varieert van +5.55m in het noorden tot + 6,30m NAP in het zuidelijke deel van het plangebied.

Waterhuishouding

Rond het plangebied liggen nauwelijks sloten of greppels. Langs de Birkstraat (N221) liggen aan weerszijde van de weg droge sloten of greppels. Binnen het nabijgelegen bos Birkhove, gelegen in de gemeente Amersfoort, ligt een grote bosvijver met daar aansluitend een kronkelige sloot met aansluitend twee kleinere waterpoelen aan de noordzijde. Ook aan de westzijde van de camping/ recreatieterrein is onlangs een waterpartij gegraven. De doelstelling is om regenwater binnen het plangebied en de directe omgeving via de grond te laten wegzakken.

Huidige Ecologische waarde

De percelen hebben momenteel nauwelijks ecologische waarde. In de houtsingels, bomen en hagen zullen enkele soorten broedvogels tot broeden komen. Mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van het terrein als migratieplaats of foerageerplaats.

Huidige Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving zijn door de grote recreatieve ontwikkeling verloren gegaan. De Zandlaan heeft nog een redelijke cultuurhistorische waarden en was vroeger samen met de Oud-Leusdensweg een belangrijke verbindingsweg tussen de Birkstraat en de Monnikenboschweg.

Huidige Landschappelijke waarde

De huidige landschappelijke waarden van de Birkstraat liggen in het kleinschalige coulissen landschap en de strokenverkaveling. De landschappelijke elementen die het landschap

kleinschalig maken en kenmerkend rond de Birkstraat, zijn vooral houtsingels, knotbomenrijen, elzensingels, erfbeplanting en de overgang naar het boslandschap met de Soesterduinen. Belangrijk vanaf de N221 zijn de zichtlijnen vanaf de openbare weg en de daarmee samenhangende beleving van het achterliggende agrarische landschap.
Als men vanaf de Birkstraat de Zandlaan inrijdt, dan valt vooral de verdichting van de bebouwing aan de westzijde op. De bebouwing staat niet langs een rooilijn, verspringt continu en is in een soort willekeur gebouwd. De beplanting op het erf spelen een belangrijke rol bij de landschappelijke kwaliteit. Aan de voorzijde van het erf is de beplanting representatief en bestaat meestal uit een kniphaag van beuk en in een enkel geval liguster, een gazon en soms uit een bloementuin. Aan de achterzijde van het erf zien we een overgang naar het achterliggende (half)open landschap met beplantingen zoals solitaire bomen, fruitbomen en houtsingels.

Aan de oostzijde van de Zandlaan heeft men eerst nog een redelijk halfopen tot open landschap met de sportvelden en de naastgelegen houtsingel, echter vanaf de manege veranderd de beleving van het open landschap in een gesloten bosgebied.

Landschap en beleid

Provincie Utrecht

Het landschap in de provincie Utrecht is erg gevarieerd. Doormiddel van Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen heeft de provincie de kwaliteiten van het landschap uitgewerkt. De locatie aan de Birkstraat ligt in het gebied genaamd Eemland. Eemland is een weids en open weidegebied met duidelijke en herkenbare randen. Het contrast tussen de open ruimte en de afgeschermde ruimtes is essentieel voor het landschap van Eemland.
Voor het landschap Eemland willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Gemeente Soest

De gemeente Soest heeft in de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030 de visie voor de toekomst van het landelijk gebied vastgesteld. In dit document is doormiddel van een structuurvisiekaart weergegeven wat de wensen van de gemeente is betrekking tot wonen, werken, verkeer en voorzieningen. Het doel hiervan is om Soest levendig en groen te houden.
Het plangebied ligt in het deelgebied Birkstraat. De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder. De Birkstraat heeft een divers karakter.

De gewenste beeldkwaliteit van een ontwikkeling aan de Birkstraat is:

- bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair enz.;
- vergroting van natuurwaarden;
- vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen;
- groene inpassing ten opzichte van naastgelegen woningen en bedrijven;
- behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf;
- traditioneel kleurgebruik;
- stedenbouwkundige kwaliteit (zicht vanaf de Birkstraat/Zandlaan);
- duurzaam gebruik van de gronden tussen de bebouwing en het naastgelegen recreatiepark Duynpark Soest.

Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144

De opdrachtgever is voornemens een aantal kwaliteitsverbeteringen door te voeren in zowel de bebouwing als in het landschap. Er is veel opslagmateriaal gesaneerd op het zuidelijke perceel en de halfverharding is daar verwijderd. Op het noordelijke perceel wordt een deel van de verharding verwijderd en blijft alleen de noodzakelijke verharding aanwezig.

Verbetering landschappelijke kwaliteit

Voor een landschappelijke inpassing worden enkele landschappelijke verbeteringen doorgevoerd. Een deel van de bestaande beplanting blijft daarbij gehandhaafd (zie tekening nieuwe situatie, letter A) in de nieuwe of omgevormde elementen. In een enkel geval wordt het huidige element deels of geheel verwijderd en aangevuld of vervangen door nieuwe beplanting. De nummers achter het onderdeel zijn terug te vinden op de tekening.

Zichtlijnen (1):
Vanaf de Zandweg zijn er twee zichtlijnen naar de achterliggende percelen. Bij het noordelijke perceel zal een zichtlijn over het terrein van de voormalige tuinmarkt worden gerealiseerd. Nabij de woning kan men vanaf de Zandweg naar de bomenkwekerij kijken.

Haag Zandlaan (2):
Langs de Zandlaan staan nu een aantal hekwerken. Langs deze hekwerken wordt een haag van beuk aangeplant, waardoor het hek is ingepast in het landschap. Voor de woning worden de kniphagen maximaal 1.20 meter hoog. Voor het hekwerk op het noordelijke perceel bij de plantenhandel wordt de kniphaag maximale 1.60 meter hoog waarmee dit hek van gaas, dat op ruime afstand van de openbare weg staat, grotendeels aan het oog wordt onttrokken. Doordat het hekwerk op afstand van de openbare weg staat, wordt het uitzicht en de verkeersveiligheid niet belemmerd.
De kniphagen worden jaarlijks na de langste dag minimaal 1x en indien nodig meerdere keren gesnoeid.

Hagen scheiding noordelijke en zuidelijke perceel (3):
Op de perceelscheiding tussen de Zandlaan en het bedrijfsgebouw staat nu een hoge haag van beuk (3a). Aan de achterzijde van dit bedrijfsgebouw staat momenteel een haag van hoge coniferen. De haag van coniferen wordt verwijderd en vervangen door een gemengde kniphaag van meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn.

Haag perceelscheiding (4):
Op de noordelijke perceelscheiding staat een gemengde beplanting met o.a. hulst en coniferen. De coniferen worden verwijderd en de hulst wordt doorgetrokken tot aan de houtsingel. Hierdoor ontstaat er een haag van hulst waardoor de bedrijfsgebouwen van de buren worden gecamoufleerd.

Hagen rond woningen (5):
Rond de woningen worden enkele kleine hagen van beuk aangeplant. Hagen van beuk zijn zeer kenmerkend in Soest en passen beter in het landschappelijke beeld dan hagen van andere soorten. Door kniphagen met beuk aan te planten komt er meer eenheid op het perceel en de directe omgeving. Daarmee krijgt het erf ook een representatieve uitstraling wat overeenkomt met de doelstellingen uit de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030
De hagen sluiten aan het beeld langs de Zandlaan en de Birkstraat waardoor er meer samenhang komt in de inrichting van de beide percelen en de directe omgeving.
De hagen krijgen een hoogte van maximaal 1.20 meter en worden jaarlijks gesnoeid. Door deze maximale hoogte blijven de zichtlijnen vanuit de woningen en vanaf de Zandlaan naar het achterliggende perceel gehandhaafd.

Houtsingel perceelscheiding camping (6):
Aan de westzijde van het perceel staat een hoge haag van laurierstruiken. Een groot deel van de laurierstruiken (75%) wordt hier verwijderd en de resterende struiken worden teruggesnoeid.

Aansluitend wordt een houtsingel geplant. Binnen de houtsingel worden groenblijvende inheemse soorten geplant om zo in de wintermaanden voldoende groene uitstraling te behouden om de privacy van de bewoners en de camping/ recreatiegasten te waarborgen.

De nieuwe houtsingel zal aansluiten op de bestaande houtsingel van de buren in het noorden, maar met minder naaldhout en exoten. De aanvulling van de houtsingel betreft 100 meter lengte. De houtsingel zal vooral bestaan uit inheemse boom- en struiksoorten. De houtsingel wordt variërend van 6 tot 8 meter breed en wordt ingeplant met 250 stuks bosplantsoen. Als assortiment wordt gebruikt: meidoorn 15%, hazelaar 10% , hulst 5%, Gelderse roos 5%, liguster 10%, wegedoorn 5%, lijsterbes 10%, vuilboom 5%, hondsroos 5%, zomereik 10%, inheemse kers 5% en ruwe berk 10%. Als plantmaat wordt gebruikt 2 tot 3-jarig bosplantsoen met een onderlinge plantafstand is 1½ x 1½ meter. Van de eiken, berken en inheemse kersen worden boomvormers geplant, maat 10-12 cm. Er gaat overleg plaatsvinden met de beheerder van de camping/ recreatiepark om te kijken of de houtsingel ook naar het westen kan worden verschoven.

Tijdens een de dunning van de houtsingel en in de periode van afzetten van het hakhout (in een cyclus van 8-12 jaar) zullen de resterende laurierstruiken worden verwijderd/ tot aan de grond worden afgezet. Dit indien de overige inheemse groenblijvende struiken in de houtsingel de functie kunnen overnemen.

Fruitbomen naast houtsingel (7):
Aan de oostzijde van de houtsingel wordt een rij hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van de fruitbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.
De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Er worden zowel peren, appels als pruimen geplant. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst. In totaal worden er 14 fruitbomen aangeplant. Voor het assortiment en bestuivingslijst verwijzen wij naar de brochure Maak je Erfgoed van Bureau Schildwacht.
http://www.bureau-schildwacht.nl/diensten/advies/bureau-schildwachtadvies

Graspad met kruidenstroken (8):
Rondom de boomkwekerij zal een onderhoud pad van gras meermalen per jaar worden gemaaid. Aan weerszijde van het onderhoud pad kan het kruidenrijke gras uitgroeien totdat het gebloeid heeft. De breedte van deze bloemrijke grasranden is variabel. Het maaien van de bloemrijke grasstroken zal na de bloei (half juli) plaats vinden waarna het maaisel wordt afgevoerd van de maailocatie. Een tweede maaibeurt eind september is mogelijk.
Bij de herinrichting adviseren wij om een kruidenrijk bloemmengsel in te zaaien. Om een goede basis neer te leggen en dit verder te ontwikkelen met een goed beheer.

Wadi (9):
Omdat er weinig oppervlaktewater in de directe omgeving aanwezig is, kan er met piekbuien wateroverlast ontstaan. Met het aanleggen van een wadi zorgen we ervoor dat het water kan worden opgevangen en kan wegzakken naar het grondwaterpeil.
De wadi krijgt een afmeting van ongeveer 75 x 4 meter op maaiveld, inclusief de taluds. De taluds krijgen een helling van 1:2 tot 1:3, de diepte van de wadi is ongeveer 75 cm onder maaiveld.

Er wordt geen folie of ander kunstmatige materiaal gebruikt. Water en moerasplanten worden niet aangebracht.
De grassen en kruiden op de taluds en in de wadi worden jaarlijks voor 85% gemaaid en afgevoerd om zorg te dragen dat er geen ongewenste houtopslag kan plaats vinden.
Het maaien en afvoeren van het maaisel vindt bij voorkeur plaats in de periode 15 september – 15 oktober (afhankelijk van de weersinvloeden kan dat vroeger of later zijn).

Fruitbomen naast inrit (10):
Aan de noordzijde van de inrit worden drie hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van deze fruitbomen zijn vooral het leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.
De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grond verbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst.

Notenbomen (11):
Op de percelen worden in totaal drie notenbomen aangeplant. Het doel van de notenbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en een deel voor menselijke consumptie. Door in totaal drie notenbomen op de twee percelen aan te planten, brengt men een verbinding tussen de twee verschillende percelen die worden gescheiden door een bedrijfsgebouw en beukenhagen.
De notenbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst.

Bijlage 1: foto’s



Foto 1: een coniferenhaag achter de schuur zal worden vervangen door een beukenhaag.



Foto 2: de locatie van de voormalige plantenhandel richting de Zandlaan. Een deel van de verharding zal worden gesaneerd.



Foto 3: de bestaande beukenhaag met ernaast het hekwerk voor de voormalige plantenhandel. Voor het hek wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant zodat aan het zicht wordt onttrokken.



Foto 4: op het zuidelijke perceel staat een beeldbepalende esdoorn die behouden blijft. Ook de boomgroep aan de achterzijde, bestaande uit abelen (zilverpopulier) blijft gehandhaafd.



Foto 5: een mooie boomgroep van gewone es aan de westzijde van de nieuwe woning op de perceelscheiding met de buren zal worden gehandhaafd.



Foto 6: de laurierstruiken op de scheiding met de camping. Deze haag zal worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 7: aan de westzijde staan ook nog enkele meters met coniferen. Deze zullen worden verwijderd en worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 8: zicht op de perceelscheiding met de noordelijke buren. Een zeer gevarieerde beplanting met diverse coniferen. Deze beplanting zal worden omgevormd tot een volledige haag van hulst.



Bureau Schildwacht	landschappelijke inpassing Zandlaan te Soest Oude situatie
Tekening	M. Schildwacht
Schaal	1 : 500 (op A3)
Opdrachtgever	fam. Strumpel
Datum	augustus 2022
Gouderak	© Bureau Schildwacht


bebouwing
verharding buiten plangebied
verharding bestemming wonen
verharding bestemming bedrijf
houtsingel
bos
gras
kruidenrijk gras
boomkwekerij
graspad
waddi/ droge sloot
beukenhaag
gemengde kniphaag
hulsthaag
haag laurierstruiken
laurierstruiken in houtsingel
notenbomen
fruitbomen
grove den
zichtlijn vanaf openbare weg
nummers uit tekst
1 zichtlijnen
2 haag langs Zandlaan
3 gemengde kniphaag
4 haag van hulst
5 hagen rond woning
6 houtsingel perceelscheiding
7 fruitbomen naast houtsingel
8 graspad met kruidenstrook
9 waddi
10 fruitbomen naast inrit
11 notebomen
A bestaande beplanting
landschappelijke inpassing
Zandlaan te Soest
Nieuwe situatie
Tekening M. Schildwacht
Schaal 1 : 500 (op A3)
Opdrachtgever fam. Strumpel
Datum augustus 2022
Gouderak © Bureau Schildwacht

Bijlage 7 Participatieverslag

Datum, Soest 29-07-2020

Verslag van gesprekken Nico en Nel Strumpel met omliggende buren 29072020 Birkstraat 144 Soest

Eerste reactie van de participatiebrief welke wij afgegeven hebben aan de voor ons omliggende eigenaren Birkstraat 144, Soest

en

Ontvangen reactie 2 x per e-mails van Duynparc Hr. Joris Scott en Hr. Bas Spijker

Nico geweest:

1. Stal van Helden Birkstraat 146 B Soest
   Persoonlijk brief en bijlage 2 x afgegeven aan Mw. van Helden
   Uitleg gedaan over wat onze plannen zijn.
   Reactie van Mw. van Helden: zij vertelde dat hun daar geen last van hebben.
   Wat ons betreft ga je gang maar.
2. Hr. E. Toonen en Mw. H. Toonen honden trimsalon Birkstraat 146 Soest
   Persoonlijk brief en bijlage 2 x afgegeven aan Hr. en Mw. Toonen
   Uitleg gegeven wat onze wensen en plannen zijn voor bedrijvigheid en wonen
   Reactie Hr. E. Toonen zei als je de bomen maar laat staan.
   Suggestie Als je de bijgebouwen weg haalt misschien 2^{e} woning
   Vermelde dat hij wel graag een strookje grond van ons wil kopen/ruilen
   Mijn inschatting Nico geen bezwaar tegen onze plannen.
   Heb toegezegd na het gesprek met de Gemeente en gemaakte tekening hem op de hoogte te brengen.

Nel geweest:

3. Duynparc Soest Hr. Joris Scott Birkstraat 132 Soest
   Persoonlijk brief en bijlage 2x afgegeven aan Joris Scott
   Gevraagd of hij het wil doorlezen en mochten er vragen zijn wil ik graag langs komen om het extra toe te lichten. Hij zou het doornemen en er zeker op terug komen. Heeft hij gedaan.
   Reactie per e-mail 29072020 ontvangen.

4. Bas Spijker Birkstraat 142 Soest
   Persoonlijk brief en bijlage 2x afgegeven aan Hr. Bas Spijker Pluimveebedrijf eieren verkoop (stratenmaker)
   Gevraagd of hij het wil doorlezen. Uitleg gegeven over de ingang van de Birkstraat 142 B Soest.
   Hij heeft gevraagd of er al vooroverleg is geweest met Gem. Soest.
   Daar heb ik ja op beantwoord.
   Dit is een voorstel van de Gem. Soest om de bedrijvigheid paars vlak via de Birkstraat 142 B Soest te laten verlopen.
   Reactie per e-mail 29072020 ontvangen.

Nel en Nico Strumpel, Turfstreek 227, 3763 LL Soest. Telefoon 0622419550 / 0622419552
Over continuïteit voor velen

Participatiebrief

Aan meerdere belanghebbenden/betrokkenen bij (her)inrichting Zandlaan/Birkstraat 144, 3768 HP Soest
Hr. B. Spijker eigenaar Birkstraat 142 Soest (stratenmaker) automatiek voor eieren
Mw. en Hr. Toonen / eigenaren Birkstraat 146 Soest (Harriet Toonen Hondentrimsalon in Soest)
Mw. en Hr. van Helden / eigenaren Birkstraat 146 B – 3768 HP Soest (Stal van Helden)
Hr. Joris Scott en ? Eigenaren Duynparc Birkstraat 132, 3768 HM Soest

Soest, 29 juli 2020

Beste allemaal,

Wij willen allemaal een vitale samenleving. Dat kan natuurlijk alleen maar met actieve mensen, zeg ondernemende mensen. Niet alles kan hetzelfde blijven. Maar.....veranderingen moeten het wel beter maken dan nu. Van velen van u hebben wij dat ook vernomen. Ook wij willen een goed gebruik van ons perceel aan de (Zandlaan) Birkstraat 144 Soest voort zetten en daarbij rekening houden met belangen van derden.
Waar wij ons gezin / kinderen zicht op een mooie toekomst willen bieden.

Ons perceel (Zandlaan) Birkstraat 144 Soest was jarenlang een mooie locatie voor o.a. een smederij, Service-bureau Jan Houtveen. het landbouwmechanisatie/reparatiebedrijf.....
Mooie producten werden er gemaakt, zeg maar gecreëerd.
Het wordt ook soms nog een agrarisch perceel genoemd, maar al meer dan 100 jaar heeft er geen boer op gezeten. Wel was er altijd veel beplanting en boerengroen en plantjes. U wel bekend o.a. de kerstbomen Laurierstruiken div. hoveniersactiviteiten. Slaan van bronbemaling,

Maar....de toekomst. Wij hebben formeel een verzoek ingediend voor een langblijvende bestemmingsplanwijziging. Passende bedrijfsactiviteiten en erbij wonen. Zo was het ook al jarenlang. Gewoon legaal. Zo moet het weer. Wonen op beetje afstand van bedrijfsgebouw. Om aan te geven aan welke indeling wij denken, zie bijlage in kleur. Werken en Wonen de uitstraling van de omgeving in combi met de natuur.

De huidige bedrijfswoning (gele vlak) willen wij omzetten naar gewoon wonen. De bedrijfsactiviteiten, hoveniersbedrijf met bomenkwekerij, het landbouwmechanisatie/reparatiebedrijf en het aannemersbedrijf/sierbestrating concentreren op het paarse vlak. Dat komt niet allemaal onder een groot dak, dus geen grootschalige bebouwing. Bomen horen niet onder een dak en bestrating ligt op de grond.

Het gehele terrein willen wij heel groen en natuurlijk inrichten met fruitbomen en hagen.
Ook voor ons eigen uitzicht natuurlijk. Daar kunnen wij ook plaatjes van maken.

Het zou mooi zijn als we met meerderen aan de tafel kunnen om er over te praten. Om ideeën uit te wisselen. Of aan te passen in goed overleg. Of om dat ook af te stemmen op ideeën die u heeft voor uw terrein of bedrijf. Maar ja.....Corona-beperkingen. Dat is nu moeilijk. Dus als het kan, graag uw reactie op onze plannen. Ook op uw plannen willen wij desgewenst positief reageren. Om bij te dragen aan een vitale samenleving zogezegd.
Al uw reacties verwerken wij zo goed als mogelijk in onze plannen, alvorens ons verzoek tot bestemmingsplanwijziging bij de gemeente in te dienen. Een kopie van ons verzoek naar de gemeente krijgt u ook. Wij streven naar een goede samenwerking met de buren. Voor een mooie toekomst.

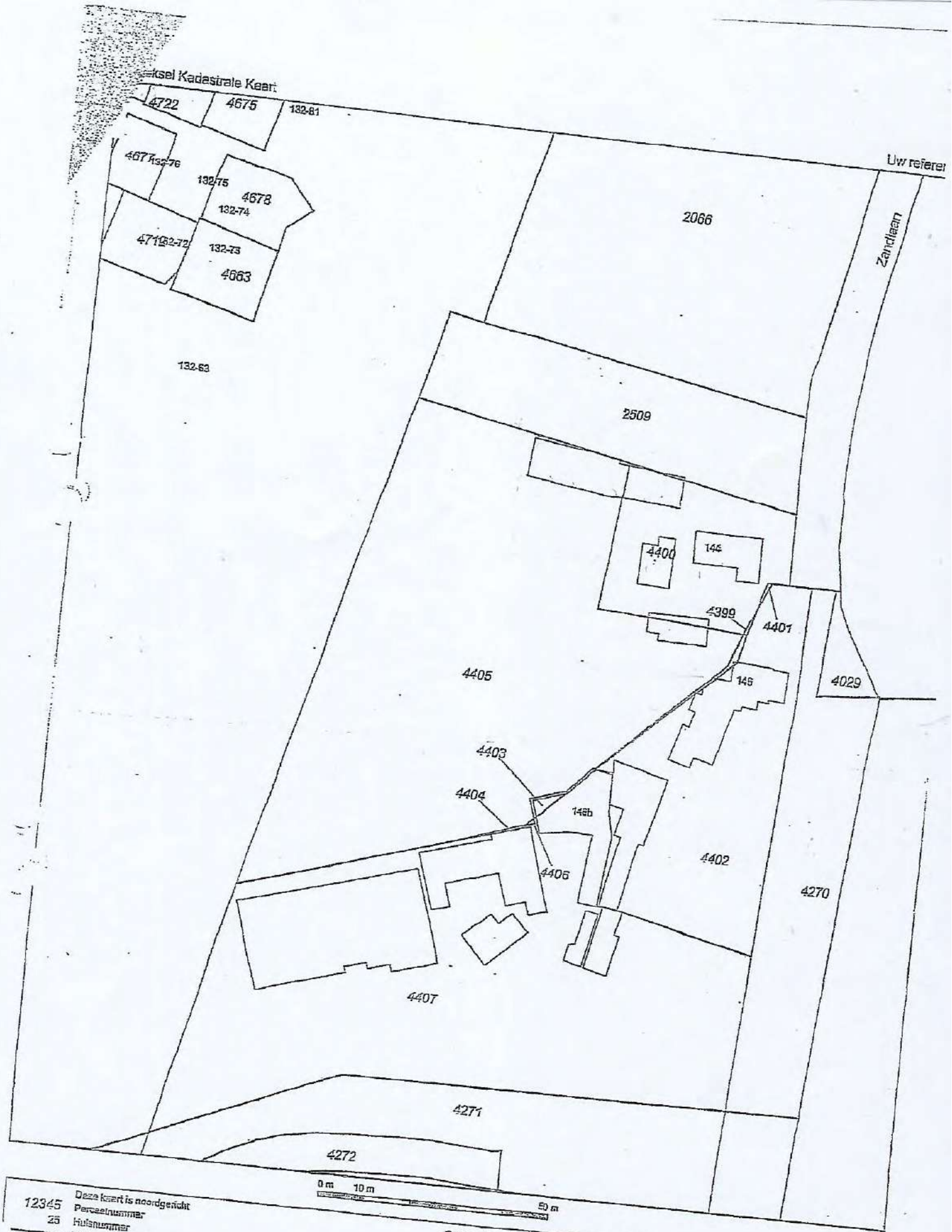
In afwachting van uw reactie en/of suggesties,
Nel en Nico Strumpel

Nel en Nico Strumpel, Turfstreek 227, 3763 LL Soest. Telefoon 0622419550 / 0622419552

Over continuïteit voor velen

Reacties kan U sturen naar
e-mail adres nel@strumpel.nl
of Turfstreek 227, 3763 LL Soest

Bijlagen: plattegrond met indeling in kleur en kadastrale schets nabije omgeving 2x



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente SOEST
Sectie C
Perceel 4405

Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 februari 2014
De beheerder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen bedrijfsmatige rechten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


Inrichtingstekening nieuwe situatie
Huidige bomen
Huidige haag doortrekken
Ontsluiting Zandlaan
Parkeren
Nieuw aan te planten boom (inheems)
Huidige haag versterken/verbeteren
0 5 20 30 meter

Nel Strumpel

Van: Bas Spijker <bas.spijker@ziggo.nl>
Verzonden: woensdag 29 juli 2020 17:57
Aan: Nel@strumpel.nl
Onderwerp: participatiebrief

Beste Nel en Nico,

Ik heb geen problemen met jullie plan zo lang het maar niet mijn bedrijfsvoering schaadt in de toekomst. Ik verwacht van jullie niet zo gauw klachten over geuroverlast en stof. Maar bij eventuele verkoop kan de volgende eigenaar wel klagen. In het verleden met de heer van de Berg geen fijne ervaringen hier mee gehad en dit wil ik graag voorkomen in de toekomst. In het verleden heb ik ten aanzien van de camping en van de Berg teveel toe gestaan wat mijn bedrijfsvoering er niet makkelijker op heeft gemaakt. Als pluimveebedrijf zitten we al meer dan 60 jaar op deze locatie en ik wil het graag zonder problemen uitzingen. Voor hoe lang dat weet ik nog niet.

Als er rekening word gehouden met mijn bedrijf dan wens ik jullie succes met jullie plannen.

Met vriendelijke groet,
Bas Spijker

Nel Strumpel

Van: Receptie van Duynparc Soest <receptie@duynparcsoest.nl>
Verzonden: woensdag 29 juli 2020 12:56
Aan: nel@strumpel.nl
Onderwerp: Participatiebrief

Beste Nel, Nico,

Ik heb jullie verhaal gelezen en begrepen.
Jullie begrijpen dat het voor onze camping belangrijk is dat de volgende zaken goed geregeld zijn:
-Minimale geluidsoverlast
-Minimale stof/stank-overlast

Wij zijn ondernemer en begrijpen dat jullie ook een bepaalde vrijheid van ondernemen nodig hebben.
Bij de aangegeven bedrijfsactiviteiten zie ik niet meteen een probleem.

Veel succes, en tot snel,

Met vriendelijke groet,

Joris Scott

Duynparc Soest
Birkstraat 132
3768 HM Soest
www.duynparcsoest.nl

Tel: +31 (0)33 2030 130
BTW: 859066654
IBAN: NL36ABNA0828223548

DUYNPARC SOEST

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.2 aan huis gebonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidinggrens
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte
een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;

i. paardenhouderij: een productiegerichte paardenhouderij, alsmede een paardenhouderij gericht op verzorgen van oude paarden en pony's (paardenkamp).

1.7 agrarisch deskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.8 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 archeologisch deskundige
de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologische onderzoek
onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 38 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.14 bed en breakfast
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.15 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huis houden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bestaand
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.
bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.

1.17 bestemmingsgrens
de grens van het bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bomenteeltbedrijf
Een bomenteeltbedrijf is een bedrijf in de tak van tuinbouw die zich bezighoudt met het telen van houtige gewassen en planten voor tuinen en groenvoorzieningen.

1.23 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.26 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 cultuurhistorische waarden
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.30 dagrecreatie
activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.31 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.32 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.33 erf- en terreinafscheiding
een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.34 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 geluidgevoelig object
woning, ander geluidgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.36 geluidgevoelige ruimte
als geluidgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.37 geluidzone - spoor
een geluidzone zoals bedoeld in artikel 106 van de Wet geluidhinder.

1.38 geluidzone - weg
gebied waar op grond van de Verkeersmilieukaart akoestisch onderzoek nodig is.

1.39 gemeentelijke parkeernormen
de parkeernorm, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4^{e} herziening' van de gemeente Soest, vastgesteld d.d. 14 oktober 2021.

1.40 grondgebonden veehouderij
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

1.41 hoofdbewoner

degene, die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen, die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.42 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.43 horeca

a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
- het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten

b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.44 hoveniersbedrijf

Een hoveniersbedrijf is een bedrijf waar de volgende activiteiten
- alle voorkomende werkzaamheden voor tuinaanleg/ groenvoorziening.
- In combinatie met hoveniersactiviteiten: aannemingsbedrijf bestratingen en advies.

De uitvoering van de activiteiten vinden in hoofdzaak plaats bij opdrachtgevers, op het terrein worden voorbereidende activiteiten voor werkzaamheden voor klanten uitgevoerd.

1.45 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.46 inrichtingsplan

een inrichtingsplan verbeelding of tekening op schaal 1 : 1000 van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een perceel of gebied met een daarbij behorende beschrijving.

1.47 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.48 kleinschalige natuurontwikkeling

de aanleg van kleine elementen, zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur.

1.49 landbouw mechanisatiebedrijf

Een landbouw mechanisatiebedrijf betreft een reparatie bedrijf waaarbij machinereparatie en onderhoud van machines/materieel, reparatie en onderhoud van machines, fietsen e.d. wordt uitgevoerd.

1.50 landschappelijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.51 langdurige verhuur van kantoorruimtes
de verhuur van kantoorruimtes aan eenzelfde rechtspersonen voor de minimale duur van één jaar en waarvan de werkzaamheden qua aard zoveel mogelijk aansluiten bij het concept van Landgoed Willemshoeve.

1.52 maatvoeringvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.53 monument
bouwwerken welke krachtens de Monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.54 natuurlijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.55 nevenfunctie
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit, die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.56 openbaar gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.57 overkapping
een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.58 peil
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;
in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.59 permanente bewoning
het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf.

1.60 plan
het bestemmingsplan Birkstraat 144, Soest met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0047-0201 van de gemeente Soest.

1.61 plattelandswoning
een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een (agrarisch) bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat (agrarisch) bedrijf.

1.62 recreatiewoning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieronder worden niet verstaan groepsaccommodaties, zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen.

1.63 ruwvoedergewassen
gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.64 ruwvoedergewassen
gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.65 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 speelvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen, zoals een wip-wap, glijbaan, wipkip en klimrek, alsmede een skate-baan.

1.67 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis
de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

1.68 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.69 teeltondersteunende voorzieningen
(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuin-bouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

1.70 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen, alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.71 vlak
een geografisch bepaald gebied.

1.72 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.73 waardevolle archeologische laag
de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.74 wonen
het duurzaam gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning of wooneenheid'.

1.75 woning of wooneenheid
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens
   de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.
b. dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
c. goothoogte van een bouwwerk
   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.
d. bouwhoogte van een bouwwerk
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
e. inhoud van een bouwwerk
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
f. oppervlakte van een bouwwerk
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
g. breedte, lengte en diepte van een gebouw
   tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.
h. verticale bouwdiepte van een bouwwerk
   vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
i. vloeroppervlakte
   de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst

mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de

hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwrk vanaf die hoogte gerekend.

c. het peil in andere gevallen

mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel Artikel 1 lid 1.6 onder b;
b. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 1 van de planregels;
c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;

alsmede uitsluitend:

d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bomenteelt': een bomenteeltbedrijf;

alsmede voor:

e. ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
f. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
g. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Specifieke gebruiksregel

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van Birkstraat 144 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels is gerealiseerd en in stand gehouden.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

g. omzetten van grasland naar bouwland;
h. het telen van ruwvoedergewassen als bedoeld in artikel 1.63;

3.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 3.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.3.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een onafhankelijk deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in dit artikel te wijzigen in de bestemming 'Bos - Natuur', met dien verstande dat:
a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen nadat contractueel is vastgelegd, dat de gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie, dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
b. verwerving op vrijwillige basis dient te geschieden;
c. de bestemmingswijziging milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels;

alsmede voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' een hoveniersbedrijf in categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;

c. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' een landbouw mechanisatiebedrijf als nevenfunctie.

met de daarbij behorende:

d. parkeervoorzieningen;

e. bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

f. technische installaties, luifels, overkappingen, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd

c. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter en 9 meter.

4.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	**voor de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing**	**achter de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing**
perceelafscheidingen	1 meter	3 meter
technische installaties	niet toegestaan	5 meter
licht-, vlaggen- en andere masten	8 meter	10 meter
overig	3 meter	5 meter

b. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen (zoals een geluidsscherm of –wal) mag niet meer bedragen dan 5 meter. De geluidwerende voorzieningen dienen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gerealiseerd te worden. Voor de exacte locatie van de geluidwerende voorzieningen moet de situatie van de bedrijfsgebouwen zwaarder wegen dan de situatie van de bedrijfswoning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten bestaande bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder b voor het vergroten van bestaande bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

a. de vergroting mag niet meer bedragen dan 20% van de netto vloeroppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing;
b. de vergroting dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
c. de vergroting moet passen binnen de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit en voor het overige landschappelijk goed worden ingepast;
d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
d. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte van maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan met een maximum van 400 m²;
e. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van Birkstraat 144 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels is gerealiseerd en in stand gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 van dit artikel:

a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in artikel 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijnen) vergelijkbaar zijn met activiteiten die behoren tot de categorieën, zoals genoemd in artikel 4.1 onder a;
b. om bedrijven toe te laten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in Bijlage 3 van de planregels zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4.1 genoemd;
c. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 4 zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien het bedrijfsmatig gebruik aantoonbaar is beëindigd;
b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
c. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid geldt, dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling, waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen, die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
f. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten, die buiten de bebouwing plaatsvinden;
g. de vervolgfunctie de in Bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
h. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
i. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder r van dit lid;
j. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
k. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
l. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
m. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
n. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
o. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie, die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, als bedoeld in Bijlage 5 van de planregels;
p. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, als bedoeld in Bijlage 3 van de planregels zijn niet toegestaan;
q. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;

r. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen;
d. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
c. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen, tenzij op de verbeelding met het bouwvlak anders is aangegeven;
d. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' en 'maximale bouwhoogte' aangegeven maten.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;
b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bijbehorend bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte
Gebouwen	3 meter	5 meter
Overkappingen	3 meter	5 meter

c. van bijgehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

5.2.3 Andere bouwwerken

a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

Situering	Bouwhoogte
Voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
Achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.1 onder d teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
b. artikel 5.2.1 onder d om een grotere inhoudsmaat van een woning toe te staan, met inachtneming van het volgende:
    1. de inhoud van de woning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m3;
    2. de vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
    3. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

5.3.2 Ten behoeve van woningsplitsing grote panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.2.1 teneinde woningsplitsing in een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:
a. de inhoud van het gebouw binnen het bouwvlak, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning minimaal 800 m³ te bedragen;
b. na de splitsing de woningen een inhoud hebben van ten minste 400 m3;
c. het aantal woningen na splitsing binnen het bouwvlak ten hoogste 2 bedraagt;
d. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
g. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 5 voor de bestemming ‘Wonen', zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m2;
h. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:
a. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits;
    1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
    2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
    3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 4;

4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
5. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
6. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen zonder de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', met inachtneming van het volgende;

a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;
j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Hoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 6.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van andere werken of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld, dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid.
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond ,dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 7.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

9.2 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
c. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 14.1 in de regels van dit plan niet van toepassing.

9.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

9.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

9.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 9 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
b. Het bepaalde in lid 9.5 a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 59 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

10.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;
f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

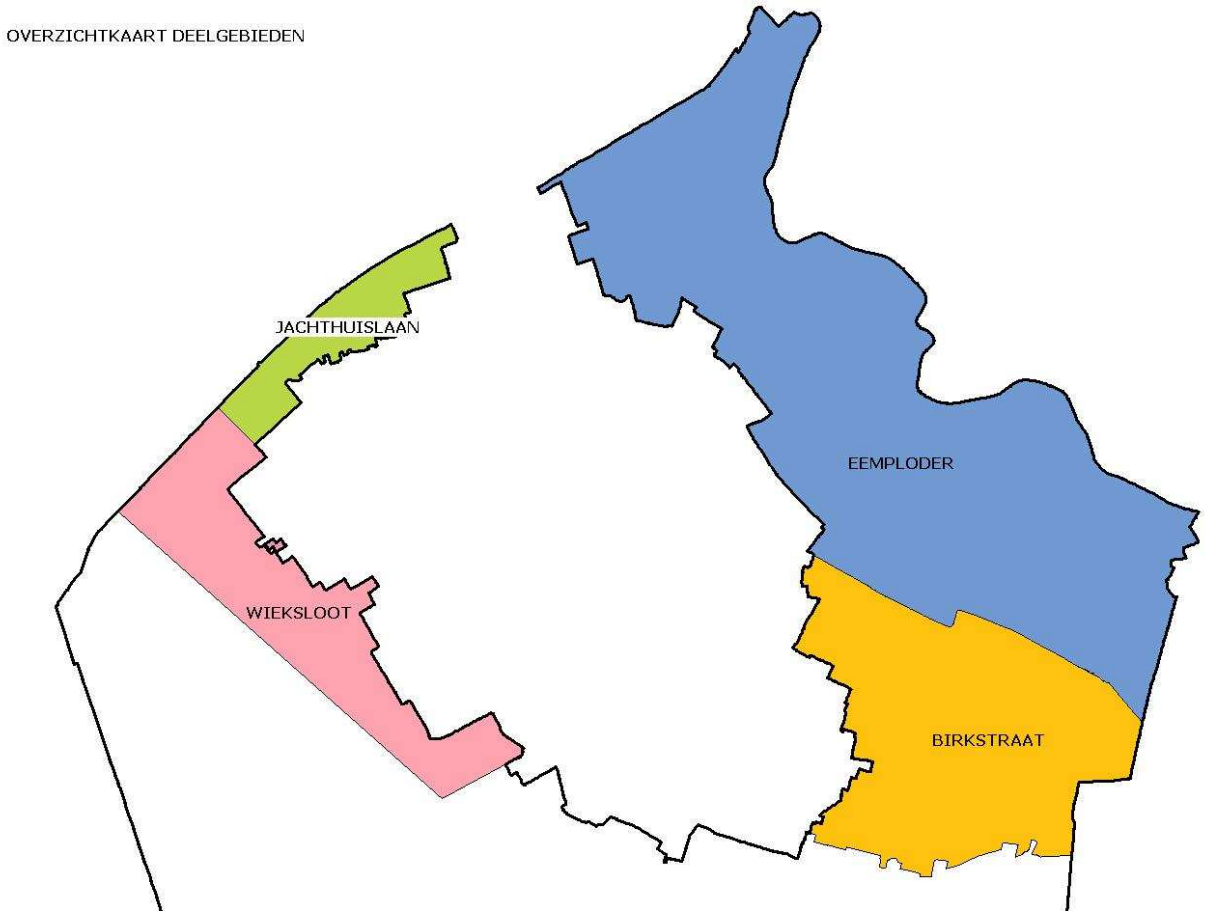
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Birkstraat 144, Soest'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader per deelgebied (zie overzichtkaart)



1. Birkstraat

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder aan de noordzijde en het coulisselandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

De Birkstraat krijgt een meer divers karakter. De agrarische bestemming is nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort vindt steeds meer verbreding plaats. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Handhaven solitaire ligging boerderijen met doorzichten ertussen (minimaal 50 meter breed).
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf. Hoofdgebouw is (gebaseerd op) langgeveltype.
- Traditioneel kleurgebruik.
- Behoud van de karakteristieke eikenlanen langs de Birkstraat en haaks daarop.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen.
- Ruimte voor ruimte .
- Verbreding.
- Natuur deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels door agrarische natuur.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied
- Recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fiets- en wandelverbinding Duinen-Eempolder.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Birkstraat. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

2. Eempolder

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit
De belangrijkste visueel-ruimtelijke kwaliteit van de Eempolder is de openheid van het weidegebied met een karakteristieke slagenverkaveling. In die openheid liggen solitaire boerderijen met erfbeplantingen. De Grote en Kleine Melm zijn twee enclaves aan de Eemdijk die door hun bebouwing en erfbeplanting ruimtelijke oriënteringspunten vormen. De Eemdijk zelf vormt enerzijds de visuele begrenzing van het Soesterdeel van de Eempolder, maar doordat deze onbeplant is en flauwe taluds heeft ervaar je de dijk niet als een harde grens. De spoorlijn Baarn-Amersfoort daarentegen vormt niet alleen functioneel, maar ook visueel een grens. Dit komt omdat het spoor hier op een dijk met tamelijk steile taluds ligt en vooral door de opgaande beplanting die, met name, aan de noordoostzijde van het spoor groeit. Het gebied ten oosten van de Eemweg is ruimtelijk verdicht door dorpsrandfuncties zoals sportvelden en dierenopvang en opgaande beplantingen daar omheen.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de open Eempolder zullen met name een agrarisch karakter hebben. Dat kan zowel ontwikkeling van de primaire agrarische bedrijfsvoering betekenen als meer secundaire verbreding. Vanuit de gewenste beeldkwaliteit gelden daarbij de volgende aandachtspunten:
Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).

- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en
- de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken
- aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De
- achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Traditioneel kleurgebruik.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven (ontwikkelingserven) gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf 1:2.
- Erf-grootte maximaal 2 ha.
- Erf grenst aan weerszijden aan een sloot.
- Lichtvervuiling beperken om de lichtuitstraling naar het open gebied zo klein mogelijk te houden.
- Eventuele biovergistingsinstallaties op het erf plaatsen (binnen de erfbeplanting).
- Erfbeplantingen langs zijkanten achter het woonhuis minimaal 8 meter breed.
- Alle gebouwen één laag met kap.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen.
- Ruimte voor ruimte (niet op ontwikkelingserf).
- Schaalvergroting, intensivering, verbreding en biologische landbouw
- Agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied.

3. Jachthuislaan

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, en het agrarische gebied tussen Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Het Jachthuislaangebied krijgt een meer divers karakter. Natuurontwikkeling (EHS) kan plaatsvinden tussen de Jachthuislaan en Praamgracht en groene dorpsrandfuncties ten zuiden van de Jachthuislaan. Aan de dorpsrand is, binnen de rode contour, een kleine inbreidinglocatie voorzien. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud laanbeplanting langs Jachthuislaan.
- Behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing.
- Koninginnelaan moet behouden worden, en specifieke aandacht bij eventuele aanvragen van kapvergunningen.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en parken.
- Behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan .
- Behoud oorspronkelijke rechte loop Praamgracht (aandachtspunt bij natuurontwikkeling).
- Woningbouw moet passen bij aansluitende woonmilieus.
- Groene dooradering van woningbouw, behoud zichtlijnen vanaf openbare weg naar Jachthuislaan.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Monumentale bebouwing beschermen.
- Binnen rode contour beperkte uitbreiding wonen, aansluitend bij omringende woonmilieu.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur.
- Recreatief medegebruik, recreatieve dorpsrandfuncties.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Jachthuislaan. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

4. Wieksloot

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

Het Wiekslootgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, met voornamelijk woningen, met veel doorzichten naar het agrarische coulisselandschap tussen de Wieksloot en de dorpsrand. Het landschap is kleinschalig met veel lijnvormige beplantingen en bospercelen. Het opgaande groen langs de dorpsrand van Soest draagt in belangrijke mate bij aan de beeldkwaliteit (minder harde bebouwingsrand).

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Voor het Wiekslootgebied gelden de volgende aandachtspunten voor de gewenste beeldkwaliteit:

- Behoud van groen langs dorpsrand.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en bosgebieden.
- Behoud open zichtrelaties, zowel vanaf Wieksloterweg als vanaf de wegen haaks daarop.
- Hoofdgebouwen naar Wieksloterweg gericht, met de langste gevel in de richting van de
- verkaveling (indien toch een dwarshuis dan maximaal 10 meter breed).
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.

Bij nieuwe bebouwing gelden aanvullend de volgende aandachtspunten:

- Schaal en maat conform bestaande bebouwing.
- Bebouwing in één laag met kap.
- Eigentijdse vormgeving toestaan.
- Samenhang tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen.
- Ruimte voor ruimte.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Natuur deels primaire functie binnen EHS, deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels
- agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied en recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fietsverbinding langs Praamgracht

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Wieksloterweg. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

Bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden

Monumentencommissie - Soest 15 januari 2001

Rijksmonumenten, opgenomen in het register overeenkomstig art. 10 Monumentenwet 1988.

MIP: nr	adres	nr.	monnr.	type	mutatie	opm.		mon wht	nr
	Amersfoortsestraat	117	512716	herenhuis	9.9.1999	leeg	1		
12	Banningstraat	6	512717	landhuis	9.9.1999		1		
40	Birkstraat	107	34095	boerderij		slecht	1		
70	Burg. Grothestraat	51	512719	v.m. naaischool	9.9.1999		1		
75	Dalweg	-	512720	poortgebouw	9.9.1999		1		
238	De Paltz	1	512708	herenhuis	9.9.1999		1		
239	De Paltz	2	512708	v.m. koetshuis	9.9.1999		1		
80	Eemstraat	2	34100	v.m. oude raadhuis			1		
81	Eemstraat	6	34098	v.m. oude mn & vrhs			1		
83	Eemstraat	16	34099	klooster boerderij			1		
85	Eemweg	4+6	34101	veerhuis			1		
88	Eigendomweg	151	34102	boerderij			1		
-	Jachthuislaan	68	8536	boerderij Eykendal	1.1.1999	vh Baarn	1		
-	Jachthuislaan	70	8545	tolhuis	1.1.1999	vh Baarn	1		
129	Kampweg	1	512721	Soldatenheim	9.9.1999		1		
153	Kerkpad z.z.	63	34096	verbouwde boerderij			1		
156	Kerkpad z.z.	99	34103	boerderij			1		
158	Kerkpad z.z.	160	34104	v.m. bakkerij			1		
160	Kerkplein	2	34105	r.k. kerk + toren			1		
163	Kerkstraat	10+12	34109	v.m boerderij			1		
164	Kerkstraat	11	34097	herberg			1		
166	Kerkstraat	13	34108	v.m. winkeltje			1		
230	Oranjelaan	36	512722	watertoren	9.9.1999	verbeteren	1		
242	Park Vredehof	11	8570	v.m. jachthuis			1	ja	2213
-	Prins Bernhardlaan	43	512718	woonhuis	9.9.1999	nwe kap	1		
255	Chr. Huygenslaan	bij 4	512725	grafmonumenten	9.9.1999	verbeteren	1		
270	Soesterengweg	6,8	512727	modelboerderij	9.9.1999	restauratie	1		
271	Spoorstraat	1	34111	station			1		
278	Stationsweg	18	512713	station	9.9.1999		1		
-	Steenhoffstraat	46	512723	Huize St. Joseph	9.9.1999		1		
300	Torenstraat	1	34106	n.h. kerk + toren			1		
331	Van Weerd Poelmwg	2	512724	pompstation	9.9.1999		1		
323	Vredehofstraat	31	34110	landhuis			1		
-	Kerkebuurt			Dorpsgezicht :			1		
-	De Beaufortlaan		45995	prehistorische bewoning	de Lange Duinen		1		
-	Soester Eng		45994	grafheuvel	Engherbergh		1		
-	Soester Duinen		45996	prehistorische bewoning	de Korte Duinen		1		
-	Soestduinen		45997	grafheuvel			1		
-	Monnikenbosch		45993	grafheuvel			1		
		1	32A-023	grafheuvel			1		
		2	32A-049	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		3	32A-050	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		4	32B-026	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		5	32C-036	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		6	32C-037	bewoning / vuursteenbewerking			1		
		7	32D-016	grafheuvel			1		
		8	32D-017	grafheuvel			1		
		9	32D-017	grafheuvel			1		
		10	32D-017	bewoning / vuursteenbewerking			1		
						tot	49		

Gemeentelijke monumenten

MIP: nr	adres: Adressenlijst BRA	nr.	sec nr	naam:	type	ptn.	landgoed dorpsgez	opm	mw lid	per
1	Amersfoortsestraat	15	E 4447	herenhuis		35		S'berg		11-6-1991
2	Amersfoortsestraat	18	E 5724	Het Cenakel	slotklooster	42		S'berg	2003	11-6-1991
5	Amersfoortsestraat	80	E 5414	Dumoulin-kazerne	kazerne	38		S'berg		11-6-1991
11	Banningstraat	3	E 5724	landhuis		37		S'berg		11-6-1991
18	De Beaufortlaan	1	D 4939	station S'duinen	stationsgebouw 2'kl	42				11-6-1991
-	Biltseweg	31	G 12630	de Boomgaardschuur	langhuisboerderij	35	herijking 2000			30-1-2001
-	Biltseweg	33	G 11641		villa	35	herijking 2000			30-1-2001
28	Biltseweg ad	37	F 923	De Ruif	koetshuis	37	Pijnenburg			11-6-1991
29	Biltseweg	39	F 972	Charlottehoeve	T-Huisboerderij	35				30-1-2001
31	Biltseweg ad	45-47	F 873	‘t Spiehuis	v.m. langhuisboerderij	36	Pijnenburg			11-6-1991
32	Biltseweg	49	F 844	Huize Staalwijk	herenboerderij	38	Pijnenburg			11-6-1991
33	Biltseweg	51	F 944	herenhuis		40	Pijnenburg			11-6-1991
36	Birkstraat	84	C 4417	Vosseveld	herenhuis/buitenplaats	40				11-6-1991
39	Birkstraat	106	C 3562	landhuis		38				11-6-1991
41	Birkstraat	109	L 258	T-Huisboerderij		36				30-1-2001
43	Birkstraat	112	L 236	langhuisboerderij		36				30-1-2001
45	Birkstraat	114	L 237	langhuisboerderij+schki		37				30-1-2001
50	Birkstraat	123	L 569	de Staelenhoef	T-Huisboerderij	37				30-1-2001
51	Birkstraat	125	L 330	T-huisboerderij		36				11-6-1991
52	Birkstraat	131		’t Lange Huus	schaapskooi	131				11-6-1991
62	Burg Grothestraat	zn	A 5533	Wilhelmina-linde	lindeboom		thv Hema/Metz			11-6-1991
65	Burg Grothestraat	21	K 4471		burgerwoonhuis	36				11-6-1991
71	Burg Grothestraat	53	K 4681	de Buitenplaats	herenhuis	42				11-6-1991
75	Dalweg	gn	K 5039	begraafplaats	R.K. begraafplaats	-				11-6-1991
78	Duinweg	47	D 3021	de Egel	boerenwoonhuis	35				11-6-1991
79	Eemstraat	1	A 3364		dorpsschool/woning	38				11-6-1991
84	Eemstraat	18	L 447	burgerwoonhuis		35	Kerkebuurt			11-6-1991
93	Ferd Huycklaan	7	L 246	T-huisboederij		38	vernummerd			11-6-1991
93	Ferd Huycklaan	7a	L 245				vernummerd			11-6-1991
95	Ferd Huycklaan	18	C 4387	T-huisboederij		42				11-6-1991
101	Van der Griendtlaan	11	E 5021	Ouders Vrucht	langhuisboerderij	46		S'berg		11-6-1991
102	Grote Melmweg	8	L 564	vm schaapkooi		41	vernummerd vh 2a		2005	11-6-1991
102	Grote Melmweg	10	L 565	de Oude Melm	langhuisboerderij		vernummerd vh 2a			11-6-1991
104	Grote Melmweg	33	L 571	langhuisboerderij		37				11-6-1991
106	Paltz	4	D 4263	langhuisboerderij		41	MIP Heexerspoor WZ 4			11-6-1991
108	Heezerspoor Westzijde	6-8	D 2904	De Bergeend	dubbele arb won	35	de Paltz			11-6-1991
114	Jachthuislaan	19	K 2839	Willemshoeve	langhuisboerderij	46				11-6-1991
19	Jachthuislaan	55	G 8263	buitenplaats		43	vh Beckeringhstraat 43			11-6-1991
116	Julianalaan	2	K 907	stadse villa		35	herijking 2000			30-1-2001
134	Kerkpad nz	21-23	A 5232	T-huisboederij		39				11-6-1991
136	Kerkpad nz	25	A 3255	T-huisboederij		42				11-6-1991
138	Kerkpad nz	35	A 5543	herenhuis		42				11-6-1991
139	Kerkpad nz	37	A 3103	T-huisboederij		42				11-6-1991
141	Kerkpad nz	41	A 5333	langhuisboerderij		41	opgesplitst met L.Brinkweg 18c			11-6-1991
143	Kerkpad nz	47	A 5238	langhuisboerderij		38				11-6-1991
145	Kerkpad zz	3	A 5222	T-huisbrdrij + kapbg en schr		42				11-6-1991
146	Kerkpad zz	7 en 7a	A 3584 }	langhsbrdrij+2kpbgn		40	vernummerd was 5-7			11-6-1991
148	Kerkpad zz	13	A 4725	langhuisboerderij		35				30-1-2001
149	Kerkpad zz	17	A 5602 }	langhsboerderij+kpbg		41	opgesplitst met L. Brinkweg 38e			11-6-1991
151	Kerkpad zz	41	A 5482	langhuisboerderij		35				11-6-1991
152	Kerkpad zz	43	A 1211	villa		35				11-6-1991
154	Kerrkpad zz	67	A 4193	langhuisboerderij		43	opgesplitst met Korte Middelwijkstr. 2			11-6-1991
159	Kerkplein	1	A 4803	vm.pastorie herenhuis		45				11-6-1991
161	Kerkstraat/Eemstraat		C 4249	linde	dorpslinde					11-6-1991
165	Kerkstraat	zn	C 4249	dorpspomp			rondom nr. 11			11-6-1991
167	Kerkstraat	15		C 4574 vm. pastorie	herenhuis	43				11-6-1991
175	Kolonieweg	6	K 2428	In d'Opgang	woonhuis	36				11-6-1991
176	Koningginnelaan	10	K 163	villa		35				30-1-2001
187	Korte Brinkweg	51	L 174	’t puntje	langhuisboerderij	40				11-6-1991
154	Korte Middelwijkstraat	2		langhuisboerderij		43	opgesplitst met Kerkpad ZZ 67			2012
193	Lange Brinkweg	zn	A 5183	Gilde boom	gildeboom					11-6-1991
195	Lange Brinkweg	11-13		langhuisboerderij		37				11-6-1991
141	Lange Brinkweg	18c		langhuisboerderij		41	opgesplitst met Kerkpad NZ 41			2012
197	Lange Brinkweg	24		schaapskooi		37				11-6-1991
198	Lange Brinkweg	26		de Smickel	langhuisboerderij	36				11-6-1991
199	Lange Brinkweg	ad 28		schaapskooi		36				11-6-1991
149	Lange Brinkweg	38e		langhuisboerderij		41	opgesplitst met Kerkpad ZZ 17			2012
204	Lange Brinkweg	87		schaapskooi		43				11-6-1991
209	Mariastraat	1		Mariaschool	school	43				11-6-1991
227	Nieuwstraat	16				35				11-6-1991
234	Oude Tempellaan	3, 5	E 4418	dienstwoningen		35	de Oude Tempel			11-6-1991
236	Oude Tempellaan	16/18	E 2488	dubbele stadse villa		39	de Oude Tempel			11-6-1991
241	Park Vredehof	2-2a		Emmakerk	centraalbouwkerk	38				11-6-1991
-	P vd BreemerwegHooiweg	5		schaapskooi	stal	37	herijking 2000			30-1-2001
246	P. v.d. Breemerweg	23		langhuisboerderij		39				11-6-1991
255	Rademakerstraat	159 E D		H Car Borrom.kerk	pseudo-basiliek	42	**begrplts.= rijks**	S’berg		11-6-1991
266	Soesterbergsestraat	135 en 135a		Argus	villa	35	vernummer vh. 135			30-1-2001
269	Soesterengweg	2,4		de Witte Burgt	landhuis	46	de Witte Burcht			11-6-1991
272	Staalwijklaan	2		langgevelboerderij		36	Pijnenburg			11-6-1991
276	Torenstraat			kon Emma mon	geen ptn		gedenknaald			11-6-1991
279	Steenhoffstraat	2		vm raadhui nuterugkeerhui		45				11-6-1991
280	Steenhoffstraat	6		villa		43				11-6-1991
281	Steenhoffstraat	8-10		dubbele villa		35				30-1-2001
282	Steenhoffstraat	12		villa		36				30-1-2001
294	Steenhoffstraat	40		langhuisboerderij		35				11-6-1991
299	St Willibr str	19		Kerk Heilige Fam	ps.basiliek+past	40			2003	11-6-1991
315	Verl. Paltzerweg			oologsmonument						11-6-1991
316	Vredehofstraat	1-3		dubbellandhuis		36				30-1-2001

317	Vredehofstraat	6	cafe Soestdijk	cafe-restaurant	37		11-6-1991
324	Van Weedestraat	2		stadse villa	35		30-1-2001
325	Van Weedestraat	3	vm. politiebureau	herenhuis	44		11-6-1991
326	Van Weedestraat	11,13	nv. 1' Soester	winkel-woonhuis	41		11-6-1991
334	Wieksloterweg wz	1	Wijkerhoek	langhuisboerderij	37		11-6-1991

Dorpsgezichten

1	De Soesterbrink	
2	De Soester Eng	
3	De Birkt	
4	Landgoed de Paltz e.o.	rijksmonument ged.
5	Pijnenburg / Ophees	
6	De Grote Melm	
7	Gebied Kostverloren	S'berg
8	Egghermonde/het Cenakel	

4 juli 2013

Lijst van geïnventariseerde Cultuurhistorisch Waardevolle Woningen

Birkstraat: nrs 107, 109, 110, 112, 113, 114, 115(A), 117, 119(A), 121(A), 123, 125(A), 131, 133(A), 135, 137;

Peter van den Breemerweg: nrs 1-3, 2, 9, 11, 13, 15, 23;

Grote Melmweg: nrs 2, 31, 33;

Eemweg: nr 4-6;

Eemstraat: nr 16;

Hooiweg; nr 2;

Ferdinand Huycklaan: nr 7;

Stadhouderslaan: nr 164;

Biltseweg: nrs 31, 39(A), 49;

Jachthuislaan: nr 19;

Pijnenburgerlaan: nr 5.

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten met toelichting

TOELICHTING OP DE TABELLEN BEHORENDE BIJ DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

VNG Bedrijven en milieuzonering 2009

Algemeen
De tabellen zijn bedoeld als hulpmiddel bij het toelatingsbeleid van bedrijven en bij de concretisering van dit beleid in de vorm van bestemmingsplannen.

Hoofdindeling
Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.
Het komt echter ook voor, dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de volgende tabel opgesteld.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk. Deze informatie kan zinvol zijn als ebdrijvan sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken.
De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

Indeling en omschrijvingen van de bedrijfstypen
Bij de indeling van de activiteiten in tabel 1 is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Dit is een nieuwe bedrijfsindeling, die de vorige SBI 1993 heeft vervangen.

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonerig op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer

P personenvervoer

Milieuzonering dient drie belangen:

1 Een verantwoorde inperking van de hinder voor gevoelige functies, nu en in de toekomst;
2 Bedrijven dienen aan de zonering zekerheid te kunnen ontlenen dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op die lokatie kunnen blijven uitoefenen. Dit ook bij de 'gebruikelijke' wijzigingen in het productieproces en/of uitbreidingen;
3 Tegelijkertijd is het streven gericht op een intensief en doelmatig ruimtegebruik.

Lijst van afkortingen in de Staat van bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
Kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreinifing
Z	zonering op basis Wet geluidhinder
R	risico (Besluit Externe Veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	**10, 11**	**-**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1

151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						

1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	**12**	**-**	**VERWERKING VAN TABAK**						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	**13**	**-**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	**14**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	**15**	**-**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)**						
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	**16**	**-**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						

2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	**17**	**-**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	**58**	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	**19**	**-**	**AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN**						
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
24	20	-							
24	**20**	**-**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
25	22	-							
25	**22**	**-**	**VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**						

2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	**23**	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1

27	24	-								
28	**25, 31**	**-**	**VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)**							
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:							
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30		100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30		200	4.1
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30		200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30		200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30		100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30		200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50		100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50		100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30		100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30		100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30		100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50	R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50		100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30		100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10		50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30		200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30		100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10		50	3.1
29	27, 28, 33									
29	**27, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**							
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:							
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30		100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30		200 D	4.1
30	**26, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10		30	2
31	26, 27, 33	-								

31	**26, 27, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
32	26,33	-							
32	**26, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.**						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	**26, 32, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	**29**		**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	**30**	**-**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)**						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	**31**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2

361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
40	**35**	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	**36**	**-**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
45	41, 42, 43	-							
45	**41, 42, 43**	**-**	**BOUWNIJVERHEID**						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	**45, 47**	**-**	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2

5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	**46**	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1

5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	**49**	**-**	**VERVOER OVER LAND**						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	**52**	**-**	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**						
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	**53**	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	**77**	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	**62**	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	**63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82**	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	**37, 38, 39**	**-**	**MILIEUDIENSTVERLENING**						

9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30 R	50	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30		10	100	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30 R	30	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:							
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100		10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100		30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100		100 R	200	4.1
92	**59**	**-**	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**							
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	30	2
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50		10	50	3.1
93	96	-								
93	**96**	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**							
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2

Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autoboeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

Bijlage 5 Staat van horeca- activiteiten

Categorale indeling

• Categorie 1: Lichte horeca / dagzaken:
- automatiek
- broodjeszaak
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- snackbar
- tearoom
- traiteur
- bezorg- of afhaalservice (bijv. pizza, chinees)

Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning.

• Categorie 2: Horeca:
- hotel / motel / pension
- bistro
- brasserie
- restaurant
- eetcafé
- cafetaria
- shoarma / grillroom

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeriazaken. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, vallen onder deze categorie.

• Categorie 3: Middelzware horeca:
- (grand)café
- bierhuis
- biljartcentrum/snookercafé
- proeflokaal

In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

• Categorie 4: Zware horeca:
- zalenverhuur/ partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen)
- dancing
- discotheek
- bar / nachtclub
- casino of amusementscentrum, met horeca

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

[1] Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

TOELICHTING OP STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten
De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door “gewone” bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.
Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. Milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:
- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor “gewone” bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:
- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen; in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria
Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvullende en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:
- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden[1]: deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant: het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen.
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Categorie 1 Lichte horeca / dagzaken
Winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning. Criterium is de Winkeltijdenwet, dus maandag tot en met zaterdag en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Alleen voor traiteurs, snackbars geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn. Traiteurs en snackbars (waaronder ook ijssalons) vallen namelijk onder het vrijstellingen besluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).

Categorie 2 Horeca
Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden/eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeriazaken. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven/inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, vallen onder deze categorie.

[1] Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

Categorie 3 Middelzware horeca
In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen. In principe valt ook het proeflokaal onder categorie 3, echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2.

Categorie 4 Zware horeca
Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

[1] Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

Bijlage 6 Inpassingsplan

Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing nieuwbouw Birkstraat 142b-144 te Soest



© Bureau Schildwacht, Gouderak, 2022

Alle in deze publicatie gebruikte informatie, foto's, afbeeldingen en tekeningen blijven eigendom van opdrachtgever en Bureau Schildwacht. Het gebruik van de publicatie door middel van citaten, druk, of fotokopieën mag alleen na schriftelijke toestemming van bureau Schildwacht en de opdrachtgever.

Opdrachtgever	: fam. Strumpel
Tekst	: M. Schildwacht
Foto's	: fam. Strumpel en RHOadvies
Tekeningen	: Bureau Schildwacht
Datum	: augustus 2022
Projectnummer	: 2137

Bureau Schildwacht

Bureau Schildwacht
Beukendaal 3
2831 VA Gouderak
06 – 22978424

info@bureau-schildwacht.nl
www.bureau-schildwacht.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Werkwijze 3

Ligging percelen Birkstraat 142b-144 3

Bestemmingsplan 5

Huidige indeling plangebied 6

Bodem 7

Waterhuishouding 8

Huidige Ecologische waarde 8

Huidige Cultuurhistorische waarde 8

Huidige Landschappelijke waarde 8

Landschap en beleid 9

Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144 10

Verbetering landschappelijke kwaliteit 10

Bijlage 1: foto's 12

Bijlage 2: tekeningen 14

Inleiding

De familie Strumpel is eigenaar van de percelen aan de Birkstraat 142b-144 te Soest, en zijn voornemens dit terrein te saneren, her in te richten en aldaar de woning te renoveren of te herbouwen.
In september 2021 hebben de heer en mevrouw Strumpel aan Bureau Schildwacht gevraagd om een landschappelijke inpassing op te stellen om tegemoet te komen aan de ruimtelijke onderbouwing. De doelstelling van de landschappelijke inpassing is om de huidige agrarische percelen via een herinrichting en aangepast beheer om te zetten tot percelen met verhoogde landschappelijke waarden. De landschappelijke inpassing is opgesteld vanuit de landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarde van de percelen en de omgeving.

Werkwijze

In september 2021 heeft Bureau Schildwacht een telefonisch overleg gehad met de heer N. Strumpel om te praten over de voorgeschiedenis en mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Vervolgens is er een telefonisch overleg geweest tussen Bureau Schildwacht en de heer M. Kegler van RHO adviseurs over de randvoorwaarden en de toekomstige ontwikkeling van het terrein.
Vervolgens zijn de resultaten van het gesprek door Bureau Schildwacht uitgewerkt en opgetekend in het onderliggende rapport.

De rapportage is in concept besproken met de opdrachtgevers en RHO adviseurs en vervolgens aangepast en opgeleverd. Na het verkrijgen van feedback van de gemeente Soest en overleg met de heer Tupker, mevrouw Moors en mevrouw van der Hulst van de gemeente Soest, zijn de tekeningen en bijbehorende het rapportage in augustus 2022 aangepast en opnieuw opgeleverd.

Ligging percelen Birkstraat 142b-144

Aan de oostzijde van Soest ligt tussen de Soesterbergsestraat en de gemeente Amersfoort de N221 oftewel de Birkstraat. Vanaf de bebouwde kom van Soest, loopt de Birkstraat met een lengte van 2,2 km door een bebouwingslint in een halfopen landelijk gebied.
Haaks op de Birkstraat lopen diverse zijwegen naar het zuiden tussen weilanden en houtsingels richting de bossen en de Soesterduinen.

Het plangebied is gelegen aan de Birkstraat 142b-144 maar heeft de ingang langs de Zandlaan (zie kaart 1). Het plangebied heeft een oppervlakte van $\pm$ 8.575 m², kadastraal bekend Gemeente Soest, perceelnummers SOE00-C-2509, SOE00-C-4400 en SOE00-C-4405.
Het plangebied grenst aan de westzijde aan een camping/ recreatiepark Duynpark Soest.
Aan de oostzijde ligt de Zandlaan met daar aansluitend een houtsingel en daarachter een grasveld dat gebruikt wordt als parkeerplaats en sportvelden.
Aan de noordzijde is een agrarisch bedrijf met kippen gevestigd. Aan de zuidzijde staat een woonhuis en is een manege met enkele dierenweiden gevestigd.



Kaart 1: in het rode kader de ligging het plangebied aan de Birkstraat 142b-144 te Soest.

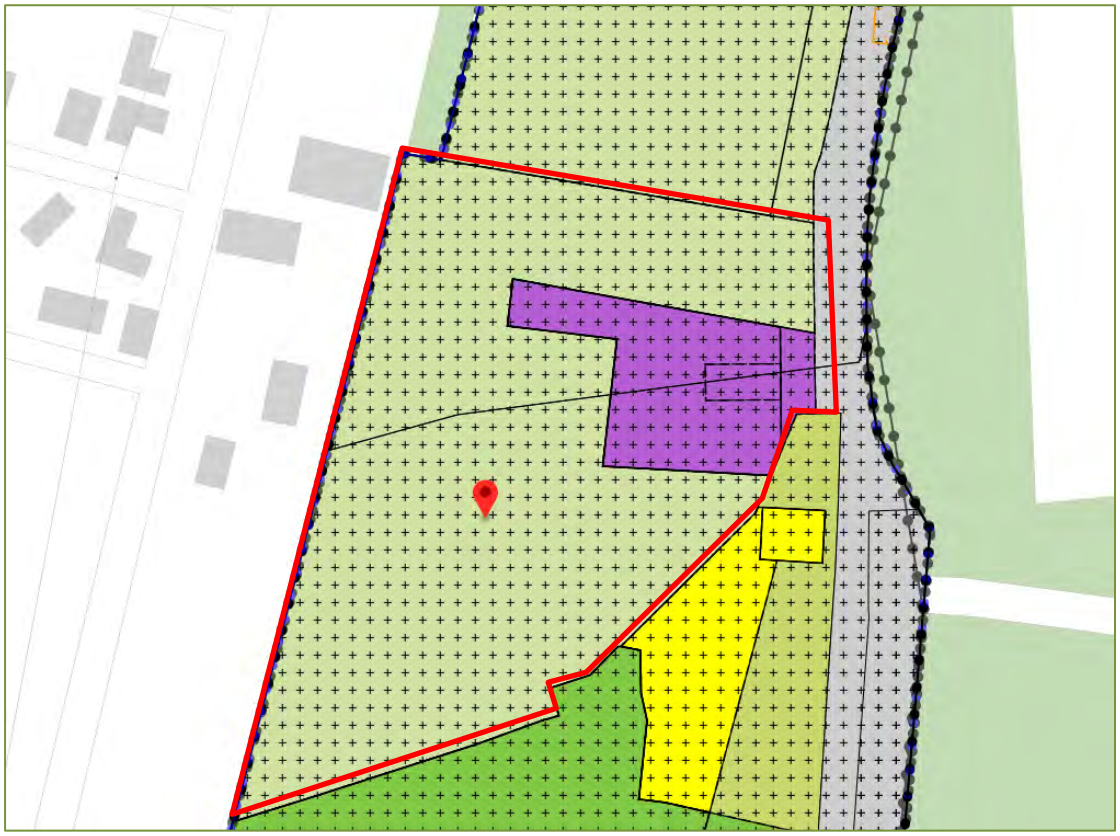


Kaart 2: in het rode kader de ligging het plangebied rond de Birkstraat 142b-144/ Zandlaan te Soest.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Soest”, onherroepelijk vastgesteld d.d. 03-06-2015. Op de percelen binnen het plangebied zitten verschillende bestemmingen. Het merendeel van het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch met Waarden. Ook heeft een deel van het plangebied, vooral rond de bedrijfswoning, de enkel bestemming bedrijf.

Er zitten nog twee dubbelbestemmingen archeologie op het plangebied. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Middelhoge verwachtingen voor het zuidelijke deel en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Hoge verwachtingen voor het noordelijke deel. Voor beide delen is een functieaanduiding bomenteelt toegewezen.



Kaart 3; Uitsnede afbeelding van het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied Soest (03-06-2015). In het rode kader het plangebied. Paars is bedrijf, met functieaanduiding bedrijfswoning. De + is dubbelbestemming Waarden- archeologie-middelhoge en hoge verwachting.



Kaart 4: een afbeelding uit het rapport van RHO met het voorstel voor het nieuwe bestemmingsplan.

Huidige indeling plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in te delen in twee stukken. Op het noordelijke deel was voorheen een bloemenhandel gevestigd (Tuin-markt de Kweker). Dit noordelijke perceel is volledig bestraat met klinkers en stond in het verkoopseizoen vol met stellages en verrijdbare trollies met verkoopwaar. Op dit deel van het plangebied staan enkele boomgroepen, hoofdzakelijk abelen, populieren en coniferen. Aan de noordzijde van het perceel staat een wisselende beplanting met diverse bomen. Deze gaat over in een haag van hulst en diverse coniferen die eindigt in een houtsingel aan de westzijde van het perceel. Aan de rand van deze houtsingel staan twee beeldbepalende grove dennen. Aan de oostzijde van het perceel langs de Zandlaan staat een hekwerk van gaas, deels begroeid met klimop. Tussen het hek en de Zandlaan is een smalle strook met steenslag die gebruikt werd als parkeerplaats voor klanten.
Tussen het bedrijfsgedeelte en de woning aan de Birkstraat 142b-144 staat een haag van beuk en een lange schuur. Vanaf de schuur tot aan de perceelscheiding aan de westzijde, staat een haag met hoge coniferen.

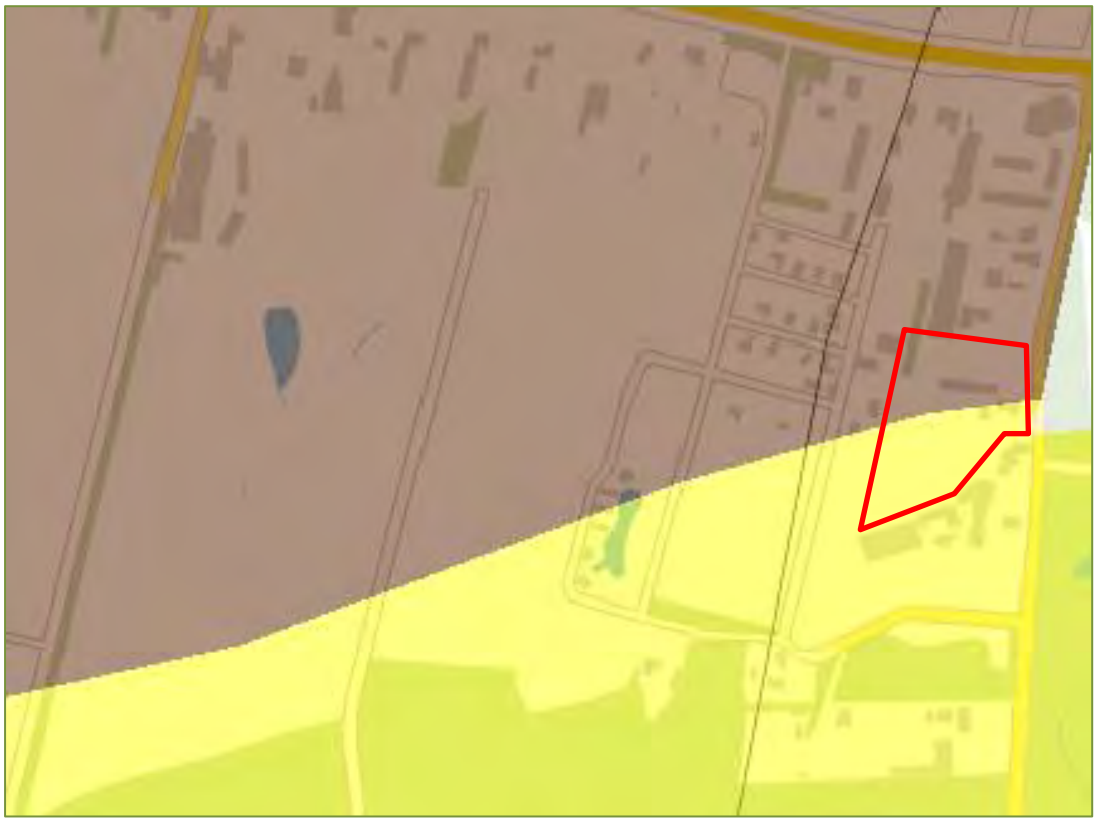
Op het zuidelijke perceel, de Birkstraat 142b-144, is de bedrijfswoning met bijgebouwen gelegen. Voor de woning staat een smeedijzer hek en is de ruimte tot aan de Zandlaan bestraat met klinkers. De achterzijde van het perceel was in gebruik voor buitenopslag van hout en stenen. De ondergrond bestond grotendeels uit (half)verharding. Op de scheiding tussen de twee kavels staat een lange schuur. De schuur is vanaf het zuidelijke perceel toegankelijk. T.z.t als de schuur gerenoveerd moet gaan worden, wil men de toegang van de schuur gaan verleggen vanaf het noordelijke perceel.

Op de perceelscheiding aan de westzijde (langs de camping/ recreatiepark) en aan de oostzijde is een groene beplanting aanwezig in de vorm van laurierstruiken en coniferen. Aan de zuidzijde staat een beukenhaag. Op het middenterrein staan nog enkele groepen

met laurierstruiken. Rondom de bedrijfswoning staan diverse hogere bomen en boomgroepen met gewone es en esdoorn.

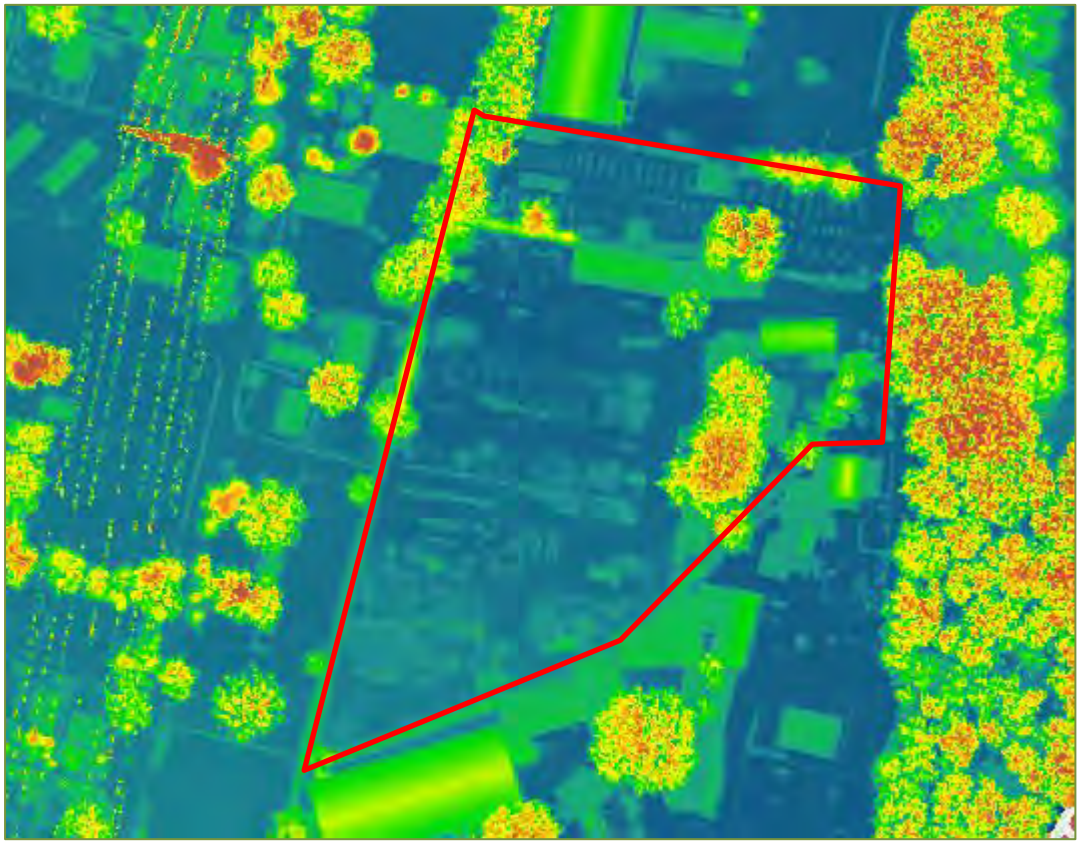
Bodem

De bodem van het plangebied (zie kaart 4) bestaat twee grondsoorten. Het noordelijke deel bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Het zuidelijke deel bestaat uit Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zd21).



Kaart 5: een uitsnede van de bodemkaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Bruin zijn Hoge zwarte enkeerdgronden en geel zijn Duinvaaggronden (www.broloket.nl 20-9-2021).

Het maaiveld loopt over een lengte van 130 meter geleidelijk op vanaf de noordzijde van het perceel van +5,55 m boven NAP tot +6,30 boven NAP aan de zuidzijde van het perceel (zie ook kaart 5). De omliggende percelen van de buren verschillen niet al te veel in hoogte ten opzichte van het plangebied.



Kaart 6: een uitsnede van de algemene hoogtekaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Blauwe kleur is het maaiveld die varieert van +5.55m in het noorden tot + 6,30m NAP in het zuidelijke deel van het plangebied.

Waterhuishouding

Rond het plangebied liggen nauwelijks sloten of greppels. Langs de Birkstraat (N221) liggen aan weerszijde van de weg droge sloten of greppels. Binnen het nabijgelegen bos Birkhove, gelegen in de gemeente Amersfoort, ligt een grote bosvijver met daar aansluitend een kronkelige sloot met aansluitend twee kleinere waterpoelen aan de noordzijde. Ook aan de westzijde van de camping/ recreatieterrein is onlangs een waterpartij gegraven. De doelstelling is om regenwater binnen het plangebied en de directe omgeving via de grond te laten wegzakken.

Huidige Ecologische waarde

De percelen hebben momenteel nauwelijks ecologische waarde. In de houtsingels, bomen en hagen zullen enkele soorten broedvogels tot broeden komen. Mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van het terrein als migratieplaats of foerageerplaats.

Huidige Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving zijn door de grote recreatieve ontwikkeling verloren gegaan. De Zandlaan heeft nog een redelijke cultuurhistorische waarden en was vroeger samen met de Oud-Leusdensweg een belangrijke verbindingsweg tussen de Birkstraat en de Monnikenboschweg.

Huidige Landschappelijke waarde

De huidige landschappelijke waarden van de Birkstraat liggen in het kleinschalige coulissen landschap en de strokenverkaveling. De landschappelijke elementen die het landschap

kleinschalig maken en kenmerkend rond de Birkstraat, zijn vooral houtsingels, knotbomenrijen, elzensingels, erfbeplanting en de overgang naar het boslandschap met de Soesterduinen. Belangrijk vanaf de N221 zijn de zichtlijnen vanaf de openbare weg en de daarmee samenhangende beleving van het achterliggende agrarische landschap.
Als men vanaf de Birkstraat de Zandlaan inrijdt, dan valt vooral de verdichting van de bebouwing aan de westzijde op. De bebouwing staat niet langs een rooilijn, verspringt continu en is in een soort willekeur gebouwd. De beplanting op het erf spelen een belangrijke rol bij de landschappelijke kwaliteit. Aan de voorzijde van het erf is de beplanting representatief en bestaat meestal uit een kniphaag van beuk en in een enkel geval liguster, een gazon en soms uit een bloementuin. Aan de achterzijde van het erf zien we een overgang naar het achterliggende (half)open landschap met beplantingen zoals solitaire bomen, fruitbomen en houtsingels.

Aan de oostzijde van de Zandlaan heeft men eerst nog een redelijk halfopen tot open landschap met de sportvelden en de naastgelegen houtsingel, echter vanaf de manege veranderd de beleving van het open landschap in een gesloten bosgebied.

Landschap en beleid

Provincie Utrecht

Het landschap in de provincie Utrecht is erg gevarieerd. Doormiddel van Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen heeft de provincie de kwaliteiten van het landschap uitgewerkt. De locatie aan de Birkstraat ligt in het gebied genaamd Eemland. Eemland is een weids en open weidegebied met duidelijke en herkenbare randen. Het contrast tussen de open ruimte en de afgeschermde ruimtes is essentieel voor het landschap van Eemland.
Voor het landschap Eemland willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Gemeente Soest

De gemeente Soest heeft in de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030 de visie voor de toekomst van het landelijk gebied vastgesteld. In dit document is doormiddel van een structuurvisiekaart weergegeven wat de wensen van de gemeente is betrekking tot wonen, werken, verkeer en voorzieningen. Het doel hiervan is om Soest levendig en groen te houden.
Het plangebied ligt in het deelgebied Birkstraat. De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder. De Birkstraat heeft een divers karakter.

De gewenste beeldkwaliteit van een ontwikkeling aan de Birkstraat is:

- bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair enz.;
- vergroting van natuurwaarden;
- vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen;
- groene inpassing ten opzichte van naastgelegen woningen en bedrijven;
- behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf;
- traditioneel kleurgebruik;
- stedenbouwkundige kwaliteit (zicht vanaf de Birkstraat/Zandlaan);
- duurzaam gebruik van de gronden tussen de bebouwing en het naastgelegen recreatiepark Duynpark Soest.

Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144

De opdrachtgever is voornemens een aantal kwaliteitsverbeteringen door te voeren in zowel de bebouwing als in het landschap. Er is veel opslagmateriaal gesaneerd op het zuidelijke perceel en de halfverharding is daar verwijderd. Op het noordelijke perceel wordt een deel van de verharding verwijderd en blijft alleen de noodzakelijke verharding aanwezig.

Verbetering landschappelijke kwaliteit

Voor een landschappelijke inpassing worden enkele landschappelijke verbeteringen doorgevoerd. Een deel van de bestaande beplanting blijft daarbij gehandhaafd (zie tekening nieuwe situatie, letter A) in de nieuwe of omgevormde elementen. In een enkel geval wordt het huidige element deels of geheel verwijderd en aangevuld of vervangen door nieuwe beplanting. De nummers achter het onderdeel zijn terug te vinden op de tekening.

Zichtlijnen (1):
Vanaf de Zandweg zijn er twee zichtlijnen naar de achterliggende percelen. Bij het noordelijke perceel zal een zichtlijn over het terrein van de voormalige tuinmarkt worden gerealiseerd. Nabij de woning kan men vanaf de Zandweg naar de bomenkwekerij kijken.

Haag Zandlaan (2):
Langs de Zandlaan staan nu een aantal hekwerken. Langs deze hekwerken wordt een haag van beuk aangeplant, waardoor het hek is ingepast in het landschap. Voor de woning worden de kniphagen maximaal 1.20 meter hoog. Voor het hekwerk op het noordelijke perceel bij de plantenhandel wordt de kniphaag maximale 1.60 meter hoog waarmee dit hek van gaas, dat op ruime afstand van de openbare weg staat, grotendeels aan het oog wordt onttrokken. Doordat het hekwerk op afstand van de openbare weg staat, wordt het uitzicht en de verkeersveiligheid niet belemmerd.
De kniphagen worden jaarlijks na de langste dag minimaal 1x en indien nodig meerdere keren gesnoeid.

Hagen scheiding noordelijke en zuidelijke perceel (3):
Op de perceelscheiding tussen de Zandlaan en het bedrijfsgebouw staat nu een hoge haag van beuk (3a). Aan de achterzijde van dit bedrijfsgebouw staat momenteel een haag van hoge coniferen. De haag van coniferen wordt verwijderd en vervangen door een gemengde kniphaag van meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn.

Haag perceelscheiding (4):
Op de noordelijke perceelscheiding staat een gemengde beplanting met o.a. hulst en coniferen. De coniferen worden verwijderd en de hulst wordt doorgetrokken tot aan de houtsingel. Hierdoor ontstaat er een haag van hulst waardoor de bedrijfsgebouwen van de buren worden gecamoufleerd.

Hagen rond woningen (5):
Rond de woningen worden enkele kleine hagen van beuk aangeplant. Hagen van beuk zijn zeer kenmerkend in Soest en passen beter in het landschappelijke beeld dan hagen van andere soorten. Door kniphagen met beuk aan te planten komt er meer eenheid op het perceel en de directe omgeving. Daarmee krijgt het erf ook een representatieve uitstraling wat overeenkomt met de doelstellingen uit de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030
De hagen sluiten aan het beeld langs de Zandlaan en de Birkstraat waardoor er meer samenhang komt in de inrichting van de beide percelen en de directe omgeving.
De hagen krijgen een hoogte van maximaal 1.20 meter en worden jaarlijks gesnoeid. Door deze maximale hoogte blijven de zichtlijnen vanuit de woningen en vanaf de Zandlaan naar het achterliggende perceel gehandhaafd.

Houtsingel perceelscheiding camping (6):
Aan de westzijde van het perceel staat een hoge haag van laurierstruiken. Een groot deel van de laurierstruiken (75%) wordt hier verwijderd en de resterende struiken worden teruggesnoeid.

Aansluitend wordt een houtsingel geplant. Binnen de houtsingel worden groenblijvende inheemse soorten geplant om zo in de wintermaanden voldoende groene uitstraling te behouden om de privacy van de bewoners en de camping/ recreatiegasten te waarborgen.

De nieuwe houtsingel zal aansluiten op de bestaande houtsingel van de buren in het noorden, maar met minder naaldhout en exoten. De aanvulling van de houtsingel betreft 100 meter lengte. De houtsingel zal vooral bestaan uit inheemse boom- en struiksoorten. De houtsingel wordt variërend van 6 tot 8 meter breed en wordt ingeplant met 250 stuks bosplantsoen. Als assortiment wordt gebruikt: meidoorn 15%, hazelaar 10% , hulst 5%, Gelderse roos 5%, liguster 10%, wegedoorn 5%, lijsterbes 10%, vuilboom 5%, hondsroos 5%, zomereik 10%, inheemse kers 5% en ruwe berk 10%. Als plantmaat wordt gebruikt 2 tot 3-jarig bosplantsoen met een onderlinge plantafstand is 1½ x 1½ meter. Van de eiken, berken en inheemse kersen worden boomvormers geplant, maat 10-12 cm. Er gaat overleg plaatsvinden met de beheerder van de camping/ recreatiepark om te kijken of de houtsingel ook naar het westen kan worden verschoven.

Fruitbomen naast houtsingel (7):
Aan de oostzijde van de houtsingel wordt een rij hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van de fruitbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.
De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Er worden zowel peren, appels als pruimen geplant. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst. In totaal worden er 14 fruitbomen aangeplant. Voor het assortiment en bestuivingslijst verwijzen wij naar de brochure Maak je Erfgoed van Bureau Schildwacht.
http://www.bureau-schildwacht.nl/diensten/advies/bureau-schildwachtadvies

Graspad met kruidenstroken (8):
Rondom de boomkwekerij zal een onderhoud pad van gras meermalen per jaar worden gemaaid. Aan weerszijde van het onderhoud pad kan het kruidenrijke gras uitgroeien totdat het gebloeid heeft. De breedte van deze bloemrijke grasranden is variabel. Het maaien van de bloemrijke grasstroken zal na de bloei (half juli) plaats vinden waarna het maaisel wordt afgevoerd van de maailocatie. Een tweede maaibeurt eind september is mogelijk.
Bij de herinrichting adviseren wij om een kruidenrijk bloemmengsel in te zaaien. Om een goede basis neer te leggen en dit verder te ontwikkelen met een goed beheer.

Wadi (9):
Omdat er weinig oppervlaktewater in de directe omgeving aanwezig is, kan er met piekbuien wateroverlast ontstaan. Met het aanleggen van een wadi zorgen we ervoor dat het water kan worden opgevangen en kan wegzakken naar het grondwaterpeil.
De wadi krijgt een afmeting van ongeveer 75 x 4 meter op maaiveld, inclusief de taluds. De taluds krijgen een helling van 1:2 tot 1:3, de diepte van de wadi is ongeveer 75 cm onder maaiveld.

Er wordt geen folie of ander kunstmatige materiaal gebruikt. Water en moerasplanten worden niet aangebracht.
De grassen en kruiden op de taluds en in de wadi worden jaarlijks voor 85% gemaaid en afgevoerd om zorg te dragen dat er geen ongewenste houtopslag kan plaats vinden.

Het maaien en afvoeren van het maaisel vindt bij voorkeur plaats in de periode 15 september – 15 oktober (afhankelijk van de weersinvloeden kan dat vroeger of later zijn).

Fruitbomen naast inrit (10):
Aan de noordzijde van de inrit worden drie hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van deze fruitbomen zijn vooral het leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.
De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grond verbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst.

Notenbomen (11):
Op de percelen worden in totaal drie notenbomen aangeplant. Het doel van de notenbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en een deel voor menselijke consumptie. Door in totaal drie notenbomen op de twee percelen aan te planten, brengt men een verbinding tussen de twee verschillende percelen die worden gescheiden door een bedrijfsgebouw en beukenhagen.
De notenbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst.

Bijlage 1: foto’s



Foto 1: een coniferenhaag achter de schuur zal worden vervangen door een beukenhaag.



Foto 2: de locatie van de voormalige plantenhandel richting de Zandlaan. Een deel van de verharding zal worden gesaneerd.



Foto 3: de bestaande beukenhaag met ernaast het hekwerk voor de voormalige plantenhandel. Voor het hek wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant zodat aan het zicht wordt onttrokken.



Foto 4: op het zuidelijke perceel staat een beeldbepalende esdoorn die behouden blijft. Ook de boomgroep aan de achterzijde, bestaande uit abelen (zilverpopulier) blijft gehandhaafd.



Foto 5: een mooie boomgroep van gewone es aan de westzijde van de nieuwe woning op de perceelscheiding met de buren zal worden gehandhaafd.



Foto 6: de laurierstruiken op de scheiding met de camping. Deze haag zal worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 7: aan de westzijde staan ook nog enkele meters met coniferen. Deze zullen worden verwijderd en worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 8: zicht op de perceelscheiding met de noordelijke buren. Een zeer gevarieerde beplanting met diverse coniferen. Deze beplanting zal worden omgevormd tot een volledige haag van hulst.

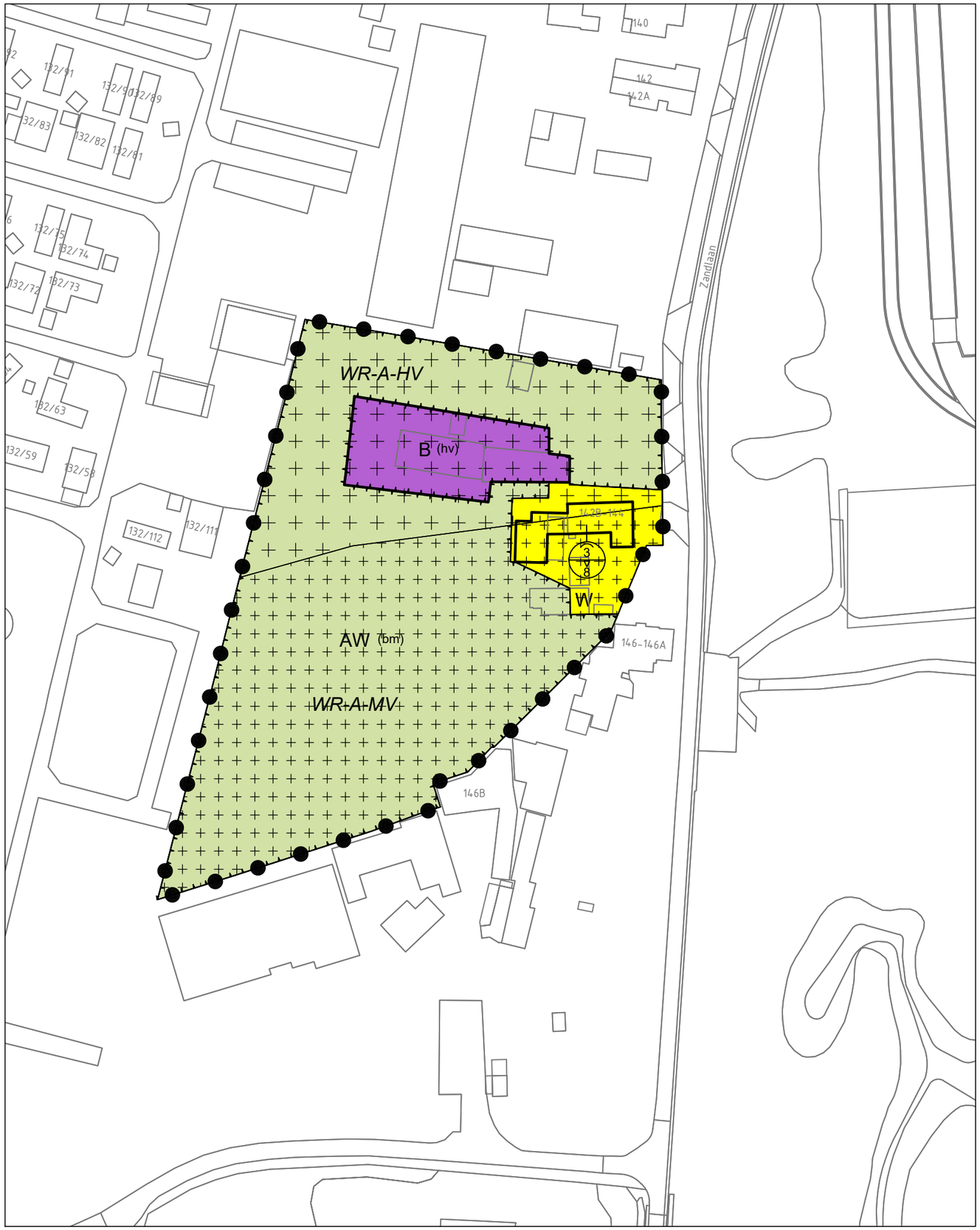


Bureau Schildwacht	landschappelijke inpassing Zandlaan te Soest Oude situatie
Tekening	M. Schildwacht
Schaal	1 : 500 (op A3)
Opdrachtgever	fam. Strumpel
Datum	augustus 2022
Gouderak	© Bureau Schildwacht


bebouwing
verharding buiten plangebied
verharding plangebied
houtsingel
bos
gras
kruidenrijk gras
boomkwekerij
graspad
waddi/ droge sloot
beukenhaag
gemengde kniphaag
hulsthaag
haag laurierstruiken
laurierstruiken in houtsingel
notenbomen
fruitbomen
grove den
zichtlijn vanaf openbare weg
nummers uit tekst
1 zichtlijnen
2 haag langs Zandlaan
3 gemengde kniphaag
4 haag van hulst
5 hagen rond woning
6 houtsingel perceelscheiding
7 fruitbomen naast houtsingel
8 graspad met kruidenstrook
9 waddi
10 fruitbomen naast inrit
11 notebomen
A bestaande beplanting
landschappelijke inpassing
Zandlaan te Soest
Nieuwe situatie
Tekening M. Schildwacht
Schaal 1 : 500 (op A3)
Opdrachtgever fam. Strumpel
Datum augustus 2022
Gouderak © Bureau Schildwacht

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

B — Bedrijf

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-HV — Waarde - Archeologie - Hoge verwachting

WR-A-MV — Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

Functieaanduidingen

(bm) — bomenteelt

(hv) — hovenier

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

3 / 8 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE SOEST
Birkstraat 144, Soest

bestemmingsplan

PROJECT	20220312		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	10-01-2023
GETEKEND	K. Heijmeriks	Voorontwerp	13-09-2022
IDN	NL.IMRO.0342.BPLG0047-0201	Concept	14-04-2022

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N