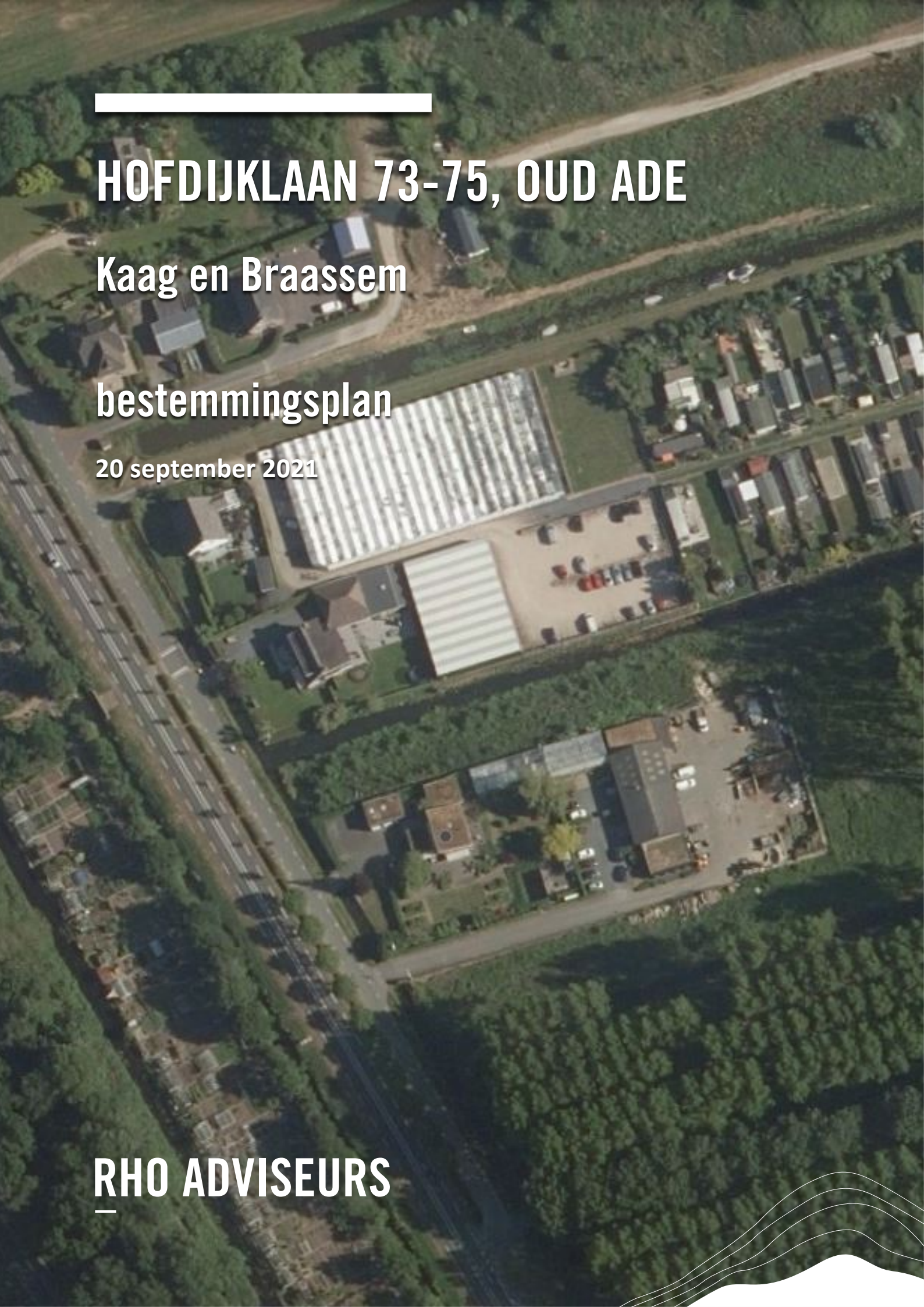




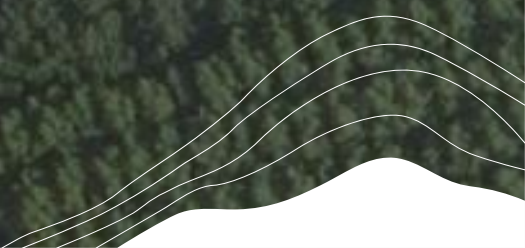
HOFDIJKLAAN 73-75, OUD ADE

Kaag en Braassem

bestemmingsplan

20 september 2021

RHO ADVISEURS



Hofdijklaan 73-75, Oud Ade

Kaag en Braassem

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1884.HOFDIJKLAAN73EN75-VAS1

projectnummer:

20170635

opdrachtgever:

Dhr. M.P. Kegler

auteur(s):

dhr. W. van Vliet

dhr. A. Kramer

dhr. D. Koster

planstatus

datum:

19-03-2018

01-07-2021

20-09-2021

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© 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	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidsstoets	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.4	Conclusie	22
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bedrijven en milieuhinder	23
4.3	Ecologie	25
4.4	Water	28
4.5	Bodem	31
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Kabels en leidingen	36
4.9	Archeologie	36
4.10	Wegverkeerslawaaï	37
4.11	Verkeer en parkeren	37
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Inleidende regels	39
5.3	Bestemmingsregels	39
5.4	Algemene regels	40
5.5	Overgangs- en slotregels	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Memo AERIUS-berekening
Bijlage 2	Uitvoer AERIUS-berekening
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Memo indicatief onderzoek inrichtingslawaaï Hofdijklaan 73-75
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing
Bijlage 6	Onderbouwing locatie Van Ginkel in relatie tot Ghoybos
Bijlage 7	Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland
Bijlage 8	Vooroverlegreactie ODWH
Bijlage 9	Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland
Bijlage 10	Nota van beantwoording zienswijze

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	75
Artikel 3	Bedrijf	75
Artikel 4	Groen	77
Artikel 5	Water	78
Artikel 6	Wonen	79
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 1	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 8	Antidubbeltelregel	83
Artikel 9	Algemene bouwregels	84
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 13	Overige regels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 14	Overgangsrecht	89
Artikel 15	Slotregel	90

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

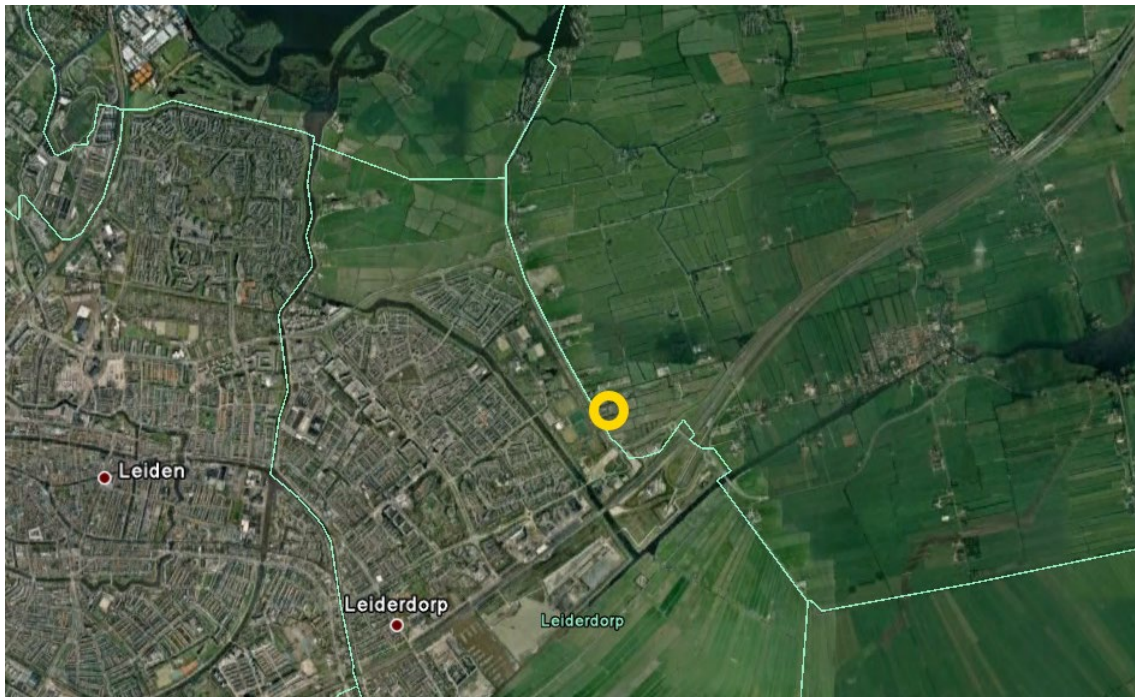
1.1 Aanleiding

De adressen Hofdijklaan 73 en 75 vallen binnen het dorpsgebied van Oud Ade en liggen aan de oostrand van de kern Leiderdorp (figuur 1.1). Op de locatie Hofdijklaan 73 bevindt zich een bedrijfswoning. Het hoveniersbedrijf op het achtererf van dit perceel, Van Ginkel West Nederland, heeft als adres Hofdijklaan 75. De eigenaar van perceel Hofdijklaan 73 is sinds 2006 niet meer werkzaam bij dit bedrijf en heeft de bedrijfslocatie in 2010 verkocht aan Van Ginkel. De voormalige bedrijfswoning blijft in het bezit van en in gebruik door de eigenaar van de grond en wordt daarmee functioneel losgekoppeld van het bedrijf.

Tegelijkertijd met deze verandering wordt de bedrijfslocatie heringericht en de dient de bestemming te worden afgestemd op het feitelijke gebruik op die locatie, namelijk een hoveniersbedrijf in milieucategorie 3.1. De herinrichting omvat onder meer de realisatie van een extra bedrijfsgebouw en het uitbreiden van het erf van het bedrijf in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting. Ook het woonperceel van de Hofdijklaan 73 wordt vergroot. Deze ontwikkelingen maken aanpassing van het bestemmingsplan op deze locatie noodzakelijk.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein hangt samen met de herontwikkeling van het naastgelegen natuur- en recreatiebos het Ghoybos en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit aldaar, via de tegenprestatie die in ruil voor de verwerving van de gronden wordt geleverd.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits wordt onderbouwd dat de bestemmingswijziging vanuit ruimtelijk en juridisch-planologisch oogpunt uitvoerbaar is. Dit postzegelbestemmingsplan bevat deze onderbouwing, waar nodig met doorwerking in de regels en verbeelding.



Figuur 1.1 - Ligging van het plangebied in de regio (bron: Google Earth).

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de kadastrale percelen met de adressen Hofdijklaan 73 en 75 te Oud Ade, alsmede de gronden rondom, die met dit bestemmingsplan bij de woon- en bedrijfsbestemming worden gevoegd. In figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied.



Figuur 1.2 - Plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan op de locatie Hofdijklaan 73 en 75 is het bestemmingsplan 'Buitengebied West' van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld op 17 juni 2013. Op het perceel rust de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'tuincentrum' (figuur 1.3). Aan de oost-, zuid- en noordkant is het perceel omringd met als 'Bos' bestemd terrein. Op het perceel is één bedrijfswoning en 1200 m² aan bebouwd oppervlak toegestaan. Er geldt een archeologische dubbelbestemming, 'Waarde – Archeologie – 1'.



Figuur 1.3 - Huidige planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ontwikkeling, door zowel de huidige als toekomstige situatie te beschrijven en in te gaan op de aspecten landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit;
- het relevante ruimtelijke beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3. Hierin is toegelicht op welke manier dit bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van de diverse overheden;
- de onderbouwingen voor de verschillende omgevingsaspecten, waar nodig ondersteund door onderzoeken of berekeningen, zijn opgenomen in hoofdstuk 4;
- hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van dit bestemmingsplan;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden aangesneden in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich aan de Hofdijklaan 73 een woning en direct daarachter het hoveniersbedrijf Van Ginkel West Nederland, met als huisnummer 75. De figuren 1.2 en 2.1 geven een impressie van de locatie, resp. vanuit de lucht en vanaf de Hofdijklaan. Op beide foto's is de voormalige bedrijfswoning goed zichtbaar, net als het bos rondom de locatie. Het perceel ligt in de noordwesthoek van het Ghoybos, van oorsprong een productiebos dat gaat worden omgevormd tot een gevarieerd en aantrekkelijk natuur- en recreatiebos.

De locatie ligt in een functioneel gemengd gebied aan de westrand van de agglomeratie Leiden. Langs de Hofdijklaan bevinden zich zowel woonfuncties, bedrijven, verblijfsrecreatie, agrarische gronden en bedrijven, horeca, volkstuinen alsook het al genoemde Ghoybos als potentiële recreatieve trekpleister. Direct ten noorden van het plangebied ligt een woning, met daarachter een caravanstalling en een familiecamping met vaste standplaatsen.





Figuur 2.1 - Aanzichten van het perceel vanaf de Hofdijklaan, genomen vanuit het westen en zuidwesten (bron: Google Streetview).

De voormalige bedrijfswoning aan de voorkant van het perceel is gebouwd in 2004 en is zelfstandig ontsloten aan de Hofdijklaan. Het hoveniersbedrijf daarachter is via een inrit langs de zuidkant van het plangebied verbonden met de Hofdijklaan. Van Ginkel West Nederland is een hoveniersbedrijf, gespecialiseerd in tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud, boomverzorging, dak- en gevelbegroeiing, zwembijvers en natuurlijke waterpartijen, natuurontwikkeling en terreininrichting. Ook is de locatie in Oud Ade de uitvalsbasis van Van Ginkel Interieurbeplanting. Daarnaast is de vestiging een leerbedrijf waar leerlingen en stagiaires een leer-werkplek wordt aangeboden. Naast een kantoor bevinden zich op het terrein enkele gebouwen voor de opslag van werktuigen en materialen.



Figuur 2.2 - Impressie van de bedrijfslocatie van Van Ginkel West Nederland.

2.2 Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling op de locatie Hofdijklaan 73-75 is onder te verdelen in tweeën:

1. planologische actualisatie: het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie, namelijk een (hoveniers)bedrijf en een burgerwoning zonder onderlinge functionele binding;
2. uitbreiding woon- en bedrijfsbestemming: het uitbreiden van de bedrijfs- en woonbestemming naar de naastgelegen bosgronden op hetzelfde kavel, waarbij door middel van een tegenprestatie aan de ruimtelijke kwaliteit van het naastgelegen Ghoybos wordt bijgedragen.

Planologische actualisatie

Zoals reeds geconstateerd in paragraaf 1.3, sluit het geldende bestemmingsplan Buitengebied West niet aan op de feitelijke situatie ter plekke. Er bevindt zich op het perceel namelijk geen tuincentrum, maar een hoveniersbedrijf. Daarnaast is de woning op nr. 73 geen bedrijfswoning meer, maar in gebruik als een burgerwoning die functioneel gezien losstaat van het bedrijf. In dit postzegelbestemmingsplan wordt de bestemmingslegging dan ook herzien. Het perceel krijgt in de nieuwe situatie een woonbestemming (Hofdijklaan 73) en een bedrijfsbestemming voor bedrijven t/m milieucategorie 2, alsmede een hoveniersbedrijf t/m categorie 3.1 (Hofdijklaan 75).

Uitbreiding woon- en bedrijfsbestemming

Het hoveniersbedrijf breidt uit naar de gronden die direct ten noorden, oosten en zuiden van het perceel liggen (zie de inrichtingstekening in figuur 2.3). Deze uitbreiding biedt het hoveniersbedrijf de nodige mogelijkheden voor een duurzame bedrijfsontwikkeling in de nabije toekomst. Het bedrijfsterrein wordt deels heringericht. Deze herinrichting omvat onder meer de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw, de aanleg van een parkeerstrook op eigen terrein, een landschappelijke inpassing met een groene zoom en de aanleg van een sloot achterop het perceel. Deze nieuwe sloot dient tevens als invulling van de watercompensatie die nodig is als gevolg van de toename van de verharding op het bedrijfsterrein.

De smalle strook bosgrond tussen de voormalige bedrijfswoning en de woning aan de Hofdijklaan 69 wordt bij de woonbestemming gevoegd, maar blijft buiten het bouwvlak. Het ligt voor de hand om deze gronden als zodanig te bestemmen, omdat deze gronden na de uitbreiding van het bedrijf zijn afgesneden van het Ghoybos en dit bos niet langer een productiefunctie heeft. In de toekomst wordt deze strook grond als tuin bij de woning ingericht.



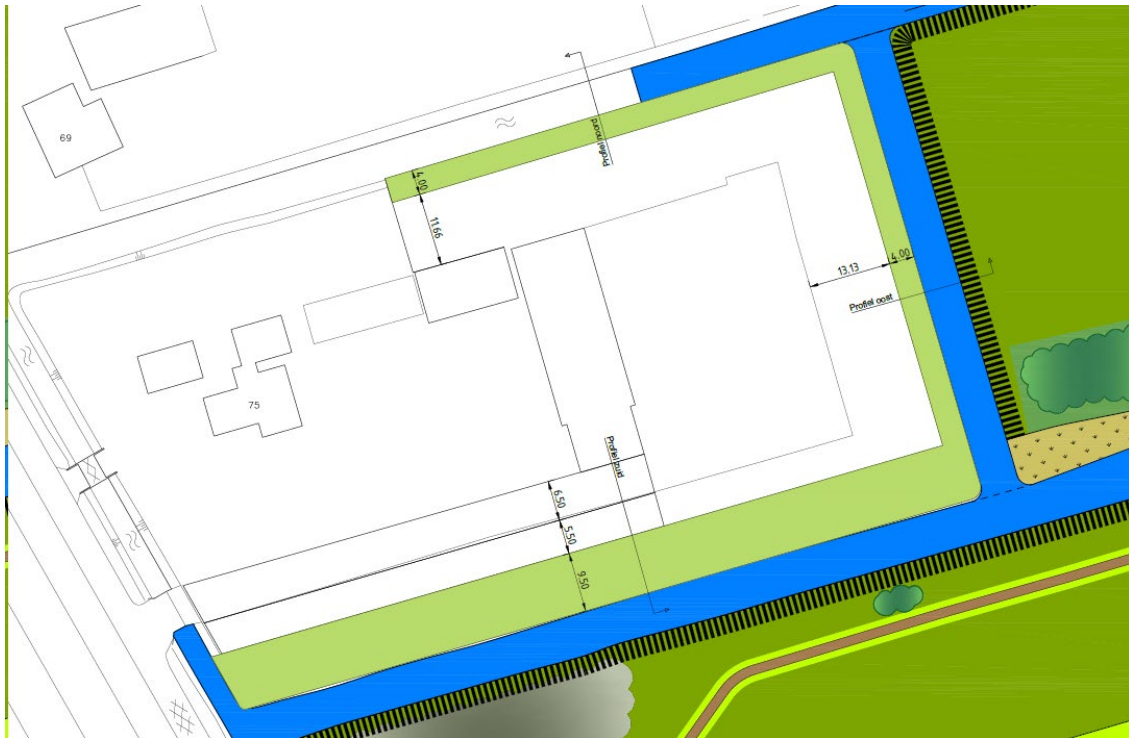
Figuur 2.3 - Inrichtingstekening van de locatie Hofdijklaan 73-75 in de nieuwe situatie.

Landschappelijke inpassing

Met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming komt deze functie iets dichterbij de omliggende functies te liggen (woning Hofdijklaan 69, camping, Ghoybos). Hierom, en met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, wordt een groot deel van de locatie landschappelijk ingepast met een groenstrook (zie figuur 2.4). De groenstrook is aan de noord- en oostkant 4 meter breed en aan de zuidkant 9,5 meter breed (voor meer informatie zie bijlage 5 en 6). Ook wordt het deel van het bedrijfsterrein dat direct aan de Hofdijklaan ligt door een groenstrook afgeschermd. Voor de groenstroken worden de volgende soorten voorgeschreven die ook in het aangrenzende bos voorkomen:

- Heesters: 10% Europese vogelkers, 15% Eenstijlige meidoorn, 15% Wilde kardinaalsmuts, 15% Gewone vlier, 15% Gewone hazelaar, 15% Aalbes, 15% Sleedoorn;
- Bomen: Gewone iep, Gewone esdoorn, Zomereik;
- Elzenschermer: vanwege de beperkte ruimte wordt aan de noordzijde een elzenschermer voorgesteld.

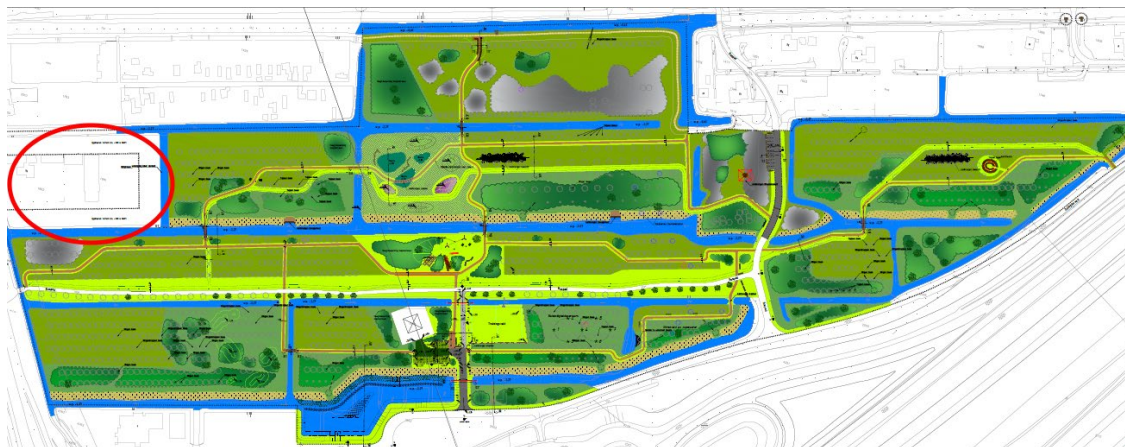
Onderdeel van de inpassing is ook het in stand houden van de watergangen rondom het perceel en het graven van een nieuwe sloot van ongeveer 6 meter breed aan de achter- of oostzijde van het plangebied. Deze landschappelijke inpassing maakt dat de bedrijfsfunctie op deze plek ruimtelijk goed inpasbaar is. Aan de groenstrook rondom de bedrijfsbestemming is in de regels en op de verbeelding de bestemming 'Groen' toegekend. Deze grond mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het perceel met groenvoorzieningen.



Figuur 2.4 - Inrichtingstekening landschappelijke inpassing van het plangebied Hofdijklaan 73-75.

Bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit van het Ghoibos

Momenteel wordt door de gemeente Kaag en Braassem gewerkt aan de ontwikkeling van het Ghoibos, een voormalig productiebos van 20 hectare, tot recreatieve trekpleister en natuurlijke verbinding tussen stad en land. Het inrichtingsplan van het Ghoibos is gebaseerd op een quickscan naar de omvorming van het productiebos tot een gevarieerd natuur- en recreatiebos én op de resultaten van gesprekken met bewoners, verenigingen en bedrijven in en om het bos. Figuur 2.5 toont het ontwerp-inrichtingsplan van het Ghoibos. Bij de ontwikkeling aan de Hofdijklaan 73-75 is geanticipeerd op de ontwikkeling van het Ghoibos en vice versa. Door de landschappelijke inpassing van het plangebied en de te graven sloot aan de achterzijde hiervan, wordt bereikt dat beide functies zich in harmonie met elkaar kunnen ontwikkelen. Daar komt bij dat hoveniersbedrijf Van Ginkel West Nederland bijdraagt aan de ontwikkeling van het Ghoibos door het leveren van een tegenprestatie, in ruil voor de verwerving van de gronden waarnaar het bedrijf uitbreidt. Deze tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van een bijdrage aan de fysieke inrichting en onderhoud van het Ghoibos, en daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het beheer en onderhoud door de initiatiefnemer is aanvullend op het beheer en onderhoud door de gemeente. Hierdoor ontstaat er een kwaliteitsverbetering van het Ghoibos.



Figuur 2.5 - Ontwerp-inrichtingstekening van het Ghoibos. Het plangebied Hofdijklaan 73-75 is rood omcirkeld.

Hoofdstuk 3 Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels om de nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, te beschermen. Deze regels beperken de beleidsvrijheid van decentrale overheden in ruimtelijke plannen, en zien toe op 14 onderwerpen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toepassing en conclusie

De ontwikkeling raakt geen van bovenstaande rijksbelangen. Het rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Omdat er in het geval van de ontwikkeling aan de Hofdijklaan 73-75 sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, namelijk een uitbreiding van een bedrijfsterrein met méér dan 500 m² aanvullend ruimtebeslag, is een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling nodig. Daarnaast betreft het een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit maakt het nodig te onderbouwen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Van Ginkel West Nederland heeft sinds de start van de bedrijfsactiviteiten aan de Hofdijklaan een gestage groei doorgemaakt. Het personeelsbestand vormt een goede graadmeter van de groei van de vraag naar de diensten die het hoveniersbedrijf levert. Tussen 2003 en 2018 is het personeelsbestand nagenoeg verdubbeld. Gezien de ontwikkelingen in de groene sector – afgemeten aan de toenemende vraag vanuit de maatschappij om het ontwikkelen van groen vanuit ambities op het gebied van duurzaamheid, circulaire economie en klimaatadaptie – wordt ook voor de komende vijf jaar een toename van de vraag verwacht en daarmee een groei in opdrachten en in het personeelsbestand, vooral in de Randstad c.q. West-Nederland. Hiernaast neemt het bedrijf in toenemende mate de rol over van de voormalige sociale werkplaatsen en dient zij de participatiewet ten uitvoer te brengen. De uitdagingen op dit vlak in de groene sector gaat het bedrijf graag aan. Al in de huidige situatie is de vestiging in Oud Ade een leerbedrijf waar onder meer leerlingen en stagiaires een leer-werkplek wordt aangeboden.

Bovenstaande factoren opgeteld is de verwachting gerechtvaardigd dat het personeelsbestand over vijf jaar groeit naar ca. 50 medewerkers. De afgelopen jaren heeft de groei al tot enkele knelpunten in de terreinindeling geleid en om te voorkomen dat deze de komende vijf jaar toenemen, is bedrijfsuitbreiding noodzakelijk. Met de ontwikkeling van het Ghoybos die nu speelt, ligt het tevens voor de hand om beide ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en zo te borgen dat beide functies zich de komende 10 jaar in goede harmonie met elkaar kunnen ontwikkelen.

Locatie-afweging

De bedrijfslocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, op een logistiek gezien gunstige locatie vanwaar zowel opdrachtgevers in het buitengebied als in het stedelijk gebied goed te bereiken zijn. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio Leiden bevinden zich vanuit ruimtelijk oogpunt geen geschikte kavels (van ca. 1 ha) waarnaar het bedrijf op korte termijn zou kunnen verplaatsen, met behoud van de bereikbare ligging en met voldoende ruimte voor de beoogde uitbreiding. Bovendien is de verplaatsing naar een bedrijventerrein om financiële redenen onwenselijk en niet haalbaar, mede met het oog op het extensieve ruimtegebruik van het hoveniersbedrijf. Daarbij komt dat op de locatie aan de Hofdijklaan kansen liggen om met de bedrijfsuitbreiding bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het naastgelegen Ghoybos, en het extra ruimtebeslag ten koste gaat van reststroken voormalig productiebos zonder alternatieve bestemming.

Toetsing en conclusie

Uit de motivering hierboven volgt dat aan de voorwaarden omtrent behoefte en locatiekeuze kan worden voldaan. De Ladder vormt dus geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

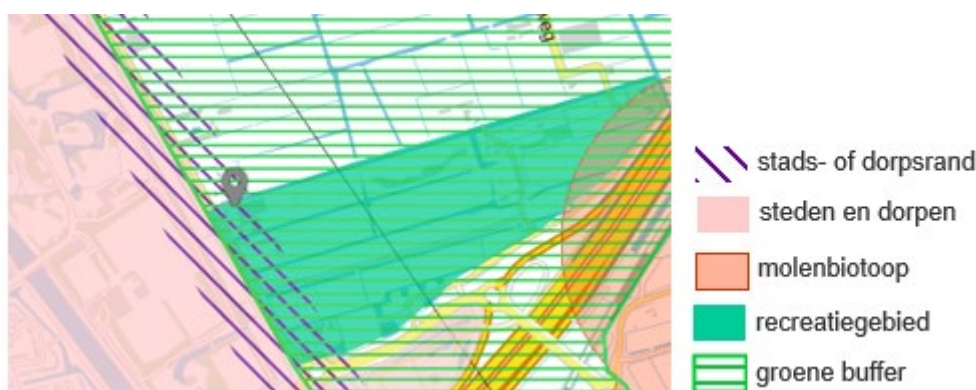
Het relevante provinciale beleid is vastgelegd in de visie Ruimte en Mobiliteit (juli 2014). Bij deze structuurvisie hoort een programma Ruimte (juli 2014). Beide zijn in 2018 geactualiseerd. Op 20 februari 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Dit betreft een beleidsneutrale omzetting van de visie Ruimte en Mobiliteit en het programma Ruimte.

Een belangrijk uitgangspunt in de omgevingsvisie is het tegengaan en actief verbeteren van de ruimtelijke situatie op plekken waar sprake is van (dreigende) verrommeling. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap, natuur en cultuurhistorie en moet sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een uitwerking van het provinciale beleid. Door middel van de landschappelijke inpassing is sprake van kwaliteitsverbetering.

Toetsing en conclusie

Op de kwaliteitskaart van de provincie valt af te lezen dat het plangebied in een groene buffer, aangeduid als 'gebied met een specifieke waarde (categorie 2)' (figuur 3.1). Groene buffers zijn waardevol vanwege hun belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden.



Figuur 3.1 - Uitsnede met de relevante lagen van de kwaliteitskaart voor het plangebied.

Omdat er met de voorgenomen ontwikkeling slechts sprake is van een beperkte uitbreiding van een bestaande bedrijfsfunctie in een bebouwingslint aan de stadsrand, in een gebied dat tevens door de provincie is aangemerkt als recreatiegebied, kan goed worden onderbouwd dat van aantasting van de groene buffer geen sprake is. Temeer omdat een deel van de uitbreidingszone wordt ingericht als groenstrook in het kader van de landschappelijke inpassing van het perceel.

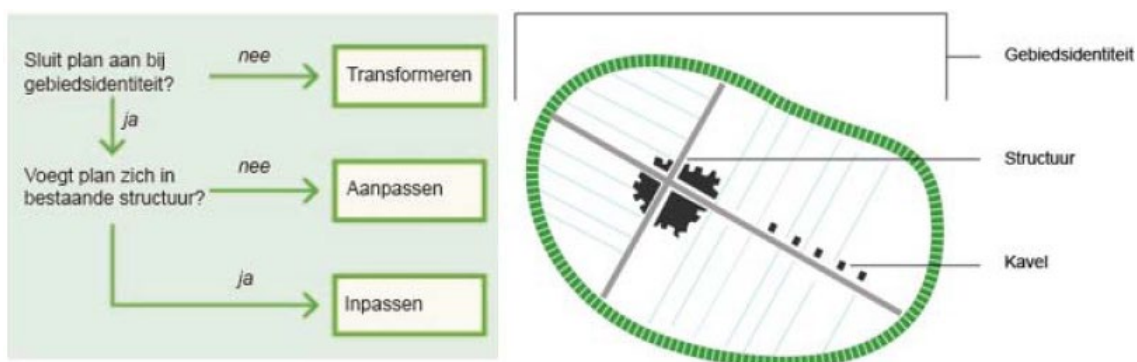
Uit de kwaliteitskaart volgt ook dat het plangebied in een gebied ligt dat is aangewezen als recreatiegebied (zie eveneens figuur 3). Met de uitbreiding van de bedrijfslocatie neemt het beslag dat wordt gelegd op de beschikbare gronden voor recreatie toe. Deze uitbreiding betreft echter het benutten van reststroken voormalig productiebos, die qua ligging (ingeklemd tussen een primaire watergang en de huidige bedrijfslocatie) niet geschikt zijn om voor recreatie te worden aangewend. Daarnaast wordt door het hoveniersbedrijf bijgedragen aan kwaliteitswinst in het gebied, door middel van de tegenprestatie die wordt geleverd in ruil voor de verwerving van de uitbreidingsgronden. Deze tegenprestatie heeft de vorm van een bijdrage aan de fysieke werkzaamheden in het kader van de inrichting en het onderhoud van het Ghoybos, waarmee wordt bijgedragen aan de recreatieve waarde en de ruimtelijke kwaliteit aldaar (zie paragraaf 2.2 en bijlage 5 en 6).

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Naast de omgevingsvisie heeft de provincie ook de omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld op 20 februari 2019. De verordening bevat enkele regels die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland is ingestoken als 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten met richtpunten en de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen zijn in samenhang met de decentrale overheden opgesteld. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is met name de ruimtelijke impact op de gebiedsidentiteit en de bestaande structuur, zoals uiteengezet in het gebiedsprofiel, van belang. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in drie types ontwikkelingen: inpassen, aanpassen en transformeren (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 - Typologie van ontwikkelingen (bron: VRM).

Op grond van artikel 6.9.1 worden voorwaarden aan ruimtelijke kwaliteit gesteld voor de verschillende types nieuwe ontwikkelingen. In lid 1 van dit artikel staat onder andere het volgende hierover:

"Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen)."*

Toetsing en conclusie

In het geval van de beoogde ontwikkeling aan de Hofdijklaan 73-75 wordt er aangesloten bij de gebiedsidentiteit.

De ontwikkeling raakt wel aan de bestaande structuur van het gebied, dat op de kwaliteitskaart als recreatiegebied en groene buffer is aangemerkt. Omdat niet wordt voldaan aan sommige van de richtpunten die volgen uit de kwaliteitskaart - o.a. de vereiste dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de gebruiks- en belevingswaarde en het behouden van de openbaarheid van het gebied - is er geen sprake van een inpassing maar van een aanpassing. Voor aanpassingen is het volgende bepaald (art. 6.9b):

'als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid'

De ruimtelijke kwaliteit blijft op het perceel Hofdijklaan 73-75 op kavelniveau nagenoeg gelijk, omdat het extra ruimtebeslag ten behoeve van de woning en het hoveniersbedrijf plaatsvindt op reststroken voormalig productiebos. Het nieuwe bedrijfsterrein wordt zodanig landschappelijk ingepast dat er van een nadelig zichteffect vanaf de Hofdijklaan ook in de nieuwe situatie geen sprake is (zie paragraaf 2.2 en bijlage 5 en 6).

Daarnaast wordt door het hoveniersbedrijf bijgedragen aan kwaliteitswinst in het gebied, door middel van de tegenprestatie die wordt geleverd in ruil voor de verwerving van de uitbreidingsgronden. Deze tegenprestatie heeft de vorm van bijdrage aan de fysieke werkzaamheden in het kader van de inrichting van het Ghoybos, waarmee wordt bijgedragen aan de recreatieve waarde en de ruimtelijke kwaliteit aldaar.

Gebiedsprofiel

Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Ze zijn samen met de gemeenten, waterschappen en maatschappelijke partners gemaakt. Het gebiedsprofiel is de regionale vertaling van de kwaliteitskaart en vormt het vertrekpunt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De locatie Hofdijklaan 73 ligt in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. De kenschets van dit gebied wordt onder meer als volgt omschreven:

'Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdsrecht en de Haarlemmermeerpolder. De combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van de lagere omringende polders, het grote aantal molens en het vele water is uniek en draagt sterk bij aan de ultieme 'Nederland Waterland'-ervaring: het besef dat je onder de zeespiegel staat. Van grote betekenis voor dit typisch Hollandse open landschap is de ontginning van de veenbodem en het daaraan gekoppelde watersysteem. De plassen, weilanden, droogmakerijen en zelfs de dorpen hebben hun verschijningsvorm te danken aan het (al dan niet afgegraven) veen. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van de haar omringende stedelijke omgeving.'

De volgende kenmerken zijn voor deze locatie in het bijzonder relevant:

- Herkenbaar waterrijk veen(weide)
- Linten blijven linten
- Werkgebieden met karakter
- Gevarieerd en verbindend kwaliteitslandschap

Toetsing en conclusie

De aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling is zodanig dat deze geen afbreuk doet aan de relevante gebiedskenmerken. Met betrekking tot de kenmerken 'werkgebieden met karakter' en 'gevarieerd en verbindend kwaliteitslandschap' levert deze ontwikkeling een bijdrage.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Op 26 oktober 2020 is de Omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. Hierin zijn de ambities en opgaven van de gemeente voor de komende jaren opgenomen. De Omgevingsvisie beschrijft hiernaast de opgaven per gebied.

Toetsing en conclusie

De locatie is in de Omgevingsvisie opgenomen als Buitengebied - Veenweide. Op deze gronden is het behouden van de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit van belang. Hiernaast is het doel om op deze gronden bodemdaling tegen te gaan. Het feit dat met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van het Ghoybos tot natuur- en recreatiebos, door middel van de voornoemde tegenprestatie, sluit aan bij de Veenweide die op de kaart uit de gemeentelijke Omgevingsvisie op dit gebied is geprojecteerd.

3.4 Conclusie

Zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau vormt het beleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Om te kunnen stellen dat er met het toestaan van de gewenste ontwikkeling sprake is van 'goede ruimtelijke ordening', moet worden getoetst of die op grond van de milieuaspecten toelaatbaar is. In de navolgende paragrafen worden de relevante aspecten behandeld.

Besluit milieueffectrapportage

Gelet op de aard, ligging en omvang van het plan alsmede feit dat er geen extra bebouwing mogelijk gemaakt wordt maar alleen sprake is van een (beperkte) functiewijziging is er geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

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.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, 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. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

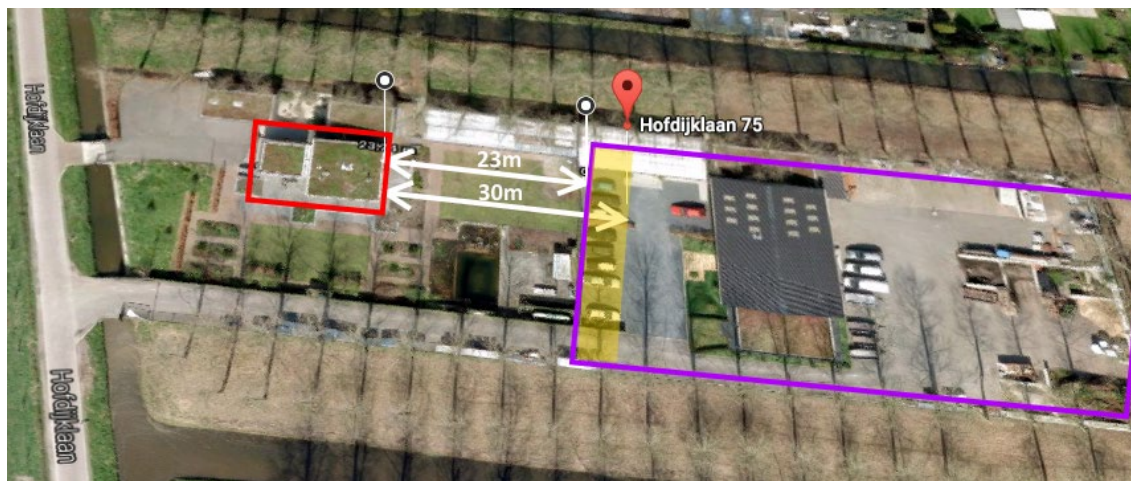
Het gebied kan gezien de omliggende functies - caravanstalling, recreatieterrein en sportvelden - getypeerd worden als gemengd gebied.

Voor een hoveniersbedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. Het maatgevende aspect betreft hier geluid. Voor geur geldt een richtafstand van 10 meter. De te bestemmen burgerwoning ligt op een afstand van circa 23 meter, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan wordt aan de richtwaarden van de VNG-brochure en aan de grenswaarden

uit het Activiteitenbesluit. Het maximaal geluidniveau voldoet in de dag- en avondperiode aan de geldende richt-/grenswaarden. In de vroege ochtend tussen 06:00 en 07:00 wordt de richtwaarde van 60 dB(A) overschreden met 1 dB(A) ten gevolge van het sluiten van autoportieren op het parkeerterrein.

Het is niet mogelijk om de bestelbusjes in de vroege ochtend ergens anders te laten parkeren, omdat daar nu geen plek voor is. Zoals gezegd zal het parkeren in de toekomstige situatie waarschijnlijk op grotere afstand van de woning worden gedaan. De situatie wordt in de huidige situatie aanvaardbaar geacht, omdat het gaat om een overschrijding van slechts 1 dB(A), gedurende een beperkt aantal parkeerbewegingen, namelijk alleen bij het parkeren op de plaatsen die het dichtst bij de woning liggen. De geluidpieken zullen naar verwachting geen ontwaakreacties veroorzaken in de woning.

Om planologisch te waarborgen dat de geluidssituatie ter plaatse van de woning ook in de toekomst niet verslechterd, is in hoofdstuk 3 van de regels (algemene bouwregels) een regeling opgenomen die herbouw van een woning buiten de bestaande fundamenteen verbiedt. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. Als voorwaarde geldt onder meer dat de nieuwe locatie milieutechnisch inpasbaar moet zijn, waaronder onder meer wordt verstaan dat omliggende bedrijven niet in hun uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. Dit maakt herbouw in de richting van het bedrijf in de huidige planologische situatie onmogelijk.



Figuur 4.1 - Aanduiding van de richtafstanden op de luchtfoto. Het gele vlak geeft aan welk deel van het bedrijfsperceel binnen de richtafstand van 30 meter vanaf woning ligt.

Naast het hoveniersbedrijf in het plangebied zijn in de nabije omgeving ook diverse milieuhinderlijke functies gelegen. Aan de zuidwestkant van de woning zijn sportvelden met verlichting aanwezig. Voor een sportveldcomplex met verlichting geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De woning in het plangebied ligt op meer dan 100 meter afstand. Ter plaatse van de woning zal dan ook geen sprake zijn van milieuhinder ten gevolge van de sportvelden.

Ten noorden van het plangebied is een caravanstalling aanwezig. De VNG-uitgave kent geen specifieke omschrijving voor caravanstalling maar kan worden vergeleken met de categorie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) milieucategorie 2' met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De caravanstalling ligt op 23 meter van de woning in het plangebied. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Naast de caravanstalling is ook een familiecamping gelegen. Het campingterrein heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'svr-categorie 3'. Op grond van deze bestemming is alleen tijdelijk recreatief verblijf mogelijk. Voor een kampeerterrein geldt een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. De afstand tot de woning in het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Verblijfsrecreatie is volgens de VNG-publicatie niet alleen een milieuhinderlijke functie, maar ook een milieugevoelige functie. Voor een hoveniersbedrijf is het maatgevende aspect geluid. Verblijfsrecreatie is conform de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een nadere afweging gemaakt. De uitbreiding van hoveniersbedrijf Van Ginkel West Nederland B.V. heeft niet tot nauwelijks effect op het verblijfsklimaat op het verblijfsrecreatief terrein, gezien de volgende omstandigheden:

- De afstand tussen het verblijfsrecreatief terrein en het bestemmingsvlak Bedrijf is in de nieuwe situatie ruim 12 meter. De bestaande sloot die de percelen scheidt blijft gehandhaafd.
- Rondom het bedrijfsperceel wordt een groene zoom van 4 meter breed aangelegd.
- De voornaamste bedrijfswerkzaamheden, waaronder tuinaanleg en -onderhoud, natuurontwikkeling en terreininrichting, vinden extern plaats.
- De geluidshinderlijke activiteiten die wél op het terrein plaatsvinden, zijn met name verkeersbewegingen die aan de zuidkant van het bedrijfsperceel plaatsvinden, op tientallen meters van het verblijfsrecreatief terrein en afgeschermd door bedrijfsgebouwen.

Conclusie

Ter plaatse van de woning in het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven in de omgeving worden door de woning niet in de bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast leidt de uitbreiding van het hoveniersbedrijf niet tot milieuhinder ter plaatse van de woning in het plangebied en het campingterrein ten noorden van het plangebied.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de 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.

Gebiedsbescherming

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). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeschermt, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

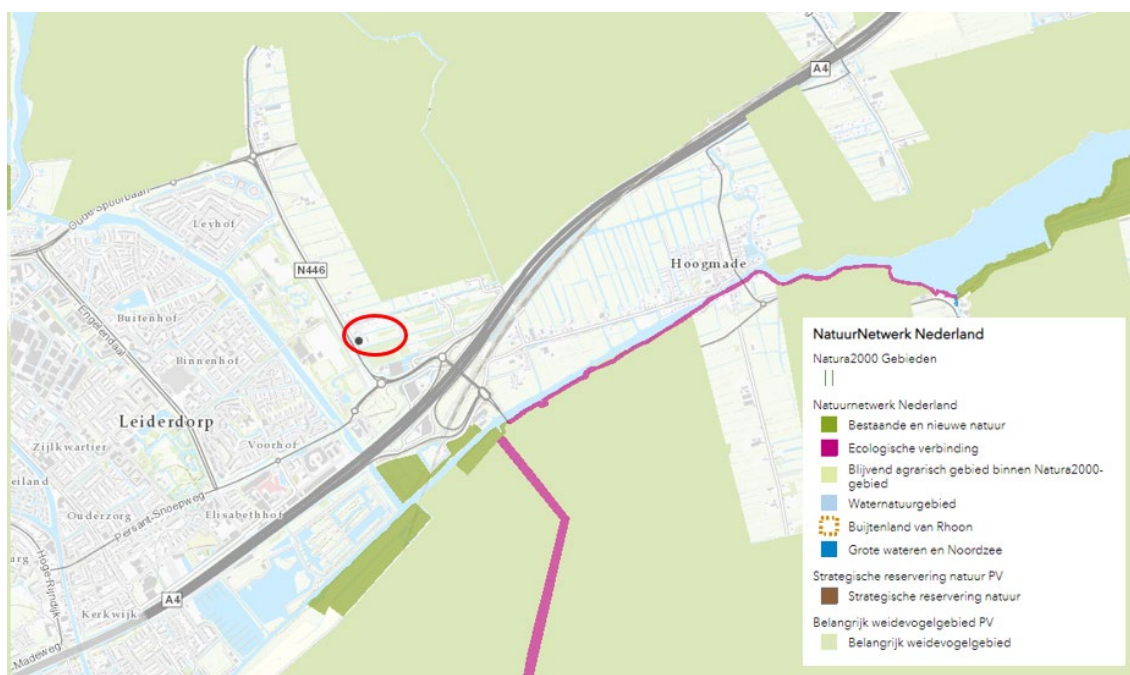
Zorgplicht

Ten aanzien van soortenbescherming geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, gebieden met strategische reservering natuur en weidevogelgebieden. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Wilck, ligt op een afstand van circa 5,1 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 720 meter (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 - Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden. Bron: Interactieve atlanten en kaarten, Provincie Zuid-Holland

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Vanwege deze grote afstand zijn effecten als verstoring, versnippering, verdroging etc. op voorhand uitgesloten. Effecten als vermessing en verzuring als gevolg van stikstofdepositie zijn op dergelijke afstanden niet op voorhand uit te sluiten. Daarom zijn de depositie-effecten op Natura 2000 bepaald van de aanlegfase en de gebruiksfase, zie bijlage 1 en 2. Uit de berekening blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied zal een extra bedrijfsgebouw en parkeerplaats worden aangelegd. De bomen zijn voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan gerooid. Onderzoek naar aanwezige beschermde soorten is derhalve niet zinvol. Verder vinden in het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die mogelijk negatieve gevolgen hebben op beschermde soorten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

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 nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

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

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapsbeleid

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>)

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. Aangezien er in het plangebied watergangen aanwezig zijn, moet de compensatie worden gevonden in het graven van water. Alternatieve maatregelen kunnen pas worden toegepast wanneer het graven van open water niet mogelijk is en in overleg.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Huidige situatie

Algemeen

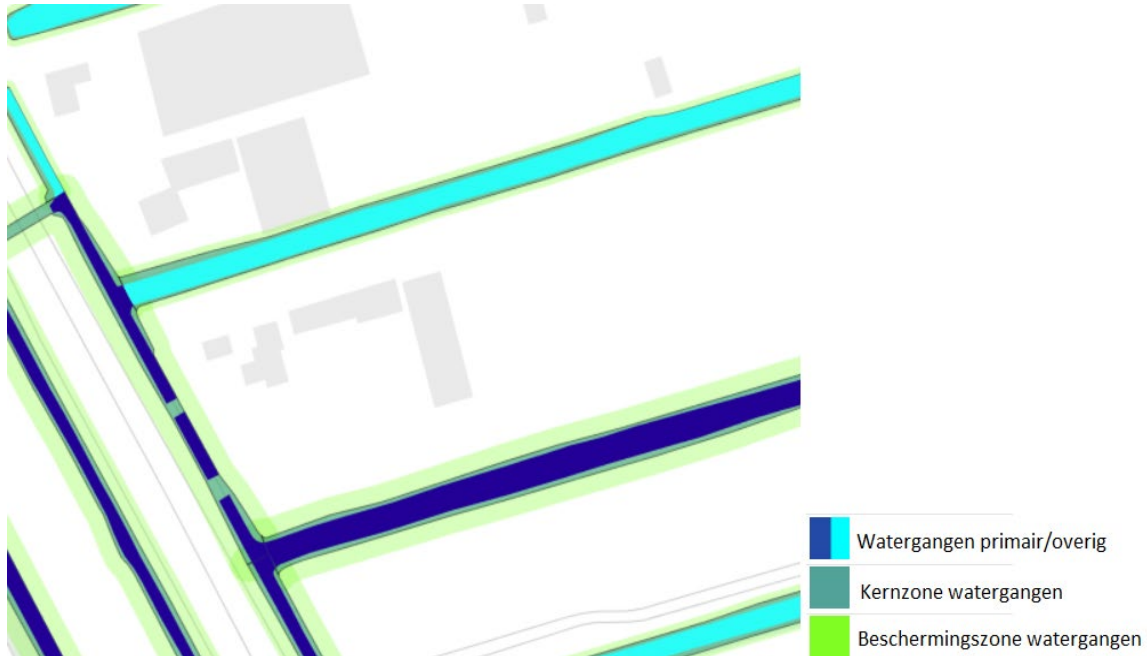
In de huidige situatie is een bedrijfswoning en hoveniersbedrijf aanwezig. Het plangebied is grotendeels verhard.

Bodem en grondwater

De bodem van het plangebied bestaat uit kleidek op veen. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 meter beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 meter beneden het maaiveld.

Waterkwantiteit

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door een overige watergang en ten westen en zuiden door een primaire watergang. Beide type watergangen hebben zowel een kern- als beschermingszone (figuur 4.3). Binnen deze beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden.



Figuur 4.3 - Watergangen nabij plangebied. Bron: Legger Hoogheemraadschap van Rijnland

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

De bedrijfswoning en hoveniersbedrijf zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Ter plaatse van het plangebied worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Functioneel loskoppelen van bedrijfswoning en bedrijf en vergroten van het woonperceel;
- Herinrichten van de bedrijfslocatie, waaronder de realisatie van een extra bedrijfsgebouw, uitbreiding van het erf, aanleg van een parkeerstrook, landschappelijke inpassing met een groene zoom en de aanleg van een sloot achterop het perceel;
- Afstemmen bestemming plangebied op het feitelijk gebruik van de locatie.

Waterkwantiteit

Indien sprake is van een toename van verharding van meer dan 500 m² moet 15% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water in hetzelfde peilgebied. De nieuwe sloot achterop het perceel dient als invulling van de watercompensatie die nodig is als gevolg van de toename van de verharding op het bedrijfsterrein. Deze nieuwe sloot heeft een oppervlak van circa 230 m². Uitgaande van een compensatie-eis van 15%, mag het verhard oppervlak in dit geval toenemen met ten hoogste 1.530 m². De toename van de verharding in de nieuwe situatie overschrijdt deze drempel niet. De watercompensatie in de vorm van de nieuwe sloot voorziet daarmee in de compensatie-eis.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ter compensatie van de toename van verharding wordt een sloot aangelegd. Ten behoeve van de realisatie van de sloot is bovendien een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling 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 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.

Onderzoek en conclusie

In 2002 is ter plaatse van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het bodemonderzoek dat in 2002 is uitgevoerd, blijkt dat in de bodem milieuvreemde stoffen aanwezig zijn, maar de aangetroffen licht verhoogde waarden zijn dusdanig laag dat het plangebied geschikt is voor het gebruik ten behoeve van wonen en bedrijf. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

In principe is het bodemonderzoek verouderd. In afstemming met de Omgevingsdienst West-Holland is beoordeeld dat er geen hernieuwd bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd ter plaatse van het woonhuis wat betreft de planologische omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning.

Voor de voorgenomen ontwikkeling uitbreiding van de bedrijfsbestemming dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (laatste versie) te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek kan worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

4.6 Externe veiligheid

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

Overeenkomstig de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn langs de Hofdijklaan twee hogedruk aardgasleidingen gelegen:

- W-515-03 met een diameter van 9 inch, een werkdruk van 40 bar en een invloedsgebied van 95 meter;
- W-515-05 met een diameter van 12 inch een werkdruk van 40 bar en een invloedsgebied 140 meter.

Beide leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van beide leidingen.

Ten zuiden van het plangebied langs de Rijksweg A4 is een LPG-tankstation gesitueerd. Over de A4 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van het LPG-tankstation (150 meter) maar wel in het invloedsgebied van de A4 (880 meter vanwege vervoer stofcategorie LT2). Ten noorden van het plangebied, ter plaatse van Polderpark De Vaarsloot, is een bovengrondse propaantank (5.000 liter) aanwezig. De PR 10^{-6} contour is binnen de inrichting gelegen. De effectafstand bedraagt 165 meter, een klein deel van het plangebied ligt binnen de effectafstand.

De ontwikkeling leidt niet tot relevante toename van personen en heeft hierdoor geen effect op het groepsrisico. Vanwege de ligging in invloedsgebieden van verscheidene bronnen is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, de A4 en Polderpark De Vaarsloot is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat het groepsrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet zal toenemen, kan volstaan worden met een beknopte verantwoording. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal hierover advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de

bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied wordt ontsloten door de Hofdijklaan welke is aangesloten op de Provincialeweg. Via deze wegenstructuur kan van de bron af gevlucht worden en is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

In het plangebied is een woning en een bedrijf aanwezig. De aanwezige personen zullen dan ook over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/personeel de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, de A4 en Polderpark De Vaarsloot. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling zal het groepsrisico niet toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 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, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijnstof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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.

Besluit niet in betekenende mate

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 twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 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 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 92 mvt/etmaal (zie paragraaf 4.11). Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 0,08 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,02 µg/m³ (figuur 4.4). Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen aan de grenswaarden. Voldaan wordt aan de luchtkwaliteitswetgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		92
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.4 - Resultaten NIBM-tool

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 2017 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Provincialeweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

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.

Onderzoek en conclusie

Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee hogedruk aardgasleidingen gelegen welke in paragraaf externe veiligheid 4.6 zijn onderzocht. Verder zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging.

Op 23 mei 2011 is het gemeentelijk archeologiebeleid van Kaag en Braassem vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Op 13 mei 2013 heeft de gemeenteraad een actualisatie van dit beleid vastgesteld waardoor de beleidskaart is gewijzigd. De correctie van de provincie- en gemeentegrens is nog niet in het beleid vertaald.

Toepassing en conclusie

Binnen het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde (figuur 4.5). Onderzoek is hier vereist bij bodemingrepen die zowel groter dan 2.500 m² zijn als dieper dan 30 cm onder maaiveld. In het geval de ontwikkeling aan de Hofdijklaan wordt deze onderzoeksdrempel niet overschreden: archeologisch onderzoek is niet nodig. In de regels wordt een archeologische dubbelbestemming van toepassing verklaard, waarin de onderzoeksdrempel uit het gemeentelijk archeologisch beleid wordt overgenomen.



Figuur 4.5 - Uitsnede van de archeologische beleidskaart uit 2013.

4.10 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-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 buiten stedelijke ligging. De geluidhinder 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. Woningen zijn geluidgevoelige functies waarvoor, indien gelegen binnen de geluidzone van een weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Toepassing en conclusie

Bij de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is er geen sprake van nieuwbouw maar van een functiewijziging. Om onderstaande redenen is in dit geval geen akoestisch onderzoek noodzakelijk:

- de uiterste grenswaarde van agrarische bedrijfswoningen bedraagt 58 dB. De uiterste grenswaarde voor woningen (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) bedraagt eveneens 58 dB. De uiterste grenswaarde ligt niet lager dan bij de huidige bestemming;
- het aantal geluidgehinderden in de nieuwe situatie zal niet toenemen. De bewoners wonen er en zullen er blijven wonen;
- de functie van de woning wordt alleen gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.11 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingskader

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is voor de verschillende activiteiten/functies op het perceel aangesloten bij de informatie zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2). De gehanteerde uitgangspunten voor dit onderzoek hebben betrekking op de hoeveelheid motorvoertuigen in relatie tot de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf aan de Hofdijklaan 75. Omdat de woonsituatie in de voormalige bedrijfswoning niet verandert, is deze hier buiten beschouwing gelaten.

Ontsluiting

De bedrijfslocatie wordt ontsloten op de Hofdijklaan (60 km/u). De Hofdijklaan is ingericht als erftoegangsweg (type II). Deze weg is parallel gelegen aan de provinciale weg N446 en ontsluit de bestemmingen aan de Hofdijklaan op deze provinciale weg. Via de N466 worden Leiden en Leiderdorp bereikt, daarnaast kan op de A4 worden ontsloten in de richting Amsterdam (noord) of Den Haag (zuid).

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Conform de gehanteerde uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) is uitgegaan van een totaal van nagenoeg 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal werkdag, uitgaande van heen- en terugbeweging). Voor een weekdag geldt 92 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De Hofdijklaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Gezien het feit dat de Hofdijklaan enkel ter ontsluiting van het landelijk gebied ten oosten van Leiderdorp dient en geen doorgaande functie heeft (doorgaand verkeer zal gebruik maken van de N446), heeft deze weg voldoende restcapaciteit om deze verkeersgeneratie (met inbegrip van de toename door de voorziene ontwikkeling) zonder problemen te verwerken en af te wikkelen.

Parkeerbehoefte

In de huidige situatie kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. In de huidige situatie is er sprake van een parkeerbehoefte van ca. 25 personenauto's en bestelbusjes (35 werknemers). Deze zullen doorgaans niet tegelijk aanwezig zijn op het terrein. Wanneer het personeelsbestand doorgroeit naar 50 werknemers, zoals beoogd, neemt de parkeerbehoefte toe naar maximaal ca. 40 parkeerplaatsen. Na de uitbreiding is er op de nader in te vullen delen van het bedrijfsterrein ruimschoots voldoende ruimte om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarnaast te worden getoetst aan de Nota Parkeernormen 2018 (gemeente Kaag en Braassem). Met toetsing aan de parkeernormen wordt voor de ruimtelijke ontwikkeling de parkeergelegenheid geborgd. Een hoveniersbedrijf is geen aparte functie in deze nota. Aangesloten wordt bij de normen van een 'bedrijf arbeidsintensief'. De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied van de gemeente. Binnen de bandbreedte van de parkeernormen wordt het gemiddelde aangehouden, waardoor per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) van het bedrijf 2,35 parkeerplaatsen benodigd zijn. De maximaal toegestane hoeveelheid m² bedrijfsbebouwing, ca. 1.000 m² bvo, heeft daardoor een parkeerbehoefte van 23,5 parkeerplaatsen. Zoals in de vorige alinea vermeld, is op het bedrijfsterrein voldoende ruimte om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het hoveniersbedrijf aan de Hofdijklaan 75 wordt ontsloten op de Hofdijklaan, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60 km/u). De ligging aan deze weg maakt de locatie goed bereikbaar, temeer omdat de Hofdijklaan na enkele honderden meters ontsluit op de N446, die op zijn beurt is aangesloten op de A4. De verkeersgeneratie van 100 mvt/etmaal (werkdag) kan naar verwachting zonder problemen worden afgewikkeld op de Hofdijklaan en achtereenvolgens de N466. Gezien de functie, de inrichting en het gebruik is er voldoende restcapaciteit op deze wegen. De beoogde parkeerbehoefte komt uit op maximaal 40 parkeerplaatsen (worst case benadering). Gezien de uitbreiding van het bedrijfsterrein en de grote strook met nader in te vullen grond, is er voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting is gebruikgemaakt van de SVBP2012 voor de planregels en de verbeelding.

5.2 Inleidende regels

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.

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

Bedrijf

Aan het perceel van het hoveniersbedrijf is de bestemming Bedrijf toegekend. Bedrijven die vallen in de categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn rechtstreeks toelaatbaar binnen de bedrijfsbestemming. Met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf' is geregeld dat op het perceel van de Hofdijklaan 75 tevens een hoveniersbedrijf in milieucategorie 3.1 is toegestaan. De toegestane bebouwde oppervlakte (1.000 m²) en het feit dat er geen bedrijfswoning is toegestaan zijn door middel van aanduidingen op de verbeelding vastgelegd. De maximaal te bebouwen oppervlakte is gebaseerd op de huidige bedrijfsbebouwing en de inrichtings- en bouwplannen van het hoveniersbedrijf in de nieuwe situatie.

De bouw mogelijkheden ten behoeve van het hoveniersbedrijf zijn in de specifieke gebruiksregels gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, namelijk dat het perceel binnen één jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan landschappelijk wordt ingepast, door binnen de rondom het bedrijfsterrein gelegen bestemming Groen een groenstrook aan te leggen en vervolgens in stand te houden.

Groen

De bestemming Groen ligt rondom de bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming wordt een groene zoom aangelegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het perceel (hiertoe is in het artikel Bedrijf een voorwaardelijke verplichting opgenomen). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels en toegestane maatvoeringen zijn afgestemd op de groenbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West'.

Water

De waterbestemming uit de buitengebied plannen van de gemeente Kaag en Braassem is in eenvoudige vorm overgenomen. Aangezien het bouwvlak van de woning aan de Hofdijklaan 73 niet aan de bestemming Water grenst, zijn de bouwregels en de afwijkingmogelijkheden voor steigers niet van toepassing en weggelaten.

Wonen

Aan het perceel waarop de voormalige bedrijfswoning staat, is de bestemming 'Wonen' toegekend. In de bouwregels zijn de maatvoeringen overgenomen zoals die gelden in de bestemmingsplannen Buitengebied Oost en Buitengebied West van de gemeente Kaag en Braassem. Dat betekent dat voor woningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen een maximale inhoudsmaat van 750 m³ geldt. Daarnaast mag 50 m² aan overkappingen per woning gerealiseerd worden. Bij afwijking zijn bij het wonen ook aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Waarde - Archeologie - 1

In dit artikel 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 van de gemeente Kaag en Braassem. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

5.4 Algemene regels

Antidubbelregel

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

In de algemene bouwregels zijn mogelijkheden vastgelegd voor ondergronds bouwen. Hiervoor geldt dat dit uitsluitend binnen bouwvlakken is toegestaan en dat de ondergrondse ruimte niet meetelt bij de inhoudsmaat van de woning. Wel is een maximale diepte vastgelegd.

Herbouw woningen

Ook wordt in de algemene bouwregels de herbouw van (bedrijfs)woningen anders dan op de bestaande fundamenteën uitgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat voor de verplaatsing van de (bedrijfs)woningen binnen het bouwvlak geluids- en milieuonderzoek moet worden uitgevoerd.

Algemene gebruiksregels

Algemeen gebruiksverbod

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd dat zelfstandige bewoning van of afhankelijke woonruimte in een bijgebouw niet is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

Maten

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om beperkte overschrijdingen van voorgeschreven maatvoeringen toe te staan, onder voorwaarde dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenteën

De herbouw van woningen buiten de fundamenteën is mogelijk als (onder andere) de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bouwvlak, er geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden en de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt.

Algemene wijzigingsregels

Verwijderen dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk van gronden worden verwijderd, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken

Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Overgangsrecht gebruik

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

Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan Hofdijklaan 73-75, Oud Ade is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de Provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) en het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. De ingekomen overlegreacties zijn bijgevoegd. Ze hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen in het bestemmingsplan. De reacties zijn hieronder kort samengevat en van een reactie voorzien.

Provincie Zuid-Holland

In haar reactie stelt de provincie vast dat het plan op één punt niet conform het beoordelingskader van de VRM is. De provincie geeft aan dat wanneer er sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van recreatiegebieden het provinciale compensatiebeleid van toepassing is, zoals vastgesteld in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland.

De ontwikkeling vindt plaats in het recreatiegebied om de stad zoals aangeduid op kaart 7 van de VRM en kaart 7 van de verordening. De provincie geeft aan het niet geheel eens te zijn met de redenering dat het recreatiegebied ten oosten van de huidige bedrijfsbestemming qua ligging niet geschikt is om voor recreatie aan te wenden. Het gaat bij recreatie niet alleen om openbare toegankelijkheid maar ook om de belevingswaarde en samenhang met andere delen van het recreatiegebied en de woonomgeving.

Wanneer de gronden waarop de uitbreiding betrekking hebben deels zodanig worden ingericht dat ze een bijdrage leveren aan de belevingswaarde en aansluiten op de inrichting van de rest van het Ghoibos, kan het oppervlakteverlies als marginaal beschouwd worden.

De gronden waarop de uitbreiding van de bedrijfslocatie betrekking heeft worden zodanig ingericht dat ze bijdragen aan de belevingswaarden en aansluiten op de inrichting van de rest van het Ghoibos. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2. Het oppervlakteverlies van het recreatief areaal kan dus als marginaal beschouwd worden.

De provincie heeft op 12 november 2018 aangegeven dat met de voorgestelde inrichting het oppervlakteverlies van het recreatief areaal marginaal is. Daarnaast geven ze aan dat de opbrengsten uit de verkoop van de gronden ten goede komen aan de niet-economische geëxploiteerde delen van het Ghoybos en dat deze afspraken leiden tot een kwaliteitsverbetering van het Ghoybos.

Omgevingsdienst West-Holland (ODWH)

De ODWH geeft in haar reactie de volgende conclusies:

- Het Besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing. In de toelichting is echter niet ingegaan op dit besluit.
- De notitie industrielawaai is akkoord.
- De paragrafen 4.2 Bedrijven en milieuhinder, 4.6 Externe veiligheid, 4.7 Luchtkwaliteit en 4.10 Wegverkeerslawai zijn akkoord.
- Het bijgevoegde bodemonderzoeksrapport uit 2002 kan gebruikt worden voor dit plan.
- Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.5 Bodem de tekst onder het kopje 'Onderzoek en conclusie' te vervangen door het opgenomen tekstvoorstel.
- Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.3 Ecologie onder het kopje Soortenbescherming de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming te benoemen. Een tekstvoorstel is opgenomen.
- De regels en de verbeelding zijn akkoord.

Daar waar aanpassingen zijn voorgesteld, zijn deze één op één doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap doet in haar reactie een voorstel voor drie tekstuele wijzigingen:

- In paragraaf 4.4 Water onder “hemelwater” staat dat het mogelijk is om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. Aangezien er in het plangebied watergangen aanwezig zijn, moet de compensatie worden gevonden in het graven van water. Alternatieve maatregelen kunnen pas worden toegepast wanneer het graven van open water niet mogelijk is en het in overleg gebeurt.
- In paragraaf 4.4. Water onder “waterkwantiteit” kan de volgende zin worden verwijderd: 'De nieuwe sloot wordt ook deels gerealiseerd in de kern- en beschermingszone van de bestaande watergangen. Daarom is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.'
- Aangezien er geen waterkering in het plangebied ligt, kan het stukje “Veiligheid en waterkeringen” worden verwijderd.

De voorgestelde wijzigingen zijn één op één overgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

In het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (zienswijzenprocedure) is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode is 1 reactie ontvangen. Deze reactie is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijze, zie bijlage 10.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Memo AERIUS-berekening

Aan:	A.P. van Ginkel B.V.
Onderwerp:	Stikstofberekening aanleg- en gebruiksfase Hofdijklaan 73-75 te Oud Ade
Datum:	14-01-2021
Auteur:	S.E.H. Lie

Inleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande hoveniersbedrijf aan de Hofdijklaan 73-75 in het dorpsgebied van Oud Ade uit te breiden en deels her in te richten. De herinrichting omvat onder meer de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw, de aanleg van een parkeerstrook op eigen terrein, een landschappelijke inpassing met een groene zoom en de aanleg van een sloot achterop het perceel. De realisatie en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met deze memo is gekeken naar de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase. De ligging van de locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden is weergegeven in figuur 1. De afstand bedraagt circa 5,1 kilometer tot het Natura 2000-gebied De Wilck en circa 9,4 kilometer tot het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming.



Figuur 1 Planlocatie (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied (geel)

Aanlegfase

Inzet mobiele werktuigen

Voor de inzet van mobiele werktuigen is gebruik gemaakt van kengetallen van een soortgelijke project. Een overzicht is in tabel 1 weergegeven. Omdat de machines verspreid over de locatie worden ingezet, is de emissie ingevoerd als vlakbron. De tijdsduur van het stationair draaien en de cilinderinhoud is voor alle werktuigen op 0% gezet. Dit houdt in dat is gerekend met mobiele werktuigen die 100% van de tijd in gebruik zijn (100% belast). De verkeersbewegingen zijn ingevoerd als lijnbron. De inzet van het overige materieel is ingevoerd als vlakbron aangezien dit materieel op het hele terrein werkzaam zal zijn. Voor de aanlegfase is het rekenjaar 2021 gehanteerd.

Tabel 1 Materieel inzet tijdens de bouw

Type werktuig	Stage klasse	Totaal aantal draaiuren tijdens bouwfase	Verbruik in liters per uur	Totaal liter verbruik
Rupskraan	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	48	25	1.200
Graafmachine	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	150	25	3.750
Shovel	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	150	25	3.750
Tractor en keeper	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	40	20	800
Heistelling	IIIA, 300-560 kW, bouwjaar 2006	40	30	1.200
Betonpomp	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	32	20	640
Hijskraan	IIIA, 300-560 kW, bouwjaar 2006	150	15	2.250
Hoogwerker	IIIA, 130-130 kW, bouwjaar 2006	150	15	2.250
Totaal				15.840 liter
Aanvoer materialen				
Vrachtwagens			85 vrachtwagens	170 zware bewegingen
Woon-werkverkeer			75 busjes	150 lichte bewegingen

Het verkeer wikkelt af via de Hofdijklaan en Bospad naar de Provincialeweg. Een indicatie van de verkeersintensiteiten is te vinden op de NSL-monitoringstool 2019 (www.nsl-monitoring.nl/viewer/). Volgens de tool bedroegen de dagelijkse verkeersintensiteiten in de prognose voor 2020 voor deze weg 11.709 voor licht verkeer en 161 voor zwaar verkeer. Op de Provincialeweg gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius 2020 zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige project voegt in de aanlegfase maximaal 0,004% licht verkeer en 0,255% zwaar verkeer toe aan het verkeer op de Provincialeweg.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is het rekenjaar 2021 gehanteerd. Omdat dit hetzelfde jaar is als de aanlegfase, zijn beide fases in één berekening uitgevoerd. De beoogde bebouwing zal bestaan uit een kopschuur welke niet verwarmd wordt en derhalve geen gebouwemissies kent. Conform de gehanteerde uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek van de beoogde ontwikkeling is uitgegaan van een totaal van 96 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal weekdag, uitgaande van heen- en terug beweging). Daarnaast is er worst-case uitgegaan van 4 vrachtbewegingen per etmaal (vrachtwagen en shovel). Het verkeer wikkelt af via dezelfde wijze als in de aanlegfase. Het onderhavige project voegt in de gebruiksfase maximaal 0,786% licht verkeer en 2,5% zwaar verkeer toe aan de Provincialeweg (NSL-monitoringstool 2020).

Resultaten

Uit een berekening met AERIUS Calculator (2021) blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase gezamenlijk niet leiden tot toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. De bijgevoegde uitkomsten van de AERIUS berekening dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

Bijlage 2 Uitvoer AERIUS-berekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	Hofdijklaan 73-75, 2374 BS Oud Ade

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Hofdijklaan 73-75 aanleg- en gebruiksfase	Rc6jAxnePRuV	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
14 januari 2021, 16:44	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	272,51 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

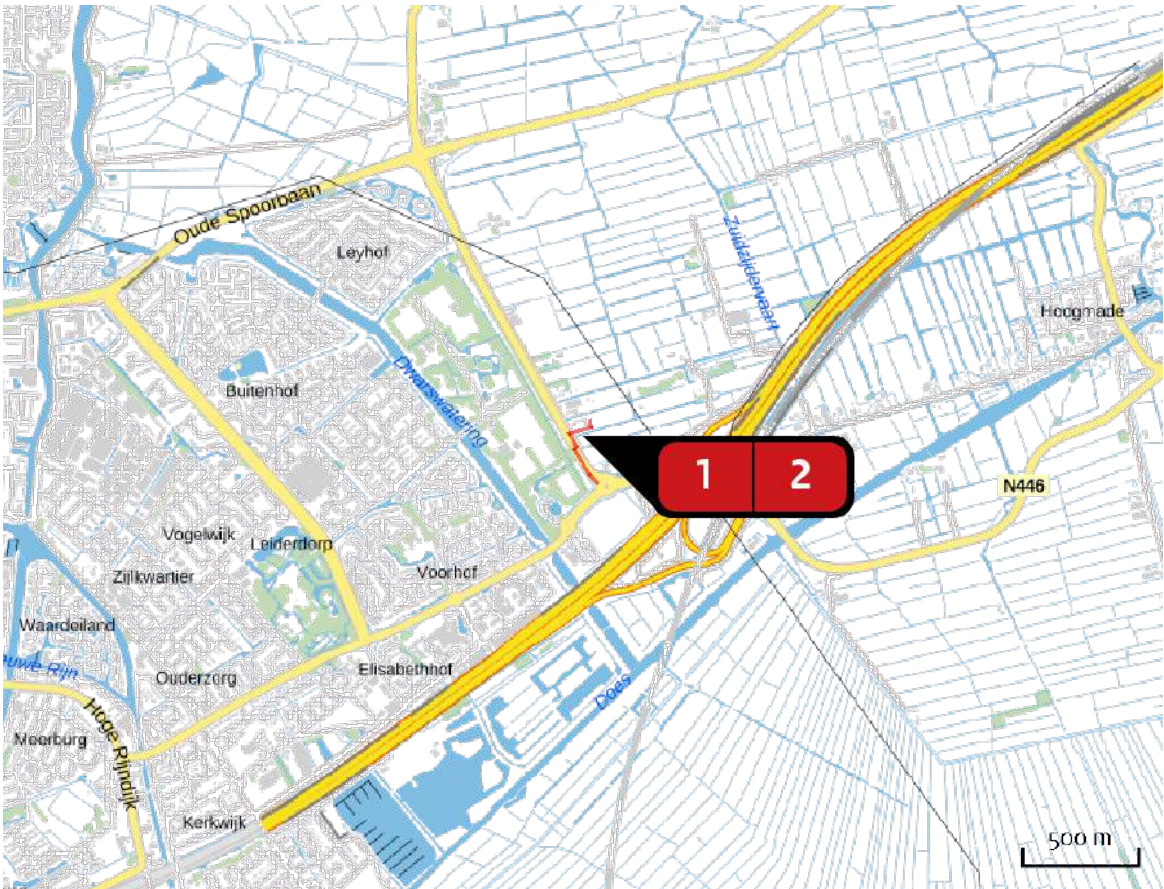
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Hofdijklaan 73-75 aanleg- en gebruiksfase

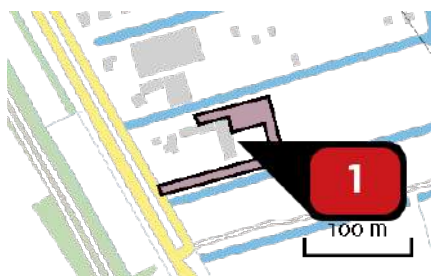
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Bron 1 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	265,74 kg/j
2	 Bron 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	6,77 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃

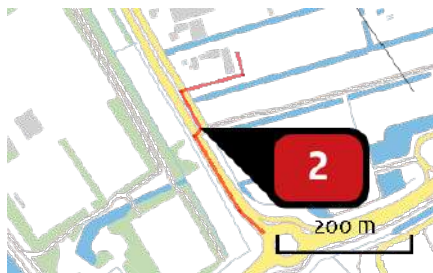
Bron 1

97726, 464444

265,74 kg/j

< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Rupskraan	1.200	0	0,0	NOx NH ₃	20,92 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Tractor en keep	800	0	0,0	NOx NH ₃	13,95 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2006 (Diesel)	Heistelling	600	0	0,0	NOx NH ₃	10,46 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Betonpomp	640	0	0,0	NOx NH ₃	11,16 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2006 (Diesel)	Hijskraan	2.250	0	0,0	NOx NH ₃	39,23 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Hoogwerker	2.250	0	0,0	NOx NH ₃	39,23 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Graafmachine	3.750	0	0,0	NOx NH ₃	65,39 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Shovel	3.750	0	0,0	NOx NH ₃	65,39 kg/j < 1 kg/j



Naam

Bron 2

Locatie (X,Y)

97675, 464347

NOx

6,77 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	150,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	170,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	92,0 / etmaal	NOx NH ₃	4,09 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0 / etmaal	NOx NH ₃	2,38 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201216_c759386971

Database versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 3 Bodemonderzoek

**Rapport betreffende Verkennend Milieutechnisch
Bodemonderzoek aan de
Hofdijklaan
te Alkemade**

Opdracht nr. MA - 07886

Datum rapport 15 april 2002



GEOMET B.V.

**Rapport betreffende Verkennend Milieutechnisch
Bodemonderzoek aan het
Hofdijklaan
te Alkemade**

Opdracht nr. MA - 07886

Datum rapport 15 april 2002

Opdrachtgever: Architectenbureau Bosman Schildwacht en Partners.
t.a.v. Dhr. Ir. L.J.M. Bosman
Kopperwetering 3
2382 BK Zoeterwoude
Tel: 071 - 541 88 81
Fax: 071 - 541 91 10

- | | | | |
|----------|---|---|---|
| Bijlagen | - | Situering locatie | (MA - 07886/T01) |
| | - | Situering boringen | (MA - 07886/T02) |
| | - | Boorstaten | B01 - B16 |
| | - | Analysrapport | Alcontrol Laboratorium 0213095 (grond) |
| | | | Alcontrol Laboratorium 0213096 (grond) |
| | | | Alcontrol Laboratorium 02140A4 (grondwater) |
| | - | Berekende streef- en interventiewaarden | |
| | - | Uitvoering milieu - onderzoek | |
| | - | Aanduiding grondsoorten | |
| | - | Streef- en interventiewaarden standaardbodem (V.R.O.M.) | |

SAMENVATTING

1. Locatie aanduiding / rapport gegevens

Soort onderzoek : Verkennend Milieutechnisch bodemonderzoek.
Onderzoeksopzet : NEN – 5740 (B1) (i)
Oppervlakte Locatie : ca 5.000 m²
Locatie : Alkemade, Hofdijklaan
Coördinaten : X = 979,8 Y = 464,2 Blad 30 F 1 : 25.000
Wbb code : -
Opdrachtnummer : MA - 07886
Datum rapportage : 16 april 2002.

2. Aanleiding onderzoek

Het onderzoek werd verricht voor het vastleggen van de "0" situatie in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie (art 19) en aanvraag van een bouwvergunning.

3. Doel van het onderzoek.

Het doel van het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie te bepalen.

4. Locale bodemopbouw

De locatie is momenteel in gebruik als boomgaard, en bevindt zich in de bospolder bij Leiderdorp. De bodem bestaat tot ca 2,0 m –mv uit klei (ca 0,5 m) op veen. Vanaf ca 2,2 m ±mv wordt een kleilaag aangetroffen. Het grondwater bevond zich tijdens het onderzoek op een diepte variërend van ca 0,5 m tot 0,8 m ±mv.

5. Uitslag van het onderzoek

Uit de toetsing van de resultaten van de chemische analyses van de grondmengmonsters en watermonsters aan de actuele toetsingswaarden blijkt dat:

- In de bovengrond (laag van 0,0 tot 0,5 m ±mv) plaatselijk licht verhoogde waarden voor zware metalen zijn aangetroffen;
- In de ondergrond van 0,5 tot 2,0 m ±mv eveneens licht verhoogde waarden zijn aangetoond;
- In het grondwater een licht verhoogde waarde is aangetroffen voor chroom, alle overige geanalyseerde waarden bevonden zich rond of onder de streefwaarden of detectielimieten.

6. Resultaten en conclusies.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de "Leidraad Bodembescherming" van het Ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor "multifunctionaliteit".

Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie voor wonen/bedrijven of de afgifte van een bouwvergunning.

Rapport opgesteld: Mm 15/04/01
Versie: 1.0
Status: Concept - Definitief
Rapport gecontroleerd: Mm 19-04-02
N:\BESTAND\MILIEU\Rapporten\Indicatief\07886-ma.doc

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	ii
INHOUDSOPGAVE	iii
TABELLEN	iii
1 INLEIDING	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Doel van het Onderzoek	4
1.3 Opbouw van het Rapport	4
2 TERREINGEGEVENS	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Historisch onderzoek	5
2.3 Hypothese en onderzoeksstrategie	5
3 UITGEVOERD ONDERZOEK	5
3.1 Gepland Veldwerk	5
3.2 Uitgevoerd Veldwerk	5
3.3 Zintuiglijke Waarnemingen	6
3.4 Monstersamenstelling en Analyses	6
3.5 Samenstelling Analysepakketten	6
4 RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK	7
4.1 Lokale bodemopbouw	7
4.2 Toetsingscriteria	7
4.3 Analyse resultaten	8
4.4 Interpretatie van de analyse resultaten	12
4.4.1 Analyseresultaten grond	12
4.4.2 Analyseresultaten grondwater	12
5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13
6 SLOTOPMERKINGEN	14
LITERATUURLIJST	15

TABELLEN

Tabel 1.	Monsters, samenstelling en uitgevoerde analyses	6
Tabel 2.	Organische Stof en Lutumbepaling	8
Tabel 3.	Overschrijdingstabel Grond	9
Tabel 4.	Overschrijdingstabel Grond	10
Tabel 5.	Overschrijdingstabel Grondwater	11

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 20 maart 2002 ontving Geomet BV van Bosman, Schildwacht en Partners BV de opdracht tot het uitvoeren van een indicatief milieutechnisch bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Hofdijklaan te Alkemade. Het onderzoek werd verricht in het kader van het vastleggen van de nul-situatie in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie (art 19) en de aanvraag van een bouwvergunning.

Dit rapport bevat de resultaten van het milieutechnisch bodemonderzoek van de locatie voor fase 1.

Het veldwerk met monsternamen en conservering van de monsters ten behoeve van het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5740, oktober 1999 (i) en de "Aangepaste Voorlopige Praktijkrichtlijnen (AVPR) voor monsternamen en analyse bij bodemonderzoek" van het Ministerie van VROM (ii). De uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens KIWA BRL/K-907/1 (iii) en de VKB protocollen. Geomet BV is ISO 9002 en VCA ** gecertificeerd en lid van de VKB (Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek).

De resultaten zijn getoetst aan de richtlijnen van het Ministerie van VROM, zoals beschreven in de "Leidraad Bodembescherming", december 2001 (iv) en de "Circulaire interventiewaarden bodemsanering", 4 februari 2000 (v) en de "Circulaire tweede fase inwerkingtreding saneringsregeling Wet bodembescherming", 28 december 1994 (vi). Bouwen op verontreinigde grond (vii). Werken met secundaire grondstoffen (viii). Circulaire interventiewaarden (ix).

1.2 Doel van het Onderzoek

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van meer inzicht in hoeverre het voormalige dan wel huidige gebruik van de locatie en haar directe omgeving hebben geleid tot een mogelijke verontreiniging van de bodem en te bepalen in hoeverre de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie geschikt is voor de toekomstige (woon)bestemming.

Het onderzoek is zo uitgevoerd dat een (eerste) milieu hygiënische beoordeling van het terrein gegeven kan worden.

1.3 Opbouw van het Rapport

In dit rapport worden de resultaten van zowel het historisch onderzoek, voorgaande onderzoeken als het indicatieve bodemonderzoek gerapporteerd. De inhoud van dit rapport is verdeeld in 6 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt aangegeven voor wie en op welke locatie het onderzoek heeft plaats gevonden, welke richtlijnen werden aangehouden tijdens het onderzoek en de doelstelling van het onderzoek.

Vervolgens worden in hoofdstuk 2 de terreingegevens omschreven, het historisch onderzoek en de uitgevoerde werkzaamheden voor het bodemonderzoek.

Hoofdstuk 3 richt zich op de onderzoeksopzet, de uitvoering en genomen monsters, de mengmonster samenstelling en de uitgevoerde analyses.

In hoofdstuk 4 wordt de theoretische bodemopbouw omschreven gevolgd door een uitleg van de toetsingscriteria. Verder worden de resultaten van de chemische analyses in tabelvorm weergegeven en theoretisch geïnterpreteerd.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten kort samengevat en worden er conclusies getrokken voor de bestemming van de locatie.

Hoofdstuk 6 bevat enkele aanvullende gegevens over de locatie en het uitgevoerde onderzoek.

2 TERREINGEGEVENS

2.1 Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Hofdijklaan te Alkemade. Op het terrein bevindt zich een boomgaard. De totale oppervlakte bedraagt ca 5.000 m². Voor de locatie is nieuwbouw voorzien van een woning en bedrijfsruimte. Het terrein bevindt zich aan de noordoost zijde van Leiderdorp in de Bos polder.

Voor zover bekend zijn er op of in de directe omgeving van de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

De algemene ligging van de locatie en de directe omgeving is gegeven op de bijgevoegde situatie overzichten (MA - 07886/T01-T02).

2.2 Historisch onderzoek

Volgens de verstrekte gegevens heeft de locatie altijd een agrarische bestemming gehad en is vroeger in gebruik geweest als weiland.

2.3 Hypothese en onderzoeks strategie

Op grond van de beschikbare gegevens in principe als niet verdacht beschouwd. Plaatselijk kunnen licht verhoogde waarden voor zware metalen en PAK worden aangetoond. Derhalve is gekozen de locatie te onderzoeken volgens de onderzoeksstrategie beschreven in NEN-5740 voor een niet-verdachte locatie (B.1)

Uit de grondmonsters zullen voor de analyses in totaal 6 mengmonsters worden samengesteld, welke zullen worden geanalyseerd op het NEN pakket grond. De twee grondwatermonsters voor het terrein zullen worden geanalyseerd op het NEN pakket water.

3 UITGEVOERD ONDERZOEK

3.1 Gepland Veldwerk

De onderzoeksstrategie voorziet in het uitvoeren van 16 bemonsterde boringen. Twee boringen worden uitgevoerd tot 3,0 m ±mv, 4 tot ca 2,0 m ±mv en 8 tot ca 0,5 - 1,0 m ±mv. Monsters worden genomen per laag, bij het ontbreken hiervan per maximaal 0,5 m. Ter controle van de grondwaterkwaliteit zullen twee peilbuizen worden geplaatst. Het grondwater uit de peilbuizen wordt na plaatsing afgepompt en na een week bemonsterd.

3.2 Uitgevoerd Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 22 en 23 maart 2002. Uitgevoerd zijn in totaal 16 boringen, waarvan 2 tot ca 3,0 m ±mv, 4 tot ca 2,0 m ±mv en 8 tot ca 0,5 m ±mv. In de boringen B01 en B09 is een peilbuis geplaatst met onderkant filter op 3,0 m ±mv.

Bemonstering vond plaats per boring en per laag van 0,5 m. Indien afwijkende lagen voorkwamen zijn deze apart bemonsterd.

Tijdens de boorwerkzaamheden is de grond voortdurend organoleptisch beoordeeld op de eventuele aanwezigheid van milieu onvriendelijke stoffen. De plaats van de boringen is aangegeven op de situatietekening MA - 07886/T02.

De resultaten van de boringen zijn gepresenteerd op de boorstaten. Een verklaring van de gebruikte symbolen op de boorstaten is getoond op de bijlage "Aanduiding grondsoorten".

Het grondwater uit de peilbuizen is conform de hiervoor geldende richtlijnen direct na plaatsing afgepompt, waarbij 5x de boorgatinhoud aan water is afgepompt. Bij het plaatsen van de peilbuizen is geen werkwater gebruikt. Het grondwater uit de peilbuizen is op 2 april 2002 nogmaals afgepompt en vervolgens bemonsterd door middel van een slangenpomp.

De grond- en grondwatermonsters zijn in voorbehandelde glazen flessen opgeslagen, bij 4 °C gekoeld bewaard, en aansluitend op de monsternamen naar het laboratorium gebracht. De grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd door het door de raad van de accreditatie STERLAB erkende laboratorium van ALcontrol Laboratoires te Hoogvliet.

Voor het gebruikte boormateriaal en uitvoering van de boringen wordt verwezen naar het bijgevoegde informatieblad.

3.3 Zintuiglijke Waarnemingen

Van de tijdens het boren opgeboorde grond zijn de kleur, de grondsoort en, indien afwijkend, de geur beschreven. Deze waarnemingen zijn bij de boorprofielen opgenomen.

Bij de organoleptische beoordeling van de monsters is bij de boringen B02, B07, B08, B10 en B16 in de bovengrond wat puinhoudend materiaal aangetroffen.

3.4 Monstersamenstelling en Analyses

Uit de grondmonsters zijn in totaal 6 (meng)monsters samengesteld en geanalyseerd (zie tabel 1).

Tabel 1. Monsters, samenstelling en uitgevoerde analyses

Monster nummer	Analyselijst nr	Boring nummer	Diepte in m + mv	Analysepakket
X01	0211395	1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1	0,0 – 0,5	G01
X02	0211395	1.3+1.4+3.2+3.3+3.4	1,0 – 2,0	G01
X03	0211395	2.2+2.3	0,5 – 1,5	G01
X01	0213096	9.1+10.1+11.1+12.1+13.1+14.1+15.1+16.1	0,0 – 0,5	G01
X02	0213096	9.2+9.3+9.4+11.3+11.4	0,5 – 2,0	G01
X03	0213096	10.3+10.4	1,0 – 2,0	G01
PB01	02140A4	PB01	1,5 – 2,5	W01
PB02	02140A4	PB02	1,0 – 2,0	W01

Legenda:

2 = boring nr 2

G01 = analysepakket grond nr 01, samenstelling zie paragraaf 3.5.

3.5 Samenstelling Analysepakketten

De analysepakketten voor de grondmonsters en het grondwater zijn als volgt samengesteld:

Grondpakket G01 (NEN)

- Zware metalen (koper, lood, zink, chroom, cadmium, nikkel en kwik)
- Arseen
- Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (de 10 PAK van VROM)
- Extraheerbare organohalogeenvverbindingen, uitgedrukt in chloor (EOX)
- Minerale olie (GC)

Grondwaterpakket W01 (NEN)

- Arseen
- Zware metalen (koper, lood, zink, chroom, cadmium, nikkel en kwik)
- Vl. aromatische en vl. gehalogeneerde koolwaterstoffen, inclusief naftaleen (CKW)
- Minerale olie
- Chloorbenzenen
- pH en Ec

Lutum en Humus

Van ALLE grondmonsters is het gehalte lutum en organische stof in het laboratorium bepaald.

De analyseresultaten van het onderzoekslaboratorium zijn als bijlagen toegevoegd.

4 RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK

4.1 Lokale bodemopbouw

Het onderzoeksgebied heeft een totale oppervlakte van ca 5.000 m², en is in gebruik als boomgaard. De bodem bestaat tot ca 0,5 m± mv uit klei, waaronder zich een veenlaag bevindt. Deze laag heeft een wisselende laagdikte en gaat op ca 2,0 – 2,2 ±mv over in een kleilaag.

Het grondwater bevond zich tijdens het onderzoek op een diepte variërend van ca 0,5 m tot 0,8 m±mv. Opgemerkt wordt dat dit een éénmalige waarneming is die niet als maatstaf mag worden gebruikt. Afhankelijk van het jaargetijde zal door een neerslag- of een verdampingsoverschot de grondwaterstand fluctueren. Ook door de grondsoort en de afstand tot open water kunnen aanzienlijke afwijkingen veroorzaakt worden. De lokale grondwater stromingsrichting is hier niet uit af te leiden.

4.2 Toetsingscriteria

De resultaten van de chemische analyses zijn getoetst aan de richtlijnen van het Ministerie van VROM, zoals beschreven in de "Leidraad Bodembescherming", december 2001 (iv) en de "Circulaire interventiewaarden bodemsanering", d.d. 4 februari 2000, kenmerk DBO/1999226863 (v), de "Circulaire tweede fase inwerkingtreding saneringsregeling Wet bodembescherming", 28 december 1994 (vi) en de "Circulaire Interventiewaarde bodemsanering voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen" 13 mei 1996 (ix).

In de Circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen de zogenaamde streef- en interventiewaarden.

De streefwaarden (+).

geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Hiermee wordt het niveau aangegeven dat bereikt moet worden om de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier volledig te herstellen.

De streefwaarden komen overeen met de gemiddelde achtergrondconcentraties die van nature voor kunnen komen in de Nederlandse bodem of de waarde die de detectielimiet vormt bij de gebruikelijke analysemethoden op milieuvreemde stoffen. In het algemeen zijn deze waarden te beschouwen als het toetsingskader waaronder niet en waarboven wel sprake is van verontreiniging.

De interventiewaarden (+++).

geven het concentratieniveau aan van verontreinigingen in grond en grondwater. Boven dit niveau treedt ernstige vermindering op of dreigt vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier. Bij gehalten boven de interventiewaarde is er sprake van (een geval van) ernstige verontreiniging.

De interventiewaarden zijn humaan- en ecotoxicologisch onderbouwd. Daarnaast zijn zij gerelateerd aan de lokale verontreinigingssituatie, het verspreidingsrisico, de ruimtelijke schaal en het bodemtype (organisch stof- en lutumgehalte). Bovendien vindt er afstemming plaats tussen de interventiewaarden van grond en grondwater.

Wanneer de concentratie de interventiewaarde overschrijdt, is het noodzakelijk om op korte termijn te bepalen of de aanpak van de bodemverontreiniging urgent is. Hierbij zijn de actuele risico's voor mens en ecosystemen en ook de verspreidingsrisico's bepalend. De interventiewaarden gelden als richtsnoer voor de wenselijkheid van een saneringsonderzoek en een eventueel daaropvolgende sanering.

Wanneer blijkt dat de concentratie van één of meerdere stoffen de streefwaarde overschrijdt, wordt er in het toetsingskader van uitgegaan dat de mens of het milieu zou kunnen worden blootgesteld aan een mogelijk risico. Om de mogelijke noodzaak van aanvullend onderzoek te bepalen is een criterium vastgesteld.

De N-waarde of signaleringswaarde (++)

geeft aan of het noodzakelijk is nader onderzoek te verrichten. Het criterium voor het bepalen van het concentratieniveau voor de N-waarde is de functie:

$$\frac{\text{Streefwaarde} + \text{Interventiewaarde}}{2}$$

Deze waarde vervangt de B - waarde uit de Leidraad (de signaleringswaarde voor nader onderzoek).

In de Circulaire is uitgegaan van een standaardbodem die een humusgehalte van 10% bevat en een lutumgehalte van 25 %. Voor een groot aantal stoffen zijn de streef- en interventiewaarden aangegeven. Omrekening naar de actuele streefwaarden vindt plaats door een correctie toe te passen voor het aangetroffen humus- en lutumgehalte.

Om de mate van verontreiniging aan te geven wordt de volgende terminologie toegepast:

Verontreinigingsgraad

- niet
- licht
- matig
- sterk
- zeer sterk

Concentratie

- lager dan de Streefwaarde.
- tussen de Streefwaarde en de N-waarde.
- tussen de N- en de Interventiewaarde.
- tussen Interventiewaarde en 10 maal de Interventiewaarde.
- > dan 10 maal de Interventiewaarde.

De lokale situatie en het gebruik van de bodem spelen een belangrijke rol bij de beoordeling van een geval van bodemverontreiniging. Een ander belangrijke factor is de mate waarin de verontreiniging zich heeft verspreid of zich kan verspreiden naar de omgeving.

Het gebruik van de bodem en de kans op contact met de verontreiniging zullen bepalend zijn voor de mate van risico voor de volksgezondheid of het milieu. Hierbij wordt onder andere onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en minder kwetsbare gebieden. Kwetsbare gebieden zijn bijvoorbeeld woon-, werk- en verblijf gebieden, waterwin- en natuurgebieden. Minder kwetsbare gebieden zijn bijvoorbeeld industrieterreinen.

4.3 Analyse resultaten

De toetsingswaarden zijn met name afhankelijk van het lutumgehalte en / of het organische stof gehalte van de bodem. Voor alle mengmonsters zijn deze waarden analytisch bepaald (zie tabel 2).

Tabel 2. Organische Stof en Lutumbepaling

<i>Component (*)</i>	<i>X01</i>	<i>X02</i>	<i>X03</i>	<i>X01</i>	<i>X02</i>	<i>X03</i>
	Analyse	Analyse	Analyse	Analyse	Analyse	Analyse
Organische Stof (%DS)	10,6	59,7	14,7	12,4	62,7	9,5
Lutum (Fractie < 2µ)	21	18	30	19	9,6	5,4

Legenda:

M1 = grondmonster

(*) Indien de waarde voor Organische stof < 1 of > 30 is worden als minimum respectievelijk maximum waarden 2 en 30 aangehouden.

Voor alle grondmonsters is een lutumgehalte en een organische stofgehalte gehanteerd van 2,0 in verband met de zeer laag gemeten waarden.

In de tabellen 3 t/m 5 is een overzicht gegeven van het toetsingsresultaat van de grond- en grondwatermonsters. De aangetroffen concentraties zijn getoetst aan de streef- en interventie waarden. Deze zijn als bijlage gegeven.

Tabel 3. Overschrijdingstabel Grond

Monster Bodemtype ¹⁾	1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+ ¹	1.3+1.4+3.2+3.3+3.4 ²	2.2+2.3 ³
	I	II	III
droge stof (gew.-%)	67,7	20,0	48,4
Organische stof (%vds)	10,6	59,7	14,7
Lutum (%vds)	21	18	30
Metalen			
arseen	9,9	11	10
cadmium	0,5	<0,4	<0,4
chrom	28	50	<15
koper	35	26	18
kwik	0,08	0,12	0,10
lood	110	21	20
nikkel	15	43	21
zink	63	61	47
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)			
naftaleen	<0,1	<0,25	<0,1
anthraceen	<0,05	<0,12	<0,05
fenanthreen	<0,05	<0,12	<0,05
fluorantheen	0,07	<0,12	<0,05
benzo(a)anthraceen	<0,05	<0,12	<0,05
chryseen	<0,05	<0,12	<0,05
benzo(a)pyreen	0,05	<0,12	<0,05
benzo(ghi)peryleen	<0,05	<0,12	<0,05
benzo(k)fluorantheen	<0,05	<0,12	<0,05
indeno(123-cd)pyreen	<0,05	<0,12	<0,05
PAK (totaal.10 van VROM)	0,30	<0,5	<0,21
EOX	0,17	0,17	0,28
Minerale olie			
fractie C10 - C12	<5	<10	<5
fractie C12 - C22	<5	<10	<5
fractie C22 - C30	5	<10	5
fractie C30 - C40	5	<10	<5
totaal olie	<20	<50	<20

¹1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1²1.3+1.4+3.2+3.3+3.4³2.2+2.3

* het gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde

** het gehalte is groter dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde

*** het gehalte is groter dan of gelijk aan de interventiewaarde

- niet geanalyseerd

1) De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grondmonsters ingedeeld in de volgende bodemtypen:

I lutum 21 %; humus 10,6 %

II lutum 18 %; humus 59,7 %

Tabel 4. Overschrijdingstabel Grond

Monster Bodemtype ¹⁾	9.1+10.1+11.1+12.1+1 ¹ I	9.2+9.3+9.4+11.3+11. ² II	10.3+10.4 ³ III	
droge stof (gew.-%)	66,7	17,2	59,6	
Organische stof (%vds)	12,4	62,7	9,5	
Lutum (%vds)	19	9,6	5,4	
Metalen				
arseen	11	<4	9,0	
cadmium	<0,4	<0,4	<0,4	
chrom	27	<15	18	
koper	47	* <5	49	*
kwik	0,49	* 0,06	0,64	*
lood	140	* <13	210	*
nikkel	16	7,2	15	
zink	76	<20	95	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)				
naftaleen	<0,1	<0,29	<0,1	
anthraceen	<0,05	<0,15	0,10	
fenanthreen	<0,05	<0,15	1,3	
fluorantheen	0,08	<0,15	0,99	
benzo(a)anthraceen	<0,05	<0,15	0,46	
chryseen	0,05	<0,15	19	
benzo(a)pyreen	0,07	<0,15	0,60	
benzo(ghi)peryleen	0,06	<0,15	0,36	
benzo(k)fluorantheen	<0,05	<0,15	0,24	
indeno(123-cd)pyreen	<0,05	<0,15	0,37	
PAK (totaal.10 van VROM)	0,43	<0,58	23	**
EOX	0,19	0,65	* 0,13	
Minerale olie				
fractie C10 - C12	<5	<15	<5	
fractie C12 - C22	5	<15	85	
fractie C22 - C30	5	<15	10	
fractie C30 - C40	5	<15	10	
totaal olie	<20	<60	110	*

¹9.1+10.1+11.1+12.1+13.1+14.1+15.1+16.1²9.2+9.3+9.4+11.3+11.4³10.3+10.4

* het gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde

** het gehalte is groter dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde

*** het gehalte is groter dan of gelijk aan de interventiewaarde

- niet geanalyseerd

1) De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grondmonsters ingedeeld in de volgende bodemtypen:

I lutum 19 %; humus 12,4 %

II lutum 9,6 %; humus 62,7 %

Tabel 5. Overschrijdingstabel Grondwater

Monster	PB01 ¹	PB02 ²
Metalen		
arsen	9,9	5,7
cadmium	<0,4	<0,4
chrom	2,9	3,5
koper	<5	<5
kwik	<0,05	<0,05
lood	<10	<10
nikkel	<10	<10
zink	<20	30
Vluchtige Aromaten		
benzeen	<0,2	<0,2
tolueen	0,2	<0,2
ethylbenzeen	<0,2	<0,2
xylene	<0,5	<0,5
Totaal BTEX	<1	<1
naftaleen (GC-purge & trap)	<0,7	<0,2
Vluchtige aromaten	0,20	
Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen		
1.2-dichloorethaan	<0,1	<0,1
cis 1.2-dichlooretheen	<0,1	<0,1
tetrachlooretheen (per)	<0,1	<0,1
tetrachloormethaan	<0,1	<0,1
1.1.1-trichloorethaan	<0,1	<0,1
1.1.2-trichloorethaan	<0,1	<0,1
trichlooretheen (tri)	<0,1	<0,1
trichloormethaan (chloroform)	<0,1	<0,1
Chloorbenzenen		
monochloorbenzeen	<0,2	<0,2
dichloorbenzeen	<0,2	<0,2
Minerale olie		
fractie C10 - C12	<10	15
fractie C12 - C22	<10	20
fractie C22 - C30	<10	<10
fractie C30 - C40	<10	<10
totaal olie	<50	<50

¹PB01²PB02

- * het gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde
 ** het gehalte is groter dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde
 *** het gehalte is groter dan of gelijk aan de interventiewaarde
 - niet geanalyseerd

4.4 Interpretatie van de analyse resultaten

4.4.1 Analyseresultaten grond

Bovengrond, laag van 0,0 tot 0,5 m ±mv.

Van de bovengrond zijn in totaal 3 mengmonsters samengesteld en geanalyseerd. Uit de resultaten blijkt dat er plaatselijk licht verhoogde waarden voor zware metalen (koper, kwik en lood) worden aangetroffen.

Ondergrond, laag van 0,5 tot 2,0 m ±mv.

Van de ondergrond zijn 3 mengmonsters samengesteld. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond eveneens plaatselijk licht verhoogde waarden voor zware metalen, minerale olie en EOX worden aangetroffen. In een monster van boring B10, (laag van 1,0 – 2,0 m ± mv) waar zintuiglijk puinresten zijn aangetroffen is een matig verhoogde waarde voor PAK aangetoond. Alle overige gemeten waarden bevonden zich rond of onder de streefwaarde of detectielimieten.

De aangetroffen verhoogde waarden in de boven en ondergrond bevinden zich beneden de waarde waarbij een aanvullend onderzoek wordt aanbevolen.

4.4.2 Analyseresultaten grondwater

Ten behoeve van de grondwatermonsternamen zijn twee peilbuizen geplaatst op de locatie. Eén peilbuis is geplaatst ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, en een ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte. In het grondwater is chroom licht verhoogd aangetroffen. De aangetroffen concentraties bevonden zich ruim beneden de waarden waarbij aanvullend onderzoek wordt aanbevolen. Alle overige geanalyseerde waarden bevonden zich onder de streefwaarde of detectielimieten. De pH van het grondwatermonster bedroeg respectievelijk 6,4 en 6,7. De geleidbaarheid bedroeg 1.300 en 1225 µS/cm. Deze waarden zijn normaal voor een dergelijke bodemopbouw.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de toetsing van de resultaten van de chemische analyses van de grondmengmonsters en watermonster aan de actuele toetsingswaarden blijkt dat:

- In de bovengrond (laag van 0,0 tot 0,5 m ±mv) plaatselijk licht verhoogde waarden voor zware metalen zijn aangetroffen;
- In de ondergrond van 0,5 tot 2,0 m ±mv eveneens licht verhoogde waarden zijn aangetoond;
- In het grondwater een licht verhoogde waarde is aangetroffen voor chroom, alle overige geanalyseerde waarden bevonden zich rond of onder de streefwaarden of detectielimieten.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de "Leidraad Bodembescherming" van het Ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor "multifunctionaliteit".

De aangetroffen licht verhoogde waarden bevinden zich alle beneden de $1/2 \cdot (S+I)$ waarde waarbij een nader onderzoek noodzakelijk zou zijn.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie voor wonen/bedrijven of de afgifte van een bouwvergunning.

6 SLOTOPMERKINGEN

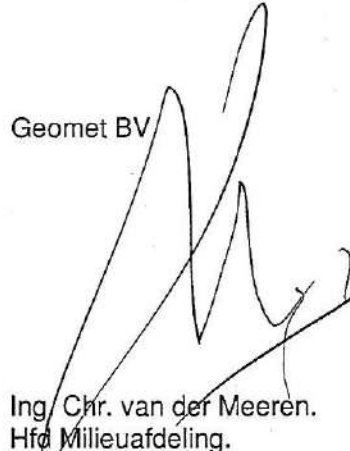
Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de huidige inzichten en algemeen gebruikelijke methoden. Hoewel het verrichte veldonderzoek, zoals ieder milieutechnisch onderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is ernaar gestreefd om representatieve monsters te verkrijgen. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de ondergrond voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is indicatief en een momentopname, waardoor de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheid hebben. Beïnvloeding van de grond en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden bij het bouwrijp maken van het terrein of door aanvoer van grond zonder kwaliteitsgegevens.

Bij alle ontgravingwerkzaamheden is het daarom gewenst om de uitkomende grond steeds organoleptisch te beoordelen op eventueel milieuonvriendelijke stoffen.

Alphen aan den Rijn, 15 april 2002

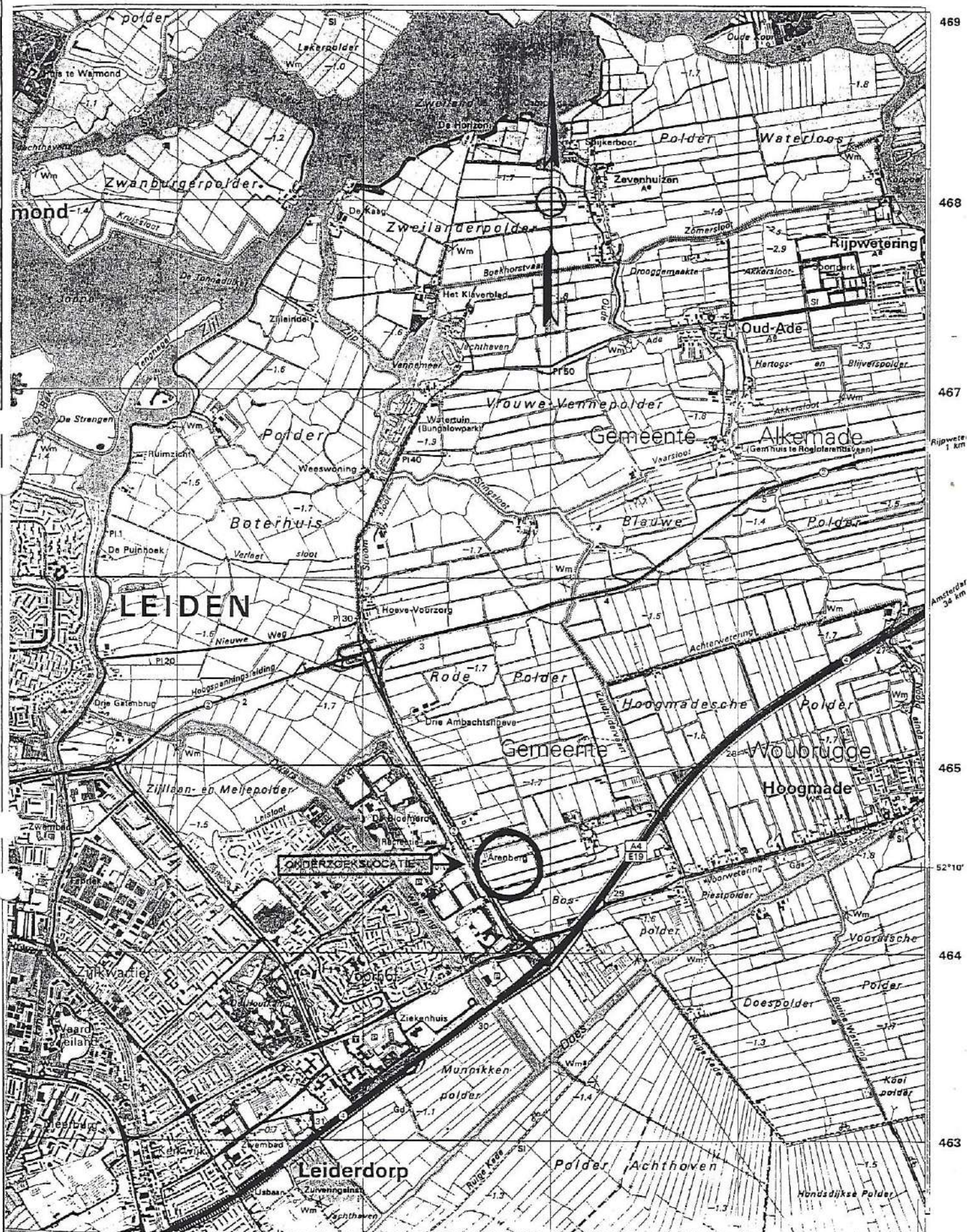
Geomet BV



Ing. Chr. van der Meeren.
Hfd Milieuafdeling.

LITERATUURLIJST

-
- i Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek. Nederlandse norm. NEN 5740, NNI, 1^e druk, oktober 1999.
 - ii Aangepaste Voorlopige Praktijkrichtlijnen (AVPR) voor bemonstering en analyse bij bodemverontreiniging. OKB, september 1988.
 - iii BRL-K907/01 (1994) Beoordelingsrichtlijn Veldwerk bij bodemonderzoek. KIWA, 1996.
 - iv Ministerie van VROM, "Leidraad bodembescherming", aflevering 35, december 2001.
 - v Ministerie van VROM, Circulaire interventiewaarden bodemsanering, 4 februari 2000, kenmerk DBO/1999226863.
 - vi "Ministerie van VROM, Circulaire tweede fase inwerkingtreding saneringsregeling wet Bodembescherming", 28 december 1994, VROM, directie bodem
 - vii Bouwen op verontreinigde grond. Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG), tweede gewijzigde druk, Den Haag, 1995.
 - viii Werken met secundaire grondstoffen. Provinciaal beleid voor de milieuhygiënische toepassing van secundaire grondstoffen in werken. Provincie Zuid Holland. Dienst Water en Milieu. Mei 1995.
 - ix Circulaire Interventiewaarde bodemsanering voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen" 13 mei 1996, VROM directie bodem, DBO95002440.



BLAD 30 F



GEOMET B.V.

Alphen a/d Rijn

0172 - 449822

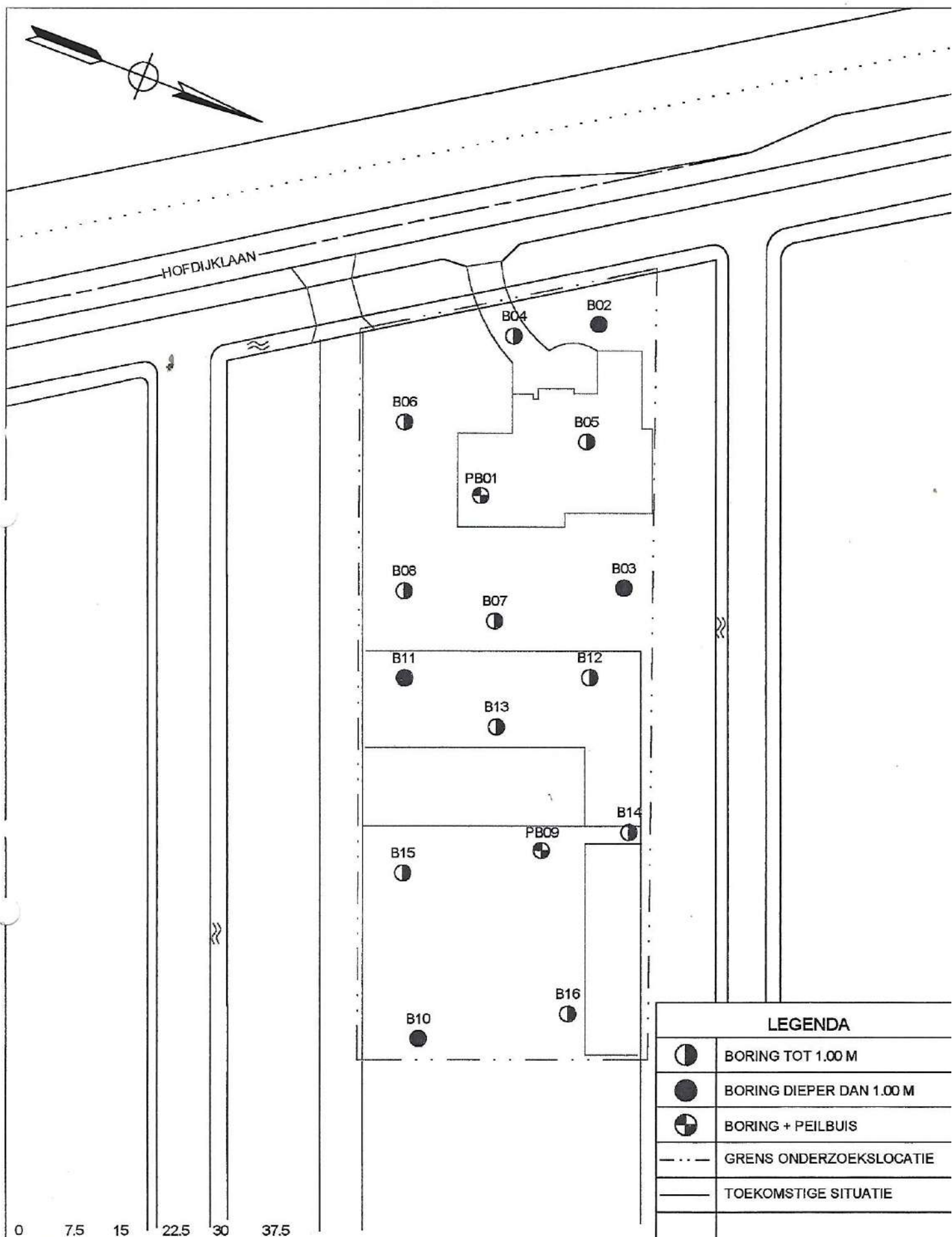
MILIEUKUNDIG ONDERZOEK A/D HOFDIJKLAAN

ALKEMADE

SITUATIE

Opdr.nr.

MA-07886/T01



SCHAAL 1: 750

DD. 02-04-02



GEOMET B.V.

Alphen a/d Rijn

0172 - 449822

MILIEUKUNDIG ONDERZOEK A/D HOFDIJKLAAN

ALKEMADE

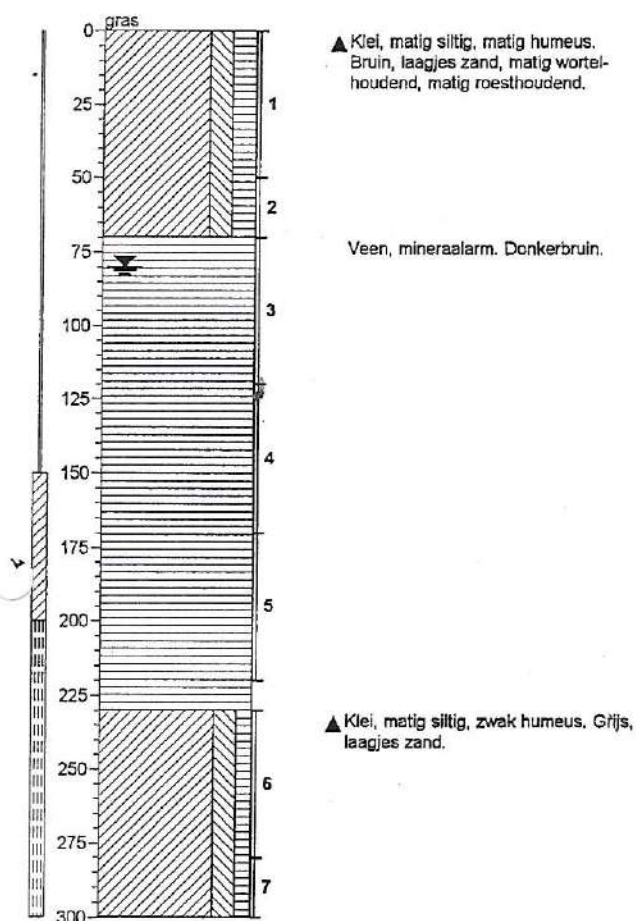
SITUATIE

Opdr.nr.

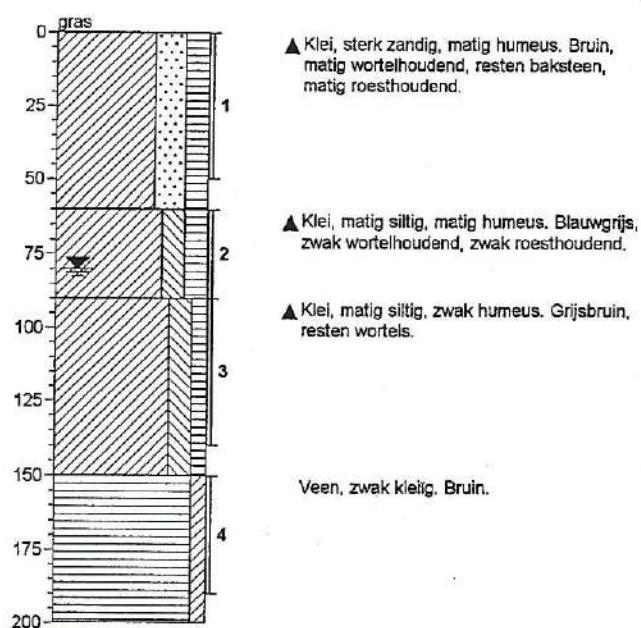
MA-07886/T02

Boring: 01 22-3-02

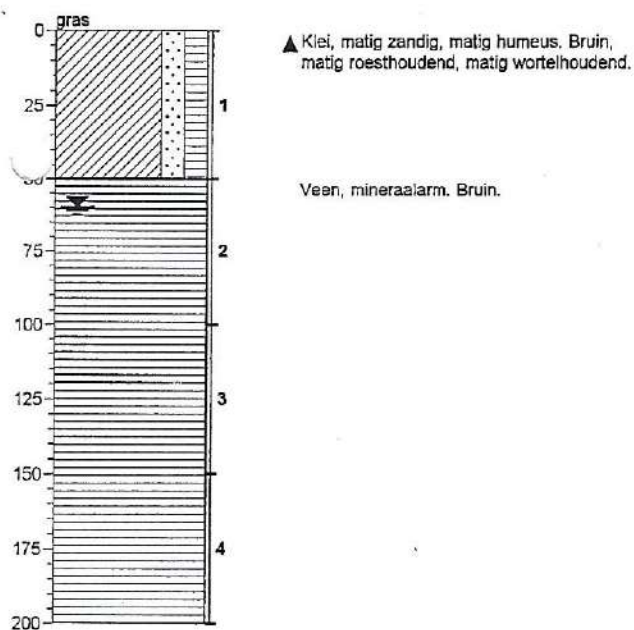
Diepte: 300 cm. GWS: 80 cm.

**Boring: 02 22-3-02**

Diepte: 200 cm. GWS: 80 cm.

**Boring: 03 22-3-02**

Diepte: 200 cm. GWS: 60 cm.

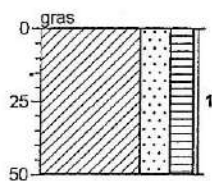
**Boring: 04 22-3-02**

Diepte: 50 cm.



Boring: 05 22-3-02

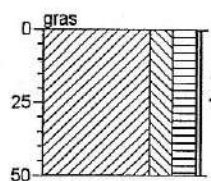
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin, matig wortelhoudend, matig roesthoudend, matig wortelhoudend.

Boring: 06 22-3-02

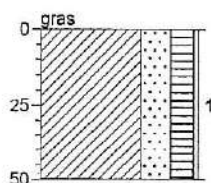
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, matig siltig, matig humeus. Bruin, laagjes zand, zwak wortelhoudend, sterk roesthoudend.

Boring: 07 22-3-02

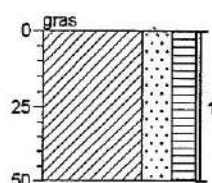
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin, matig wortelhoudend, zwak baksteenhou-
houdend, zwak roesthoudend.

Boring: 08 22-3-02

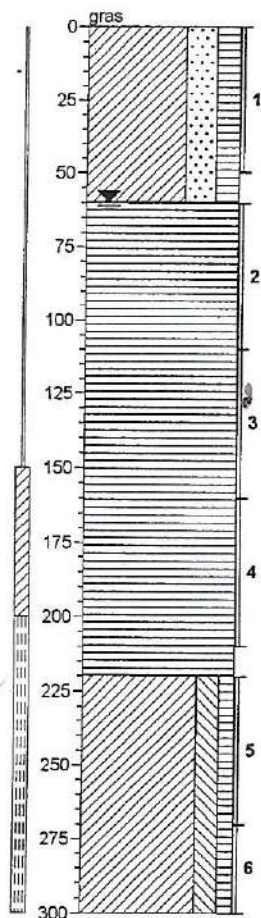
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin, matig roesthoudend, matig wortelhoudend, zwak baksteenhou-
houdend.

Boring: 09 22-3-02

Diepte: 300 cm. GWS: 60 cm.



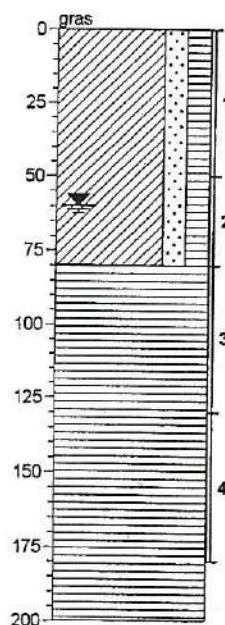
▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin, zwak roesthoudend, matig wortelhoudend.

Veen, mineraalarm. Bruin.

▲ Klei, matig siltig, zwak humeus. Grijs, resten veen.

Boring: 10 22-3-02

Diepte: 200 cm. GWS: 60 cm.

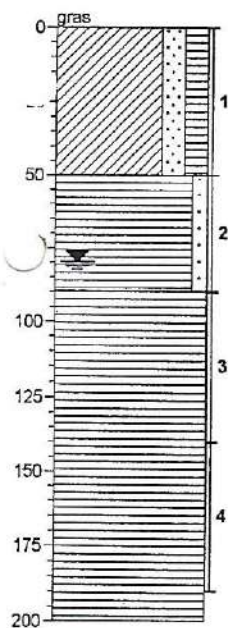


▲ Klei, matig zandig, matig humeus. Bruinrood, matig wortelhoudend, zwak roesthoudend, sterk baksteenhoudend.

▲ Veen, mineraalarm. Bruin, resten baksteen, brokken klei.

Boring: 11 22-3-02

Diepte: 200 cm. GWS: 80 cm.



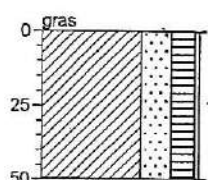
▲ Klei, matig zandig, matig humeus. Bruin, matig wortelhoudend, matig roesthoudend.

Veen, zwak zandig. Bruin.

Veen, mineraalarm. Donkerbruin.

Boring: 12 22-3-02

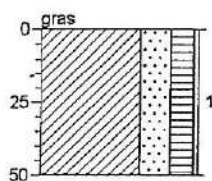
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin, matig roesthoudend, matig wortelhoudend.

Boring: 13 22-3-02

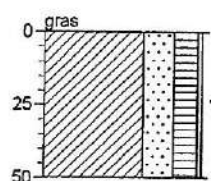
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin,
matig roesthoudend, matig wortelhoudend.

Boring: 14 22-3-02

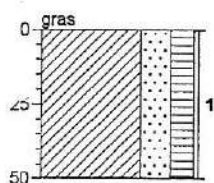
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin,
matig roesthoudend, matig wortelhoudend.

Boring: 15 22-3-02

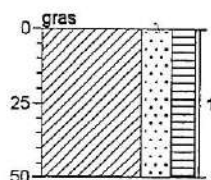
Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin,
matig wortelhoudend, matig roesthoudend.

Boring: 16 22-3-02

Diepte: 50 cm.



▲ Klei, sterk zandig, matig humeus. Bruin,
matig wortelhoudend, zwak roesthoudend,
zwak baksteenhoudend.

getekend volgens NEN 5104



Geomet BV
J. Asin

Bijlage 1 van 3

Projektnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (woning)
Projektnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

Rapportnummer : 0213095
Rapportagedatum : 29-03-2002

Analyse	Eenheid	X01	X02	X03
droge stof	gew.-%	67.7	20.0	48.4
organische stof	gloeiverl % vd DS	10.6	59.7	14.7
KORRELGROOTTEVERDELING				
Lutum (bodem)	% vd DS	21	18 #	30
METALEN				
arsen	mg/kgds	9.9	11	10
cadmium	mg/kgds	0.5	<0.4	<0.4
chrom	mg/kgds	28	50	<15
koper	mg/kgds	35	26	18
kwik	mg/kgds	0.08	0.12	0.10
lood	mg/kgds	110	21	20
nikkel	mg/kgds	15	43	21
zink	mg/kgds	63	61	47
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	<0.1	<0.25	<0.1
antracene	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
fenantreen	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
fluoranteen	mg/kgds	0.07	<0.12	<0.05
benzo(a)antracene	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
chryseen	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
benzo(a)pyreen	mg/kgds	0.05	<0.12	<0.05
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	<0.05	<0.12	<0.05
Pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	0.30	<0.5	<0.21
EOX	mg/kgds	0.17	0.17	0.28
MINERALE OLIE				
fractie C10 - C12	mg/kgds	<5	<10	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds	<5	<10	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds	5	<10	5
fractie C30 - C40	mg/kgds	5	<10	<5
totaal olie C10-C40	mg/kgds	<20	<50 #	<20

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grond	1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1
X02	grond	1.3+1.4+3.2+3.3+3.4
X03	grond	2.2+2.3





Geomet BV
J.Asin

Bijlage 2 van 3

Projektnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (woning)
Projektnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

Rapportnummer : 0213095
Rapportagedatum : 29-03-2002

Opmerkingen

Monster X002 1.3+1.4+3.2+3.3+3.4

lutum (bodem) Het resultaat van de analyse is indicatief als gevolg van een storende matrix.

totaal olie C10-C40 Verhoogde detectie grens i.v.m. laag droge stof gehalte



ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet
Tel.: (010) 231 47 00 · Fax: (010) 416 30 34
Bijlage 3 van 3

Geomet BV
J. Asin

Projectnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (woning)
Projectnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

Rapportnummer : 0213095
Rapportagedatum : 29-03-2002

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	grond	Conform NEN 5747
organische stof (gloeiverlies)	grond	Conform NEN 5754
lutum (bodem)	grond	Eigen methode, pipetmethode met versnelde mineralisatie
arsen	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
cadmium	grond	Idem
chrom	grond	Idem
koper	grond	Idem
kwik	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AAS-koude damp
lood	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
nikkel	grond	Idem
zink	grond	Idem
naftaleen	grond	Eigen methode, aceton-SPE-extractie, analyse m.b.v. HPLC-UV-FLU
antraceen	grond	Idem
fenantreen	grond	Idem
fluorantreen	grond	Idem
benzo(a)antraceen	grond	Idem
chryseen	grond	Idem
benzo(a)pyreen	grond	Idem
benzo(ghi)peryleen	grond	Idem
benzo(k)fluorantreen	grond	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	grond	Idem
EOX	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. micro-coulometer
Minerale olie GC (C10-C40)	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

De met een * gemerkte analyses vallen niet onder de Sterlab erkenning.

Monster informatie:

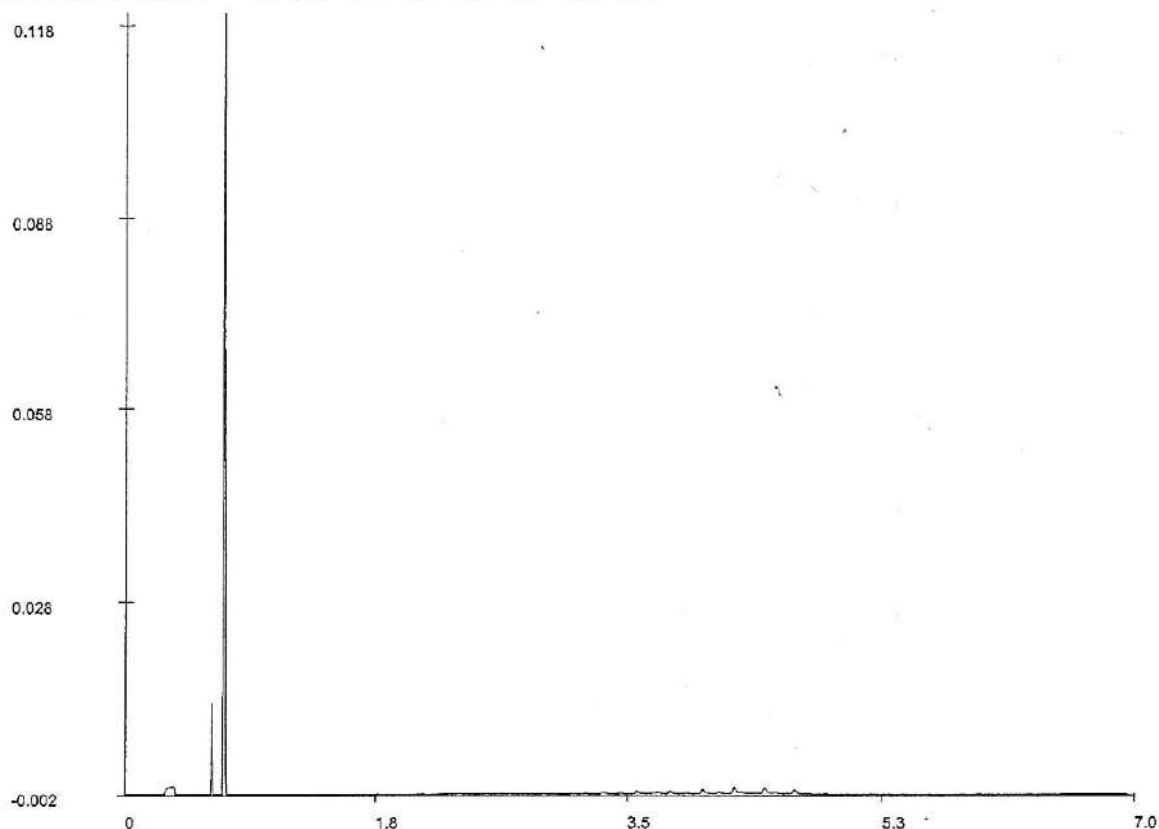
X01 a2475065, a2475078, a2475079, a2475086, a2475087, a2475088, a2475090, a2475097
X02 a2474990, a2475075, a2475080, a2475082, a2475095
X03 a2475092, a2475094





Geomet BV
J.Asin
Postbus 670
2400 AR ALPHEN a/d RIJN

Monsternummer: 0213095 X001
Datum analyse: 27/3/02
Projectnummer: MA07886
Projectnaam: ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (woning)
Monsteromschr.: 1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1



Olie GC - chromatogram

Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering naar alkaantraject

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine	C9-C14	C10	1.2
kerosine en petroleum	C10-C16	C12	2.0
diesel en gasolie	C10-C28	C22	3.4
motorolie	C20-C36	C30	4.3
stookolie	C10-C36	C40	5.4

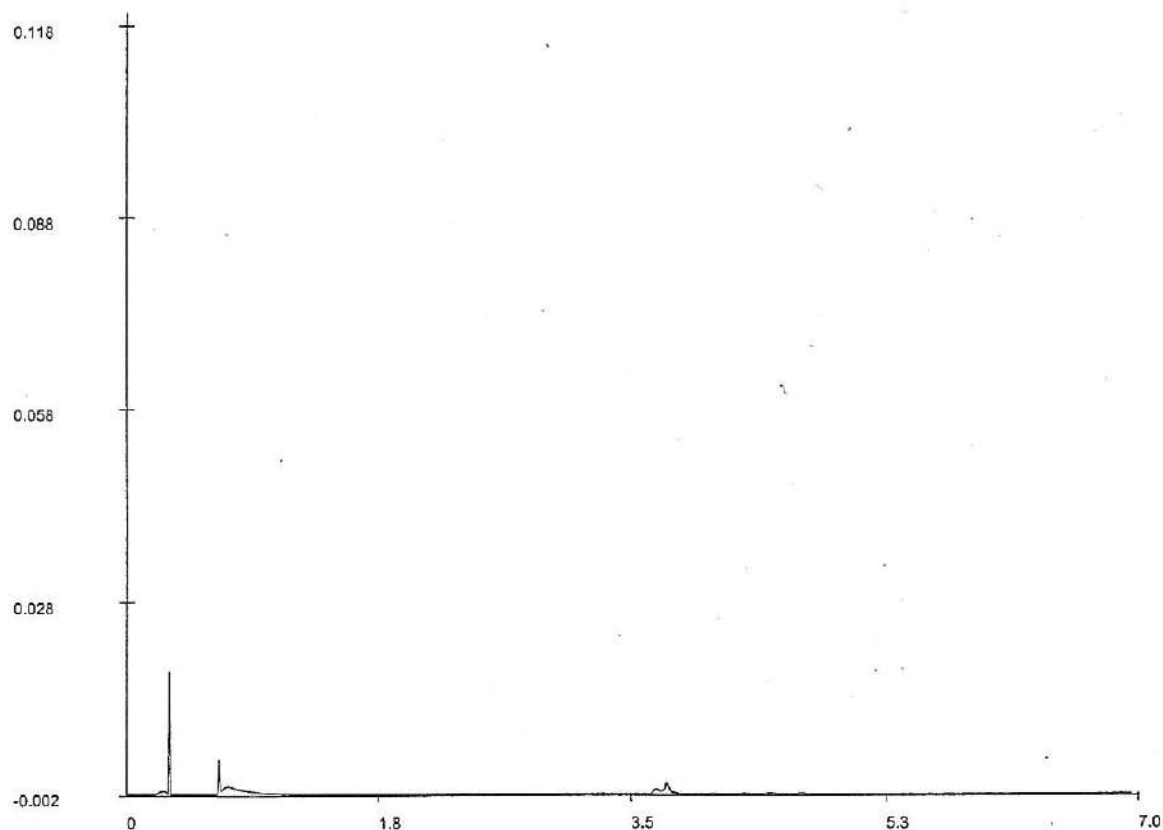
Bij vloeibare monstertypes zijn de getoonde retentietijden voor de even alkanen indicatief.





Geomet BV
J.Asin
Postbus 670
2400 AR ALPHEN a/d RIJN

Monsternummer: 0213095 X003
Datum analyse: 27/3/02
Projectnummer: MA07886
Projectnaam: ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (woning)
Monsteromschr.: 2.2+2.3



Olie GC - chromatogram

Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering naar alkaantraject

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine	C9-C14	C10	1.1
kerosine en petroleum	C10-C16	C12	1.9
diesel en gasolie	C10-C28	C22	3.5
motorolie	C20-C36	C30	4.4
stookolie	C10-C36	C40	5.4

Bij vloeibare monstertypes zijn de getoonde retentietijden voor de even alkanen indicatief.





Geomet BV
J. Asin

Bijlage 1 van 3

Projectnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (bedrijf)
Projectnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

Rapportnummer : 0213096
Rapportagedatum : 29-03-2002

Analyse	Eenheid	X01	X02	X03
droge stof	gew.-%	66.7	17.2	59.6
organische stof	gloeiverl % vd DS	12.4	62.7	9.5
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	19	9.6 #	5.4
METALEN				
arsen	mg/kgds	11	<4	9.0
cadmium	mg/kgds	<0.4	<0.4	<0.4
chrom	mg/kgds	27	<15	18
koper	mg/kgds	47	<5	49
kwik	mg/kgds	0.49	0.06	0.64
lood	mg/kgds	140	<13	210
nikkel	mg/kgds	16	7.2	15
zink	mg/kgds	76	<20	95
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	<0.1	<0.29	<0.1
antraceen	mg/kgds	<0.05	<0.15	0.10
fenantreen	mg/kgds	<0.05	<0.15	1.3
fluorantreen	mg/kgds	0.08	<0.15	0.99
benzo(a)antraceen	mg/kgds	<0.05	<0.15	0.46
chryseen	mg/kgds	0.05	<0.15	19
benzo(a)pyreen	mg/kgds	0.07	<0.15	0.60
benzo(ghi)perylene	mg/kgds	0.06	<0.15	0.36
benzo(k)fluorantreen	mg/kgds	<0.05	<0.15	0.24
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	<0.05	<0.15	0.37
Pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	0.43	<0.58	23
EOX	mg/kgds	0.19	0.65	0.13
MINERALE OLIE				
fractie C10 - C12	mg/kgds	<5	<15	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds	5	<15	85
fractie C22 - C30	mg/kgds	5	<15	10
fractie C30 - C40	mg/kgds	5	<15	10
totaal olie C10-C40	mg/kgds	<20	<60	110

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grond	9.1+10.1+11.1+12.1+13.1+14.1+15.1+16.1
X02	grond	9.2+9.3+9.4+11.3+11.4
X03	grond	10.3+10.4





Geomet BV
J.Asin

Bijlage 2 van 3

Projektnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (bedrijf)
Projektnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

Rapportnummer : 0213096
Rapportagedatum : 29-03-2002

Opmerkingen

Monster X002 9.2+9.3+9.4+11.3+11.4

lutum (bodem) Het resultaat van de analyse is indicatief als gevolg van een storende matrix.



ALcontrol Laboratories

Geomet BV
J. Asin

Projectnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (bedrijf)
Projectnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 25-03-2002
Startdatum : 25-03-2002

ALcontrol B.V.
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet
Tel.: (010) 231 47 00 · Fax: (010) 416 30 34
Bijlage 3 van 3

Rapportnummer : 0213096
Rapportagedatum : 29-03-2002

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	grond	Conform NEN 5747
organische stof (gloeiverlies)	grond	Conform NEN 5754
lutum (bodem)	grond	Eigen methode, pipetmethode met versnelde mineralisatie
arsen	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
cadmium	grond	Idem
chrom	grond	Idem
koper	grond	Idem
kwik	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AAS-koude damp
lood	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
nikkel	grond	Idem
zink	grond	Idem
naftaleen	grond	Eigen methode, aceton-SPE-extractie, analyse m.b.v. HPLC-UV-FLU
antraceen	grond	Idem
fenantreen	grond	Idem
fluoranteen	grond	Idem
benzo(a)antraceen	grond	Idem
chryseen	grond	Idem
benzo(a)pyreen	grond	Idem
benzo(ghi)peryleen	grond	Idem
benzo(k)fluoranteen	grond	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	grond	Idem
EOX	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. micro-coulometer
Minerale olie GC (C10-C40)	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

De met een * gemerkte analyses vallen niet onder de Sterlab erkenning.

Monster informatie:

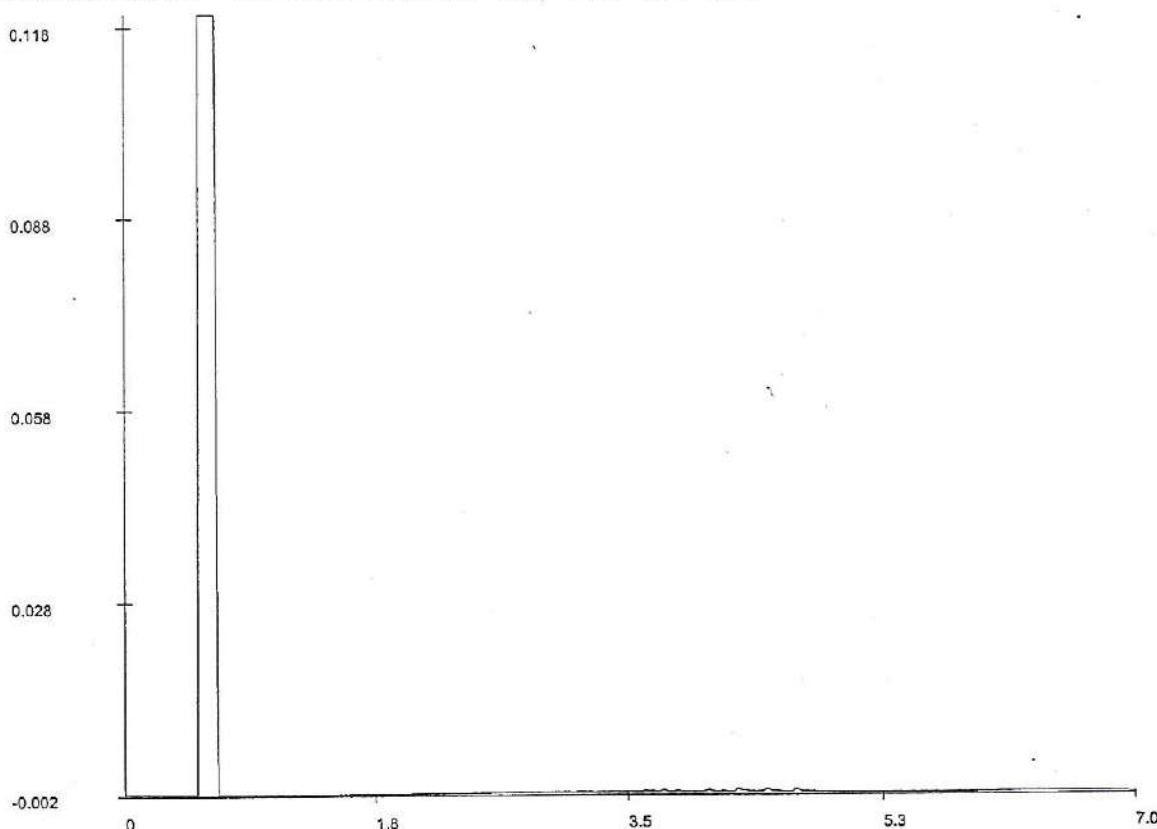
X01 a2376086, a2376089, a2376093, a2376094, a2376097, a2376100, a2376101, a2376104
X02 a2376095, a2376099, a2376102, a2376103, a2376105
X03 a2375729, a2375731





Geomet BV
J.Asin
Postbus 670
2400 AR ALPHEN a/d RIJN

Monsternummer: 0213096 X001
Datum analyse: 27/3/02
Projectnummer: MA07886
Projectnaam: ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (bedrijf)
Monsteromschr.: 9.1+10.1+11.1+12.1+13.1+14.1+15.1+16.1



Olie GC - chromatogram

Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering naar alkaantraject

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine	C9-C14	C10	1.1
kerosine en petroleum	C10-C16	C12	1.9
diesel en gasolie	C10-C28	C22	3.5
motorolie	C20-C36	C30	4.4
stookolie	C10-C36	C40	5.4

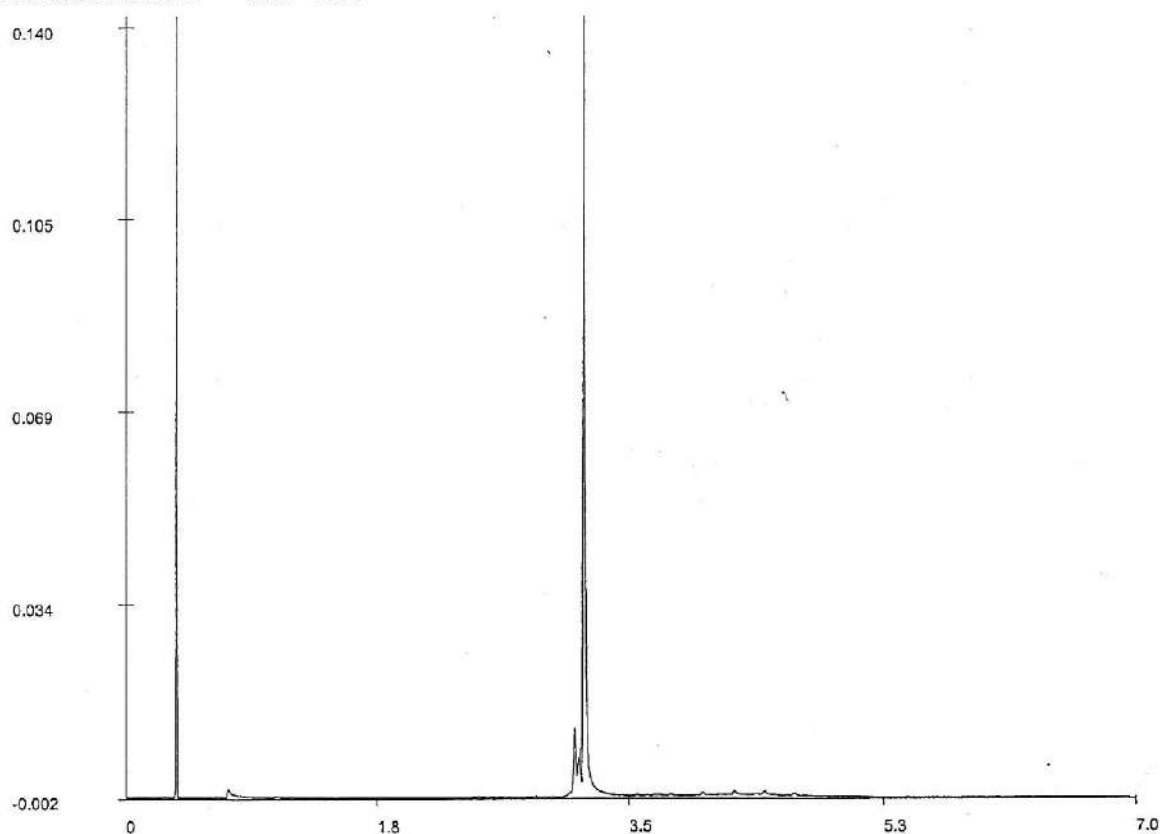
Bij vloeibare monstertypes zijn de getoonde retentietijden voor de even alkanen indicatief.





Geomet BV
J.Asin
Postbus 670
2400 AR ALPHEN a/d RIJN

Monsternummer: 0213096 X003
Datum analyse: 27/3/02
Projectnummer: MA07886
Projectnaam: ZOETERWOUDE - Hofdijklaan (bedrijf)
Monsteromschr.: 10.3+10.4



Olie GC - chromatogram

Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering naar alkaantraject

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine	C9-C14	C10	1.2
kerosine en petroleum	C10-C16	C12	2.0
diesel en gasolie	C10-C28	C22	3.4
motorolie	C20-C36	C30	4.3
stookolie	C10-C36	C40	5.4

Bij vloeibare monstertypes zijn de getoonde retentietijden voor de even alkanen indicatief.





ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet

Tel.: (010) 231 47 00 · Fax: (010) 416 30 34

Geomet BV
J. Asin

Bijlage 1 van-2

Projektnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan
Projektnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 02-04-2002
Startdatum : 02-04-2002

Rapportnummer : 02140A4
Rapportagedatum : 09-04-2002

Analyse	Eenheid	X01	X02
METALEN			
arsen	ug/l	9.9	5.7
cadmium	ug/l	<0.4	<0.4
chrom	ug/l	2.9	3.5
koper	ug/l	<5	<5
kwik	ug/l	<0.05	<0.05
lood	ug/l	<10	<10
nikkel	ug/l	<10	<10
zink	ug/l	<20	30
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	ug/l	<0.2	<0.2
tolueen	ug/l	<0.2	<0.2
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<0.2
xylenen	ug/l	<0.5	<0.5
Totaal BTEX	ug/l	<1	<1
naftaleen	ug/l	<0.7	<0.2
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.1	<0.1
cis 1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<0.1
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	<0.1
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<0.1
trichlooretheen	ug/l	<0.1	<0.1
chloroform	ug/l	<0.1	<0.1
CHLOORBENZENEN			
monochloorbenzeen	ug/l	<0.2	<0.2
dichloorbenzenen	ug/l	<0.2	<0.2
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	ug/l	<10	15
fractie C12 - C22	ug/l	<10	20
fractie C22 - C30	ug/l	<10	<10
fractie C30 - C40	ug/l	<10	<10
totaal olie C10-C40	ug/l	<50	<50

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grondwater	PB01
X02	grondwater	PB02





ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet

Tel.: (010) 231 47 00 · Fax: (010) 416 30 34

Bijlage 2 van 2

Geomet BV
J. Asin

Projektnaam : ZOETERWOUDE - Hofdijklaan
Projektnummer : MA-07886
Ontvangstdatum : 02-04-2002
Startdatum : 02-04-2002

Rapportnummer : 02140A4
Rapportagedatum : 09-04-2002

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
arseen	grondwater	Eigen methode, analyse m.b.v. AES-ICP
cadmium	grondwater	Idem
chromium	grondwater	Idem
koper	grondwater	Idem
kwik	grondwater	Eigen methode, ontsluiting, analyse m.b.v. koude damp-techniek
lood	grondwater	Eigen methode, analyse m.b.v. AES-ICP
nikkel	grondwater	Idem
zink	grondwater	Idem
benzeen	grondwater	Conform NEN 6407, online purge&trap GC-MS
tolueen	grondwater	Idem
ethylbenzeen	grondwater	Idem
xylenen	grondwater	Idem
naftaleen	grondwater	Idem
1,2-dichloorethaan	grondwater	Idem
cis 1,2-dichlooretheen	grondwater	Idem
tetrachlooretheen	grondwater	Idem
tetrachloormethaan	grondwater	Idem
1,1,1-trichloorethaan	grondwater	Idem
1,1,2-trichloorethaan	grondwater	Idem
trichlooretheen	grondwater	Idem
chloroform	grondwater	Idem
monochloorbenzeen	grondwater	Idem
dichloorbenzenen	grondwater	Idem
Minerale olie GC (C10-C40)	grondwater	Eigen methode, hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

De met een * gemerkte analyses vallen niet onder de Sterlab erkenning.

Monster informatie:

X01 b0207711, g4496711, g4496718
X02 b0207704, g4496709, g4496710





Geomet BV

J. Asin

Postbus 670

2400 AR ALPHEN a/d RIJN

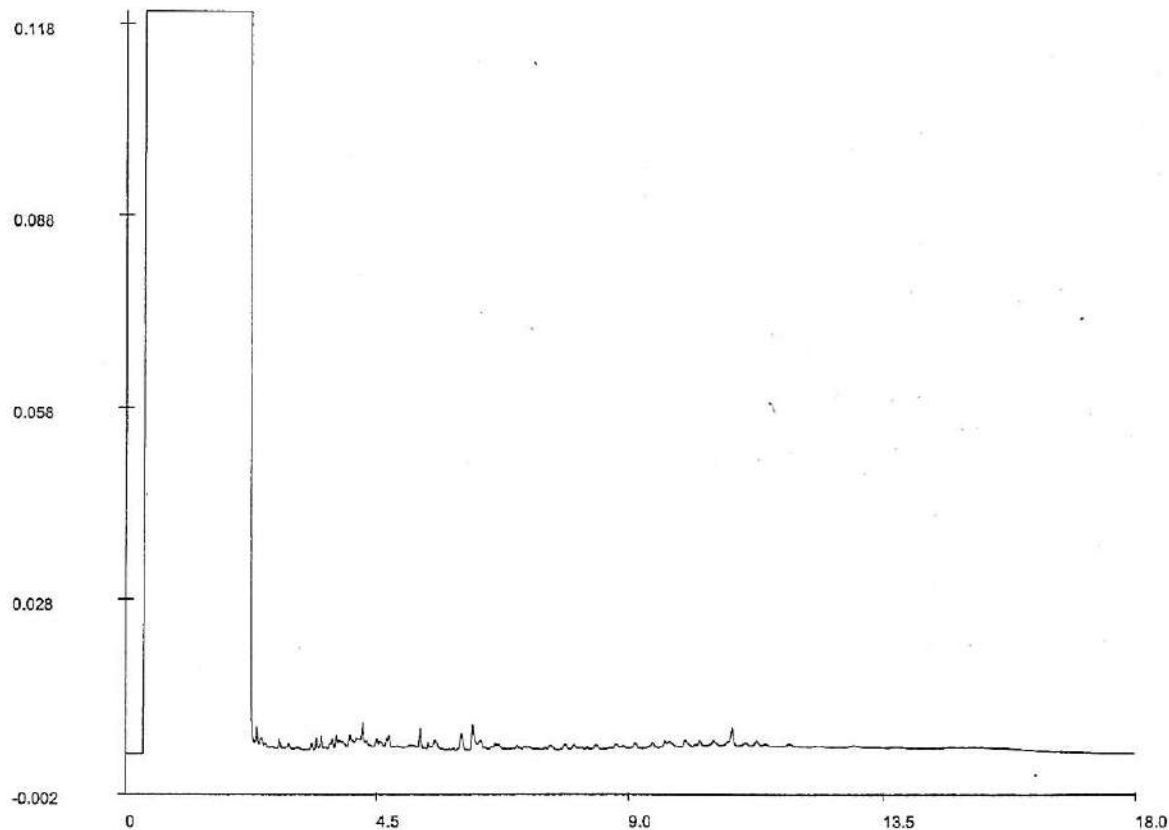
Monsternummer: 02140A4 X002

Datum analyse: 04-03-02

Projectnummer: MA07886

Projectnaam: ZOETERWOUDE - Hofdijklaan

Monsteromschr.: PB02



Olie GC - chromatogram

Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering naar alkaantraject

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine	C9-C14	C10	4.0
kerosine en petroleum	C10-C16	C12	5.0
diesel en gasolie	C10-C28	C22	8.5
motorolie	C20-C36	C30	10.7
stookolie	C10-C36	C40	14.0

Bij vloeibare monstertypes zijn de getoonde retentietijden voor de even alkanen indicatief.



"UITVOERING MILIEU ONDERZOEK"

BOORWIJZE

De boringen voor het milieu-onderzoek worden uitgevoerd met een ongelakte Edelmanboor. In principe wordt een boordiameter van 90 mm toegepast. Echter in zand en sterk zandhoudende lagen is onder de grondwaterstand het gebruik van een PVC of ABS casing nodig om instorten van het boorgat te voorkomen.

In de zandlagen kan eventueel het gebruik van een handpuls of zuigerboor nodig zijn om de casing op diepte te krijgen. Hierbij wordt, indien nodig, een minimale hoeveelheid schoon leidingwater toegevoegd.

Boringen in puin worden mechanisch uitgevoerd met een elektrische ramguts installatie.

De gebruikte boormaterialen worden tussentijds steeds schoongemaakt met leidingwater waaraan Deconex is toegevoegd.

Van iedere boring wordt een boorstaat volgens NEN 5104 gepresenteerd, waarop alle relevante gegevens worden vermeld.

BEMONSTERING

Tijdens de boogwerkzaamheden wordt per te onderscheiden laag of maximaal 0,5 meter diepte een grondmonster genomen. Het monster wordt uit de punt van de Edelmanboor genomen, tenzij anders vermeld. Dit wordt verpakt in een glazen pot en luchtdicht afgesloten met een neopreen deksel en parafilm. Een organoleptische beoordeling van de grond met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van milieu-onvriendelijke stoffen vindt voortdurend plaats. Indien sterk verontreinigde tussenlaagjes aanwezig zijn, is voorzien in een aparte bemonstering.

De grond- en grondwatermonsters worden bij 4°C gekoeld bewaard en aansluitend op de monstername door een STERLAB erkend laboratorium geanalyseerd.

PEILFILTERS

De peilfilters worden in het boorgat op een diepte van in principe 1,0 meter onder de grondwaterstand geplaatst. Voor het detecteren van drijflagen worden de filters echter snijdend met de heersende grondwaterstand geplaatst. De juiste diepte is steeds per boring vermeld. Gebruikt worden, tenzij anders aangegeven, 2" PVC filters met een inwendige diameter van 45 mm. De lengte van het filter bedraagt minimaal 1 meter. Aan de onderzijde is het filter afgesloten met een dop. De stijgbuizen worden door middel van een schroefverbinding verbonden met het filter.

Het filter wordt voorzien van een gewassen, paraffine vrije filterkous omhulling en omstort met gegloeid op 1,2 mm uitgezeefd filtergrind. Indien boven het filter ondoorlatende lagen aanwezig zijn, wordt ter hoogte van deze laag een omstorting toegepast bestaande uit bentoniet, korreling 4 tot 10 mm.

GRONDWATERBEMONSTERING

Na installatie van het filter wordt de inhoud van het boorgat en het eventueel gebruikte leidingwater afgepompt met een hiertoe geschikte pomp. Monstername vindt plaats na minimaal 7 dagen, waarbij eerst driemaal de inhoud van het boorgat wordt afgepompt alvorens de eigenlijke bemonstering plaats vindt. De grondwatermonsters worden gekoeld bewaard in luchtdicht afgesloten flessen en gekoeld bewaard. De monsters worden binnen maximaal 24 uur na uitvoering bij het laboratorium aangeleverd.

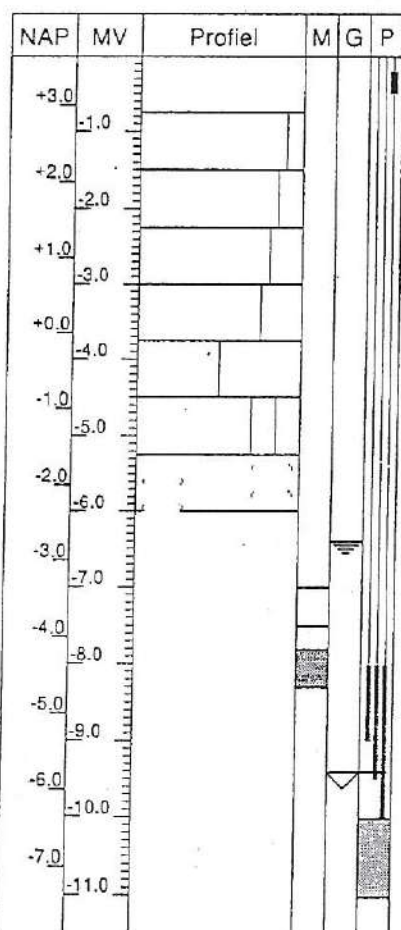
GEHANTEERDE RICHTLIJNEN EN NORMEN

De uitvoering van de boringen en de bemonstering van grond- en grondwater is gebaseerd op de hieronder genoemde normen en richtlijnen:

BRL-K907/01 (1994)	Beoordelingsrichtlijn Veldwerk bij bodemonderzoek.
NPR 5741 (1990)	Bodem. Boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater. 1 ^e druk, februari 1994.
NEN 5742 (1991)	Bodem. Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig-vluchtige organische verbindingen en fysisch-chemische bodemkenmerken. NNI. Juni 1991.
NEN 5743 (1995)	Bodem. Monsterneming van grond en sediment voor de bepaling van vluchtige verbindingen. NNI. Augustus 1995.
NEN 5744 (1991)	Bodem. Monsterneming van grondwater ten behoeve van de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig-vluchtige organische verbindingen en fysisch-chemische eigenschappen. NNI. Juni 1991.
NEN 5745 (1994)	Bodem. Monsterneming van grondwater ten behoeve van de bepaling van vluchtige verbindingen. NNI. 1994.
NEN 5766 (1990)	Bodem. Plaatsing van peilbuizen en bepaling van stijghoogten van grondwater in de verzadigde zone. NNI. 1 ^e druk, Mei 1990.
NPR 6601 (1992)	Water. Richtlijn voor conservering en behandeling van monsters voor fysisch en chemisch onderzoek. NNI. november 1992.

Aanduiding grondsoorten en gelaagdheid op boorstaat

	Zand		Mergel		Baggerspecie
	Klei		Kalk/kalksteen		Schelpen
	Veen		Stol		Schelpenbank
	Grind		Mijnssteen		Verharding
	Zandsteen		Graszone		Kruipruimte
	Silt		Teelaarde		Puin
	Leem		Humus		Sintels
	Loss		Plantenresten		Huisvuil
	Keileem		Hout/houtresten		Kunststofresten
	Leisteen		Bruinkool		Onbekend
	Schalie		Slib		Diversen



M= monster, G= grondwaterstand, P= peilbuis

- hoofdbestanddeel
- zwak houdend
- matig houdend
- sterk houdend
- uiterst houdend
- gelijke delen
- hoofdbestanddeel met 2 bijbestanddelen
- hoofdbestanddeel met lenzen
- grondwaterstand in boorgat
- geroerd monster
- ongeroid monster
- peilbuis in boorgat met lengte filter en kleiafdichting op schaal
- stijghoogte grondwater in peilbuis
- verloren casing op schaal in boorgat

Streef- en interventiewaarden voor microverontreinigingen voor een standaardbodem (10% organisch stof en 25% lutum).
Grond/sediment in mg/kg, grondwater in µg/l; tenzij anders vermeld.

(d) = detectielimiet

Stof	grond/sediment (mg/kg droge stof)		grondwater (µg/l)	
	streefwaarde	interventiewaarde	streefwaarde	interventiewaarde
I Metalen				
arseen	29	55	10	60
barium	200	625	50	625
cadmium	0,8	12	0,4	6
chromium	100	380	1	30
cobalt	20	240	20	100
koper	36	190	15	75
kwik	0,3	10	0,05	0,3
lood	85	530	15	75
molybdeen	10	200	5	300
nikkel	35	210	15	75
zink	140	720	65	800
II Anorganische verbindingen				
cyaniden-vrij	1	20	5	1500
cyaniden-complex (pH<5)	5	650	10	1500
cyaniden-complex (pH≥5)	5	50	10	1500
thiocyanaten (som)		20		1500
III Aromatische verbindingen				
benzeen	0,05(d)	1	0,2	30
ethylbenzeen	0,05(d)	50	0,2	150
fenol	0,05(d)	40	0,2	2000
cresolen (som)		5	(d)	200
tolueen	0,05(d)	130	0,2	1000
xyleen	0,05(d)	25	0,2	70
catechol		20	(d)	1250
resorcinol		10		600
hydrochinon		10		800
IV Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)				
PAK (som 10)	1	40		
naftaleen			0,1	70
antraceen			0,02	5
fenantreen			0,02	5
fluorantheen			0,005	1
benzo(a)antraceen			0,002	0,5
chryseen			0,002	0,05
benzo(a)pyreen			0,001	0,05
benzo(ghi)peryleen			0,0002	0,05
benzo(k)fluorantheen			0,001	0,05
indeno(1,2,3-cd)pyreen			0,0004	0,05

Stof	grond/sediment (mg/kg droge stof)		grondwater (µg/l)	
	streefwaarde	interventiewaarde	streefwaarde	interventiewaarde
V Gehloreerde koolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan		4	0,01(d)	400
dichloormethaan	(d)	20	0,01(d)	1000
tetrachloormethaan	0,001	1	0,01(d)	10
tetrachlooretheen	0,01	4	0,01(d)	40
trichloormethaan	0,001	10	0,01(d)	400
trichlooretheen	0,001	60	0,01(d)	500
vinylchloride		0,1	0,7	
chloorbenzenen (som)		30		
monochloorbenzeen	(d)	-	0,01(d)	180
dichloorbenzenen (som)	0,01	-	0,01(d)	50
trichloorbenzenen (som)	0,01	-	0,01(d)	10
tetrachloorbenzenen (som)	0,01	-	0,01(d)	2,5
pentachloorbenzeen	0,0025	-	0,01(d)	1
hexachloorbenzeen	0,0025	-	0,01(d)	0,5
chloorfenolen (som)		10		
monochloorfenolen (som)	0,0025	-	0,25	100
dichloorfenolen (som)	0,003	-	0,08	30
trichloorfenolen (som)	0,001	-	0,025	10
tetrachloorfenolen (som)	0,001	-	0,01	10
pentachloorfenol	0,002	5	0,02	3
chloornaftaleen		10		6
polychloorbifenylen (som)	0,02	1	0,01(d)	0,01
VI Bestrijdingsmiddelen				
DDT/DDE/DDD	0,0025	4	(d)	0,01
drins		4	0,1	
aldrin	0,0025		(d)	
dieldrin	0,0005		0,02 ng/l	
endrin	0,001		(d)	
HCH-verbindingen		2		1
α-HCH	0,0025		(d)	
β-HCH	0,001		(d)	
γ-HCH	0,05 µg/kg		0,2 ng/l	
carbaryl		5	0,01 (d)	0,1
carbofuran		2	0,01 (d)	0,1
maneb		35	(d)	0,1
atrazin	0,05 µg/kg	6	0,0075	150
VII Overige verontreinigingen				
cyclohexanon	0,1	270	0,5	15000
ftalaten (som)	0,1	60	0,5	5
minerale olie	50	5000	50	600
pyridine	0,1	1	0,5	3
styreen	0,1	100	0,5	300
tetrahydrofuran	0,1	0,4	0,5	1
tetrahydrothiofeen	0,1	90	0,5	30

Bijlage 4 Memo indicatief onderzoek inrichtingslawaa Hofdijklaan 73-75

MEMO

Van : ing. A.R.J. Kramer
Project : Hofdijklaan 73 en 75 Oude Ade
Opdrachtgever : Johan van Wijck

Datum : 26-02-2018



Betreft : Indicatief onderzoek inrichtingslawaaï Woning Hofdijklaan 73

1. Inleiding

De adressen Hofdijklaan 73 en 75 vallen binnen het dorpsgebied van Oud Ade en liggen aan de oostrand van de kern Leiderdorp. Op de locatie Hofdijklaan 73 bevindt zich een bedrijfswoning. Het hoveniersbedrijf op het achtererf van dit perceel, Van Ginkel West Nederland, heeft als adres Hofdijklaan 75.

Tegelijkertijd met deze verandering wordt de bedrijfslocatie heringericht en de dient de bestemming te worden afgestemd op het feitelijke gebruik op die locatie, namelijk een hoveniersbedrijf in milieucategorie 3.1. De herinrichting omvat onder meer de realisatie van een extra bedrijfsgebouw en het uitbreiden van het erf van het bedrijf in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting. Ook het woonperceel van de Hofdijklaan 73 wordt vergroot. Deze ontwikkelingen maken aanpassing van het bestemmingsplan op deze locatie noodzakelijk.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein hangt samen met de herontwikkeling van het naastgelegen natuur- en recreatiebos het Ghoybos en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit aldaar, via de tegenprestatie die in ruil voor de verwerving van de gronden wordt geleverd. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits wordt onderbouwd dat de bestemmingswijziging vanuit ruimtelijk en juridisch-planologisch oogpunt uitvoerbaar is. In deze memo wordt ingegaan op de consequenties voor het aspect industrielawaai.

2. Toetsingskader

2.1 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 allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Tevens wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst aan de hand van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

2.2 Gebiedstypering

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk 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 aan de Hofdijklaan 73 ligt aan de Provinciale weg N446 en in de omgeving van sportvelden, het natuur- en recreatiegebied en bedrijven. Bij deze woning geldt het gebiedstype gemengd gebied.

De richtwaarden die gelden voor woningen in een gemengd gebied staan in tabel 1.

Tabel 1 Richtwaarden voor een gemengd gebied

Periode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$)	Maximale geluidbelasting ($L_{A,max}$)
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.

2.3 Activiteitenbesluit

Om te toetsen of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is zonder de bedrijfsvoering te belemmeren, is tevens toetsing aan het Activiteitenbesluit nodig. De grenswaarden zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2 Grenswaarden Activiteitenbesluit

Periode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$)	Maximale geluidbelasting ($L_{A,max}$)
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)

De grenswaarden voor het maximaal geluidniveau in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.

3. Uitgangspunten

3.1 Rekenmethode

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (VROM, 1999). De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het softwareprogramma Geomilieu versie 4.30 van DGMR.

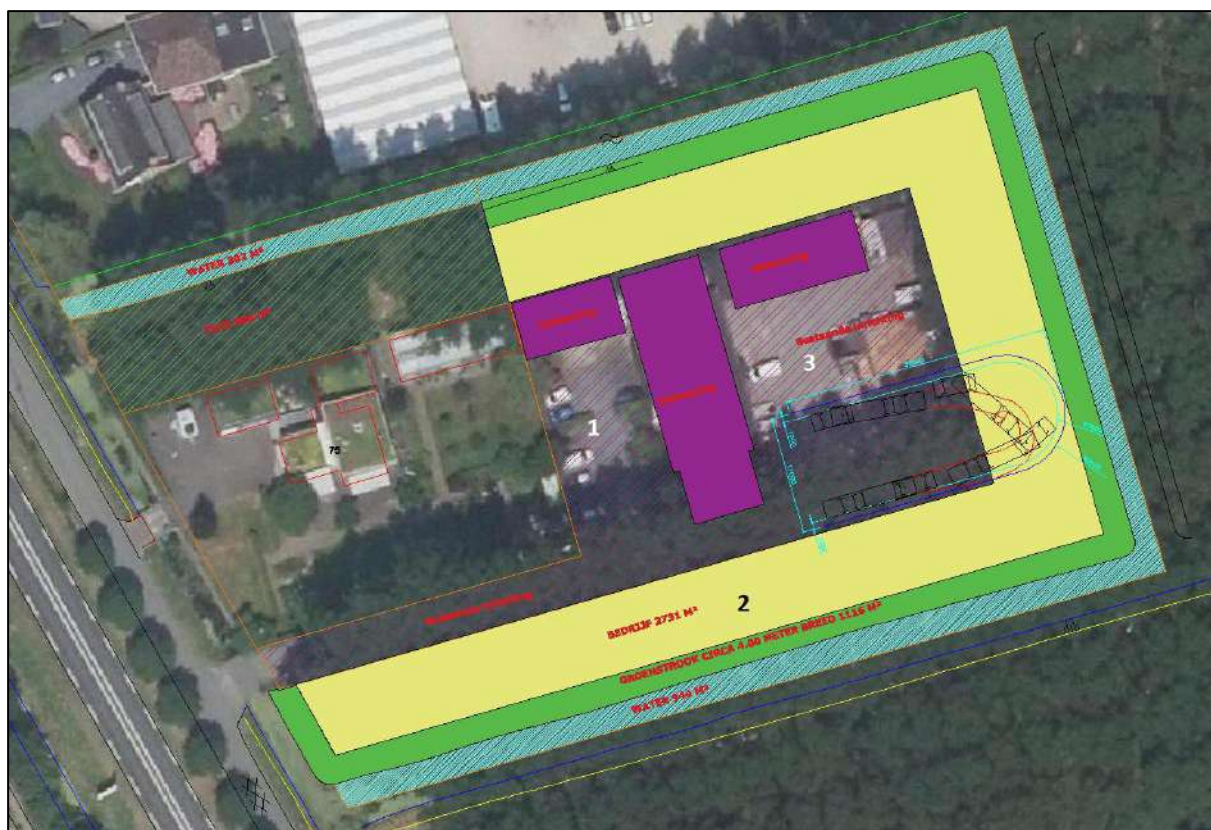
In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving en de aanwezigheid van hard bodemgebied (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of zacht bodemgebied (bijvoorbeeld zandgrond of grasland). In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van het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

Voor grondgebonden woningen geldt dat de toetsing in de dagperiode plaatsvindt op een waarnemhoogte van 1,5 meter en in de avond- en nachtperiode op de hogere bouwlagen, 1,5 meter boven het vloerniveau.

Het bodemgebied is standaard hard ($B_f=0,0$) ingevoerd. Zachte bodemgebieden (zoals gras) zijn zacht ingevoerd ($B_f=1,0$).

3.2 Activiteiten

Voor de berekeningen is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie. Deze is vastgesteld op basis van informatie afkomstig van het bedrijf. Het uitvoerende werk van het bedrijf vindt voornamelijk plaats op de projectlocatie. De bedrijfslocatie wordt gebruikt voor opslag van materieel, voor de opslag van planten, struiken en bomen, werkvoorbereiding en kantoorwerkzaamheden. Figuur 2 geeft de inrichting van het bedrijfsterrein weer.



Figuur 2 Inrichting bedrijfsterrein

In het zomerseizoen arriveren werknemers tussen 06:00 en 07:00. Zij parkeren voornamelijk op het parkeerterrein (1) tussen het hoofdgebouw en het erf van de Hofdijklaan 73. In het winterseizoen starten de werknemers een uur later. In het onderzoek is rekening gehouden met 9 bewegingen met bestelbusjes naar dit parkeerterrein in de nachtperiode. In de beoogde nieuwe situatie zal het parkeren waarschijnlijk verhuizen naar de nieuwe gele strook bedrijfsterrein ter hoogte van het hoofdgebouw (2). Dit is gunstiger dan de huidige locatie, maar in deze memo is uitgegaan van de huidige situatie (worst case). De totale aantallen bewegingen met bestelbussen en personenauto's zijn weergegeven in tabel 3. Voor het bronvermogen is uitgegaan van 100% bestelbusjes (worst case).

Tabel 3 Aantal bewegingen personenauto's en bestelbussen

Locatie	Dag	Avond	Nacht
Parkeerterrein	31	10	9
Achterterrein	30	10	6

Gedurende de dagperiode kan het voorkomen dat een vrachtwagen arriveert voor leveranties. Laden en lossen vindt plaats op de openbare weg, of op het achterterrein van het bedrijf (3). In het onderzoek is rekening gehouden 2 leveranties met een vrachtwagen. Het kan incidenteel voorkomen dat er tussen 06:00 en 07:00 uur leveranties plaatsvinden. Dit gebeurt niet vaker dan 12 keer per jaar en valt daarom onder de incidentele bedrijfssituatie (IBS). De IBS valt buiten de scope van dit onderzoek.

Op het achterterrein vinden activiteiten plaats als het laden van een aanhanger, het lossen van een vrachtwagen, het inladen van gereedschap en dergelijke. Er wordt gemaakt van een kleine shovel met een hefvermogen van 5 ton.

3.3 Toegepaste bronvermogens

In tabel 4 zijn de gehanteerde bronvermogens samengevat.

Tabel 4 Gehanteerde bronvermogens

Bron	Bronvermogen L_w [dB(A)]	Toepassing			Herkomst
		$L_{A,r,LT}$	$L_{A,max}$	Indirecte hinder	
Bestelbus 10 km/h	92	X			Kental
Bestelbus rijden piek	95		X		Kental
Bestelbus sluiten portier	100		X		Kental
Vrachtwagen 10 km/h	103	X			Literatuur ¹
Vrachtwagen piek	108		X		Kental
Laden en lossen	90	X			Kental
Shovel 5 ton	97	X			Inschatting

In bijlage 1 is een afdruk van het rekenmodel opgenomen.

4. Resultaten

4.1 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Bij de woning aan de Hofdijklaan 73 wordt in alle perioden van het etmaal voldaan aan de richtwaarden van de VNG-brochure en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De maatgevende geluidbronnen betreffen de vervoersbewegingen met bestelbussen in de vroege ochtend tussen 06:00 en 07:00 uur (nachtperiode).

¹ Granneman et al, vakblad Geluid, maart 2013

4.2 Maximaal geluidniveau

Het maximaal geluidniveau voldoet in de dag- en avondperiode aan de geldende richt-/grenswaarden. In de vroege ochtend tussen 06:00 en 07:00 wordt de richtwaarde van 60 dB(A) overschreden met 1 dB(A) ten gevolge van het sluiten van autoportieren op het parkeerterrein.

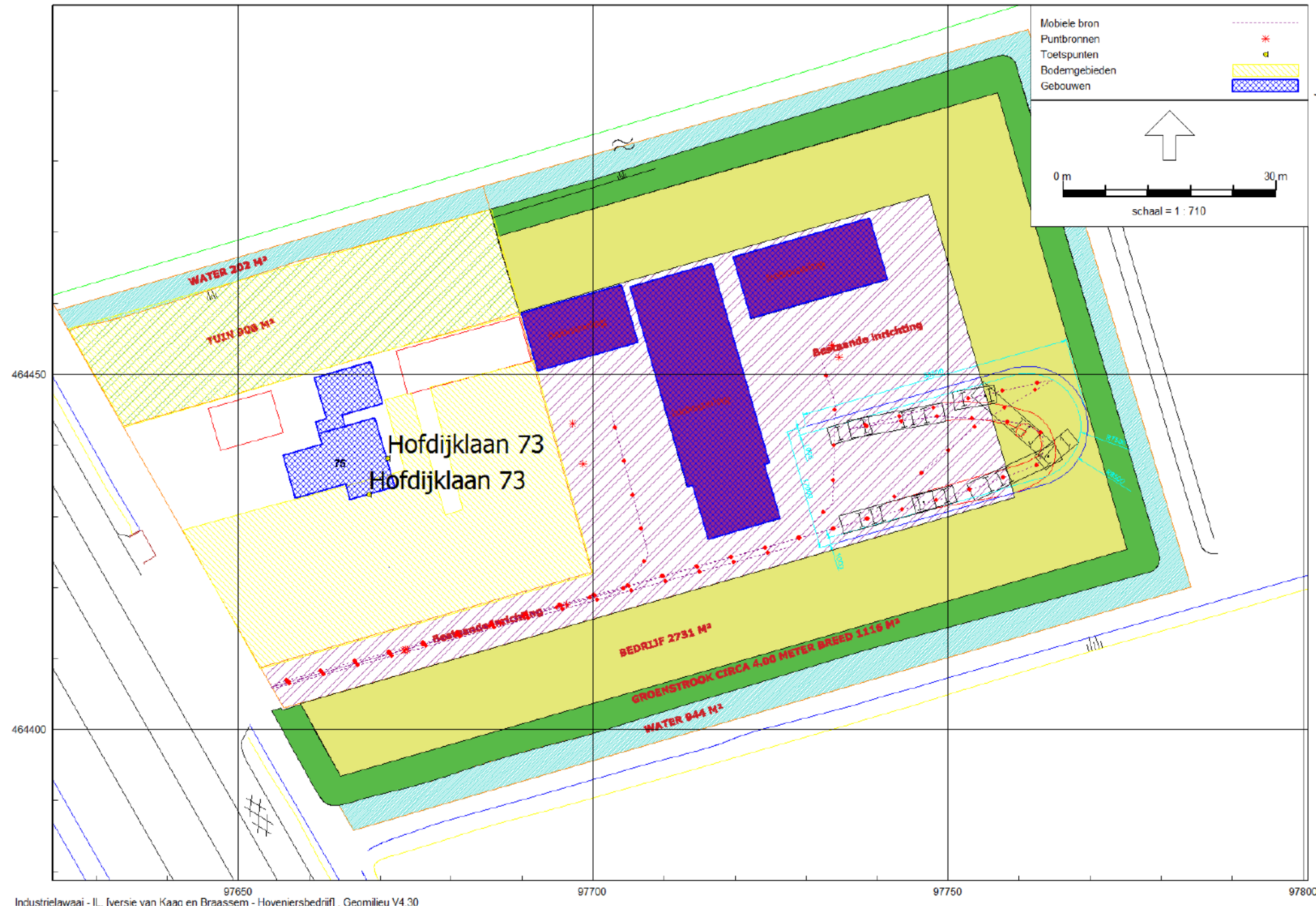
Het is niet mogelijk om de bestelbusjes in de vroege ochtend ergens anders te laten parkeren, omdat daar nu geen plek voor is. Zoals gezegd zal het parkeren in de toekomstige situatie waarschijnlijk op grotere afstand van de woning worden gedaan. De situatie wordt in de huidige situatie aanvaardbaar geacht, omdat het gaat om een overschrijding van slechts 1 dB(A), gedurende een beperkt aantal parkeerbewegingen, namelijk alleen bij het parkeren op de plaatsen die het dichtst bij de woning liggen. De geluidpieken zullen naar verwachting geen ontwaakreacties veroorzaken in de woning.

5. Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van het hoveniersbedrijf aan de Hofdijklaan 75, ter plaatse van de woning aan de Hofdijklaan 73. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidbelasting.

Bijlagen





Model: Hoveniersbedrijf
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63
VW	Vrachtwagen leveranties	1,50	0,00	Relatief	2	-	-	40,80	-	-	10	5,00	60,10	76,10
Busjes	Busjes	1,00	0,00	Relatief	31	10	9	28,98	29,13	32,59	10	5,00	0,00	76,80
Busjes	Busjes	1,00	0,00	Relatief	30	10	6	29,04	29,04	34,27	10	5,00	0,00	76,80

Model: Hoveniersbedrijf
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
VW	84,10	89,30	94,50	98,30	94,50	87,90	77,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Busjes	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
Busjes	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

Model: Hoveniersbedrijf
 versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	--	--	99,00	Nee	Nee	Nee	--
Shovel 5 t	Shovel 5 ton	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	13,80	--	--	Nee	Nee	Nee	0,00
LL	Laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	13,80	--	--	Nee	Nee	Nee	55,80
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	Nee	Nee	Nee	--
Piek busje	Piek busje	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	--	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	Nee	Nee	Nee	--
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale	puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	Nee	Nee	Nee	--

Model: Hoveniersbedrijf
 versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
 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
Piek vw	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
Shovel 5 t	82,00	84,00	88,00	92,00	89,00	89,00	83,00	73,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LL	68,00	75,50	81,20	83,90	85,30	83,20	76,00	70,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	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
Piek busje	76,80	78,80	81,80	84,80	86,80	85,80	81,80	71,80	0,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Portier	81,00	88,00	91,00	94,00	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portier	81,00	88,00	91,00	94,00	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	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
Piek vw	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

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--
Shovel 5 t	Shovel 5 ton	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	13,80
LL	Laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	13,80
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek busje	Piek busje	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00

Model: Hoveniersbedrijf
 versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
Piek vw	--	99,00	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Shovel 5 t	--	--	Nee	Nee	Nee	0,00	82,00	84,00	88,00	92,00
LL	--	--	Nee	Nee	Nee	55,80	68,00	75,50	81,20	83,90
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Piek busje	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	76,80	78,80	81,80	84,80
Portier	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
Portier	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Shovel 5 t	89,00	89,00	83,00	73,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LL	85,30	83,20	76,00	70,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek busje	86,80	85,80	81,80	71,80	0,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Portier	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portier	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 4k	Red 8k
Piek vw	0,00	0,00
Shovel 5 t	0,00	0,00
LL	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00
Piek busje	-3,00	-3,00
Portier	0,00	0,00
Portier	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
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
HDL 73	Hofdijklaan 73	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--
HDL 73	Hofdijklaan 73	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Gevel
HDL 73	Ja
HDL 73	Ja

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--
Shovel 5 t	Shovel 5 ton	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	13,80
LL	Laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	13,80
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek busje	Piek busje	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	--
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Portier	Piek sluiten portier	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00
Piek vw	Piek vw	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00

Model: Hoveniersbedrijf
 versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
Piek vw	--	99,00	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Shovel 5 t	--	--	Nee	Nee	Nee	0,00	82,00	84,00	88,00	92,00
LL	--	--	Nee	Nee	Nee	55,80	68,00	75,50	81,20	83,90
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Piek busje	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	76,80	78,80	81,80	84,80
Portier	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
Portier	99,00	99,00	Nee	Nee	Nee	--	81,00	88,00	91,00	94,00
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00
Piek vw	--	--	Nee	Nee	Nee	--	90,00	97,00	100,00	102,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Shovel 5 t	89,00	89,00	83,00	73,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LL	85,30	83,20	76,00	70,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek busje	86,80	85,80	81,80	71,80	0,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Portier	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portier	93,00	92,00	89,00	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piek vw	101,00	101,00	98,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 4k	Red 8k
Piek vw	0,00	0,00
Shovel 5 t	0,00	0,00
LL	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00
Piek busje	-3,00	-3,00
Portier	0,00	0,00
Portier	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00
Piek vw	0,00	0,00

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
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
HDL 73	Hofdijklaan 73	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--
HDL 73	Hofdijklaan 73	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Gevel
HDL 73	Ja
HDL 73	Ja

Model: Hoveniersbedrijf
versie van Kaag en Braassem - Kaag en Braassem
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
		1,00
		1,00

Rapport: Resultatentabel

Model: Hoveniersbedrijf

LAeq totaalresultaten voor toetspunten

Groep: Lar, lt

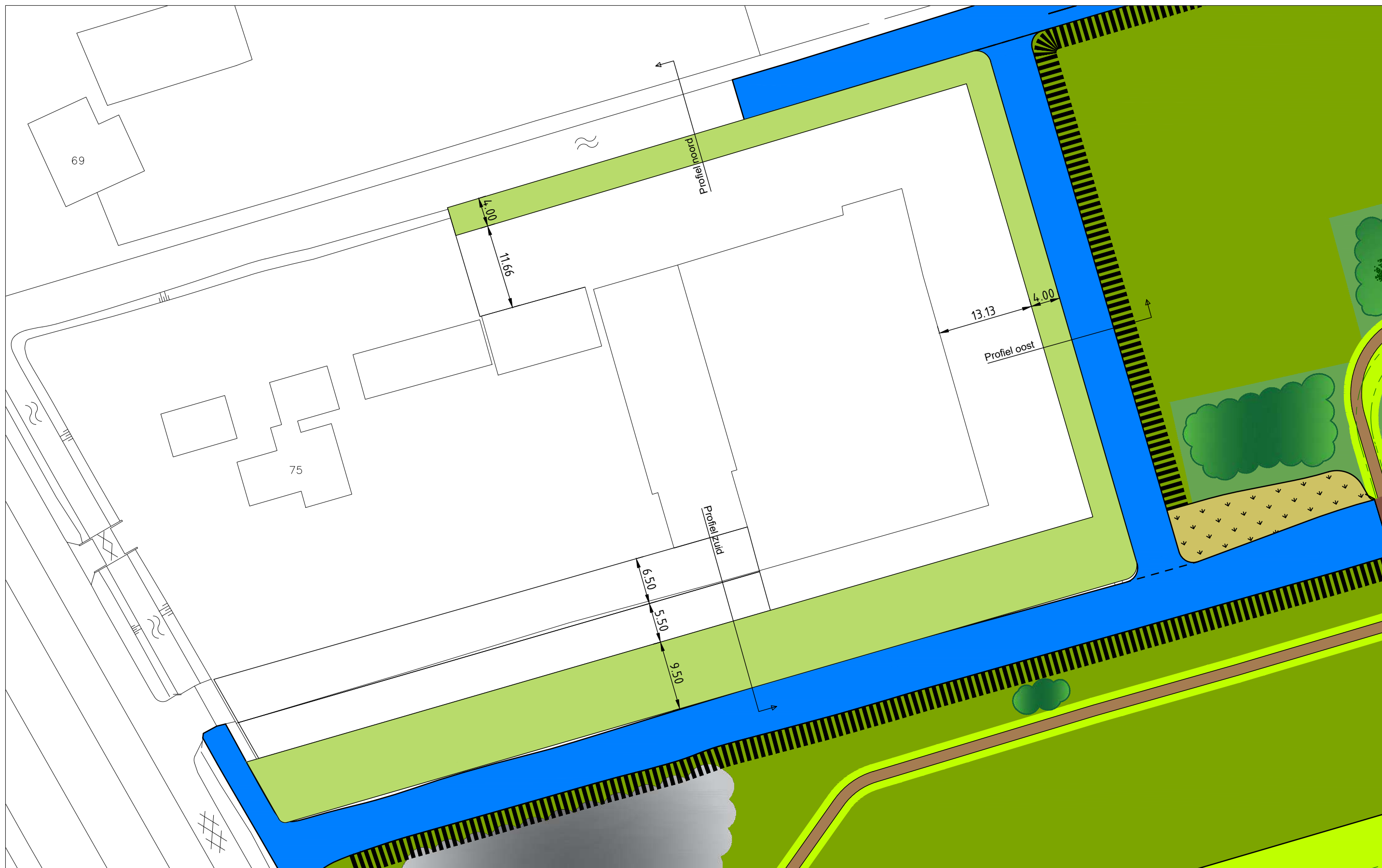
Groepsreductie: Nee

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
HDL 73_A	Hofdijklaan 73	1,50	36,8	34,7	30,6	40,6	
HDL 73_A	Hofdijklaan 73	1,50	39,0	36,9	32,7	42,7	
HDL 73_B	Hofdijklaan 73	4,50	37,8	35,8	31,7	41,7	
HDL 73_B	Hofdijklaan 73	4,50	39,8	37,8	33,6	43,6	

Rapport: Resultatentabel
Model: Hoveniersbedrijf
Groep: LAmax totaalresultaten voor toetspunten

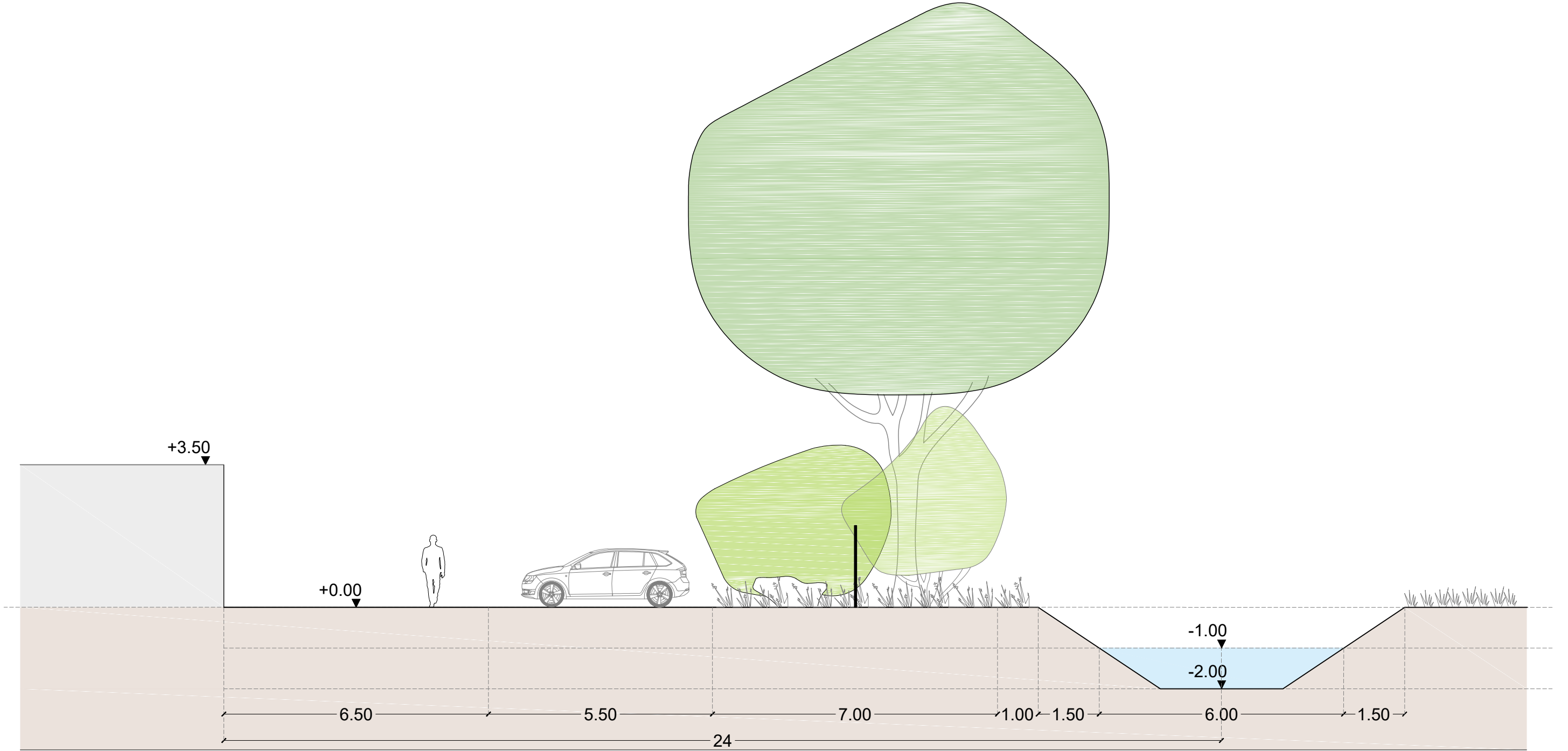
Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
HDL 73_A	Hofdijklaan 73	1,50	68,0	59,5	59,5	
HDL 73_A	Hofdijklaan 73	1,50	69,6	57,6	57,6	
HDL 73_B	Hofdijklaan 73	4,50	68,4	60,6	60,6	
HDL 73_B	Hofdijklaan 73	4,50	69,9	59,4	59,4	

Bijlage 5 Landschappelijke inpassing



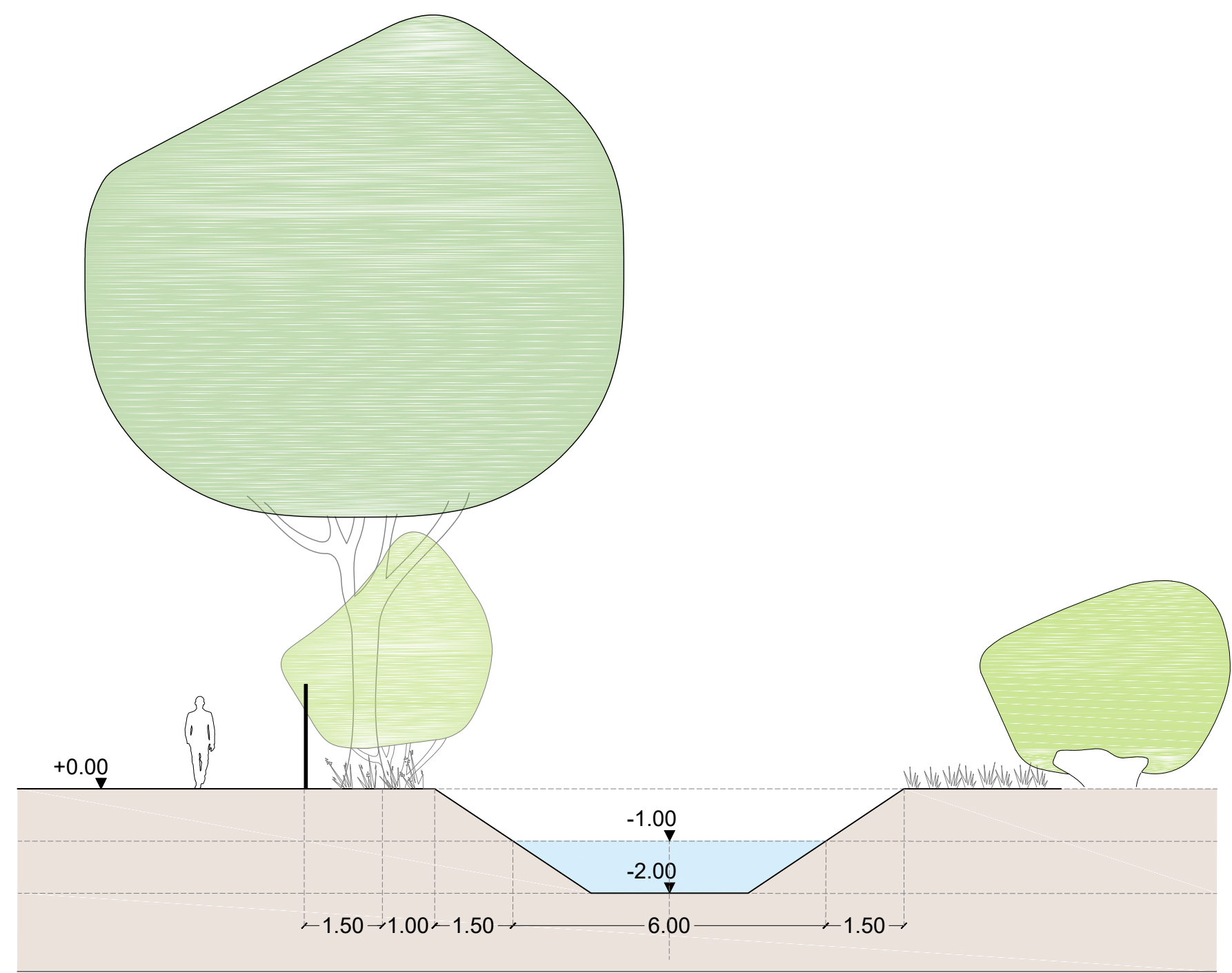
DOORSNEDE ZUID

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel



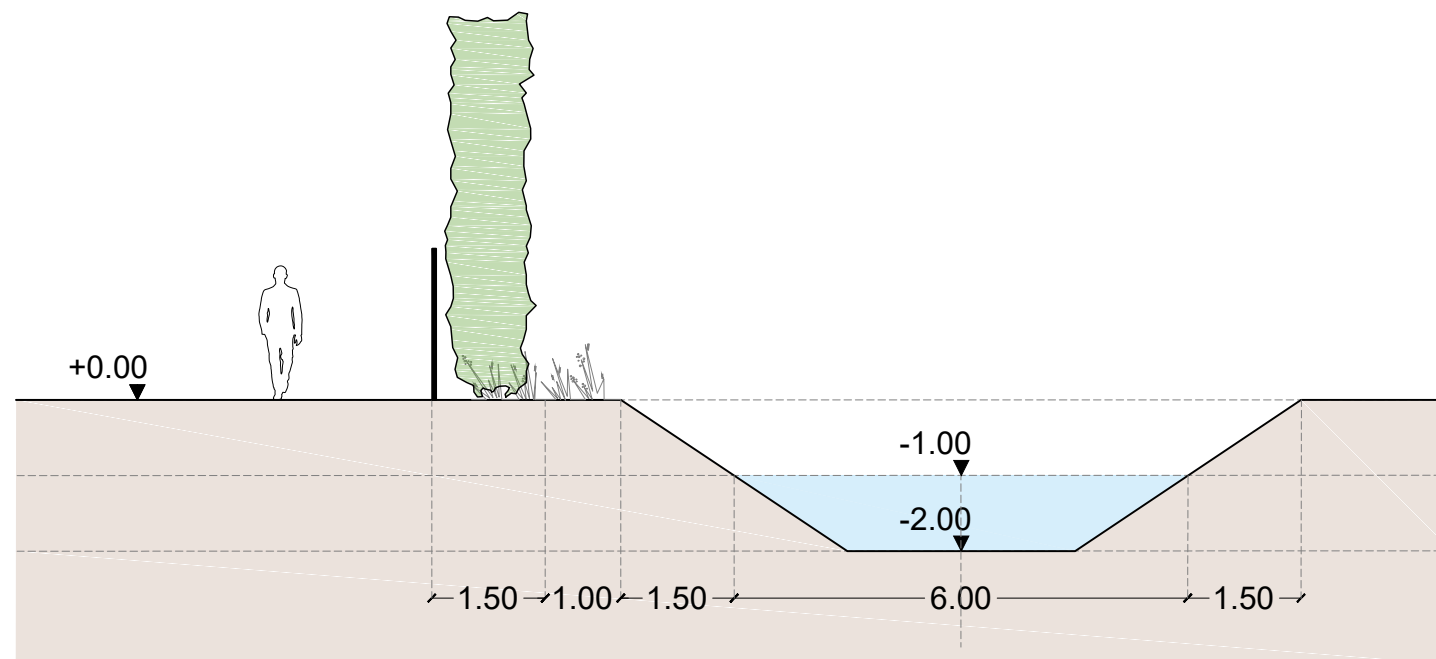
DOORSNEDE OOST

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel



DOORSNEDE NOORD

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel



Bijlage 6 Onderbouwing locatie Van Ginkel in relatie tot Ghoybos

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
t 0172 231801
f 0172 231802
m 06 28885688
i www.pvla.nl
e info@pvla.nl

Aan: Wim van Ginkel, Mark Bosman, Anthon van Berkel, Rolf 't Jong

Betreft: Onderbouwing locatie Van Ginkel in relatie tot Ghoybos

Datum: 3 oktober 2018

1. RECREATIEF AREAAL

De uitbreiding van Van Ginkel gaat ten koste van recreatief areaal. De groenstroken langs het perceel zijn in principe openbaar toegankelijk. Toch is hier nooit recreatief gebruik geweest en zijn hier nooit recreatieve routes gepland. Aan de noordzijde van het perceel is een recreatieve route niet wenselijk. Enerzijds vanwege de privacy van de woningen aan beide zijden van deze strook en het recreatiepark aan de noordzijde. Anderzijds vanwege het fraaiere alternatief ca 80 m noordelijk van deze strook: de openbaar toegankelijke kade langs het boezemwater.

Aan de zuidzijde van de locatie Van Ginkel vormt het Bospad de hoofdentree van het Ghoybos voor wandelaars en fietsers. Dit betreft een mooie route midden 'in het bos'. Ook hier is het niet wenselijk om een tweede recreatieve route toe te voegen op ca 50 m afstand van het Bospad. Het is fraaier om 'in het bos' te recreëren (Bospad) dan 'langs het bedrijf'.

Aan de achterzijde grenst het bedrijf aan een boskavel. Na een aantal inbraken heeft het bedrijf hier hoge hekwerken moeten plaatsen om het inbrekers in ieder geval te bemoeilijken. In de nieuwe inrichting van het Ghoybos is dit perceel wel recreatief toegankelijk gemaakt, waarbij enige afstand tot het bedrijf is aangehouden. Ook heeft het de voorkeur om de afscheiding vorm te geven middels onder andere een watergang.

Geconcludeerd kan worden dat de (beperkte) uitbreiding van het bedrijf geen nadeel heeft voor het recreatieve gebruik en de beleving van het Ghoybos. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, mits het bedrijf volwaardig landschappelijk wordt ingepast.

2. HUIDIGE RUIMTELIJKE KWALITEIT

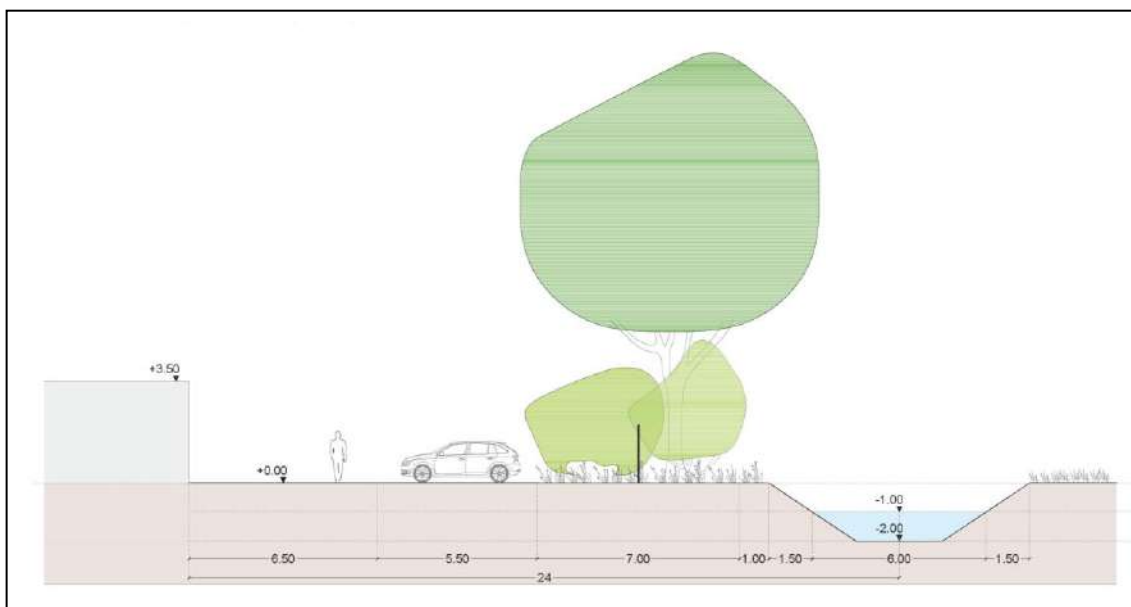
De groenstroken langs en achter de locatie Van Ginkel waren oorspronkelijk onderdeel van het productiebos. Bij stevige wind waren de bomen (populieren) gevoelig voor top- en takbreuk. Diverse malen is er schade veroorzaakt aan de hekwerken en opstallen van het bedrijf en de woning. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor de schade is besloten om de populieren rondom de locatie te verwijderen. Dit is gebeurd bij de herinrichting van fase 1 van het Ghoybos (eind 2017). In de huidige situatie zijn de groenstroken nog niet heringericht. De opstallen, hekwerken, opslag e.d. zijn op dit moment zeer goed zichtbaar vanuit het Ghoybos. Een goede landschappelijke inpassing is wenselijk.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Profiel zuidzijde

In overleg met Van Ginkel is een uitwerking gemaakt van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Aan de zuidzijde is de toegangsweg van het bedrijf gelegen. Door Van Ginkel is aangegeven dat hij de toegangsweg wil benutten om het tekort aan parkeren op het terrein op te lossen. Derhalve is een profiel ingetekend dat als volgt is ingedeeld: bestaande toegangsweg – parkeerstrook – groenstrook, heesters en bomen – groenstrook gras (rechtstand langs watergang) – talud naar water.

Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is formeel vastgelegd dat de watergang aan de zuidzijde van het perceel wordt onderhouden vanaf de zuidzijde (niet vanaf het terrein van Van Ginkel). Er wordt een zachte oever aan het water gemaakt (geen beschoeiing). Een hekwerk wordt geplaatst in de groenstrook (niet aan de boszijde). Het hekwerk mag niet hoger zijn dan 2 m en moet qua kleurstelling opgaan in de groene omgeving.



Profiel zuidzijde

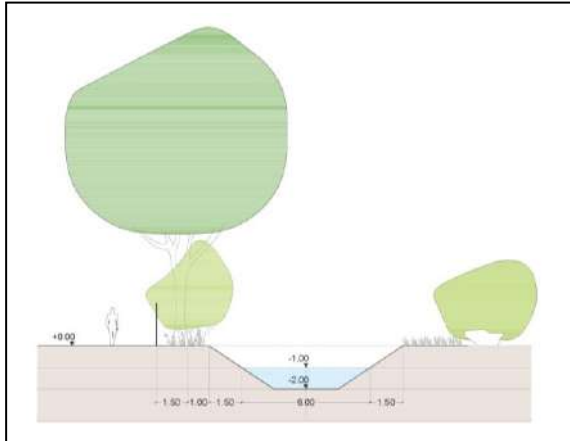
3.2 Profiel oostzijde

Aan de oostzijde grenst het bedrijf aan een diepe boskavel en is de landschappelijke inpassing minder kwetsbaar. Door de bosvorming van productiebos naar natuurbos gaat zich hier in het bos een volwaardige struiklaag ontwikkelen. Tussen het bedrijf en het bos wordt een 6 m brede watergang gegraven. De watergang krijgt zachte oevers en wordt vanuit de boszijde onderhouden. Aan de bedrijfszijde wordt een 4 m brede groenstrook gerealiseerd met heesters en boomvormers. Aan de bedrijfszijde (niet aan de boszijde) wordt een hekwerk geplaatst. Het hekwerk mag niet hoger zijn dan 2 m en moet qua kleurstelling opgaan in de groene omgeving. Zie het profiel op de volgende pagina.

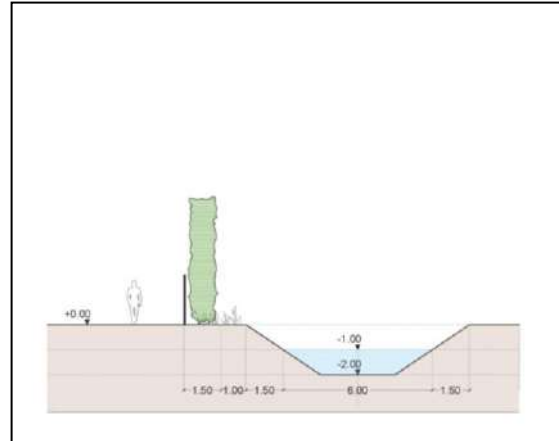
3.3 Profiel noordzijde

Aan de noordzijde grenst het bedrijf aan een brede watergang met aan de overzijde een recreatiebedrijf met parkeerterrein, caravanstalling en recreatieverblijven. Ook hier is de landschappelijke inpassing minder kwetsbaar. Vanwege de erfafscheidingen op het recreatiebedrijf zijn er nauwelijks zichtrelaties. Ook hier wordt een groenstrook voorgesteld van 4 m breed. De helft van de watergang moet door Van Ginkel kunnen worden onderhouden. Vandaar dat de groenstrook bestaat uit talud – rechtstand –

beplanting. Vanwege de smalle strook voor beplanting wordt hier een elzenscherm voorgesteld. Aan de bedrijfszijde (dus niet aan de waterzijde) wordt een hekwerk geplaatst. Het hekwerk mag niet hoger zijn dan 2 m en moet qua kleurstelling opgaan in de groene omgeving.



Profiel oostzijde



Profiel noordzijde

3.4 Soortenkeuze

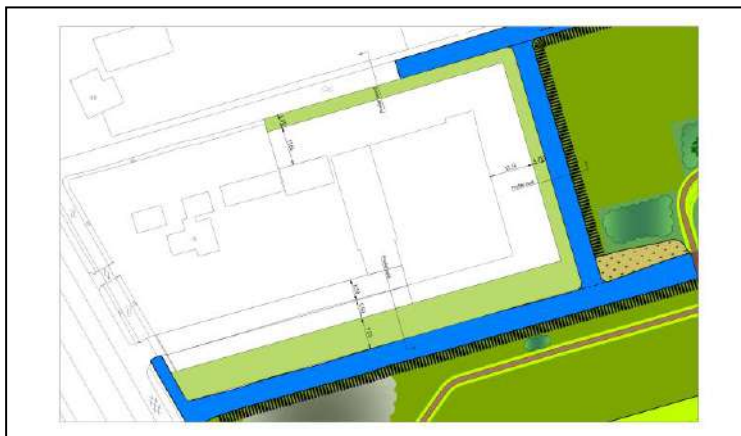
Voor de soortenkeuze van de groenstroken worden de soorten voorgeschreven die ook elders in het bos worden toegepast:

- Heesters: 10% Europese vogelkers, 15% Eenstijlige meidoorn, 15% Wilde kardinaalsmuts, 15% Gewone vlier, 15% Gewone hazelaar, 15% Aalbes, 15% Sleedoorn;
- Bomen: Gewone Iep, Gewone esdoorn, Zomereik;
- Elzenscherm: vanwege de beperkte ruimte wordt aan de noordzijde een elzenscherm voorgesteld.

Dit assortiment is gebiedseigen en bepaald op basis van de pnv. Met dit assortiment kan een stevige struiklaag worden gemaakt om het zicht op het bedrijf af te schermen. De bomen doen het bedrijf integreren in het bos en bestaan zowel uit snelle als langzame groeiers (wijkers en blijvers).

3.5 Plattegrond

De profielen zijn verwerkt in de plattegrond. De groenstroken worden als zodanig bestemd in de bestemmingsplankaart.



Plattegrond landschappelijke inpassing

4. ONDERBOUWING TEGENPRESTATIE MIDDELS BEHEER

Met het mogelijk maken van de uitbreiding denkt de gemeente een gewaardeerd bedrijf binnen haar gemeentegrenzen te kunnen behouden. De opbrengsten wil de gemeente ten goede laten komen aan het Ghoybos. Aan Van Ginkel wordt gevraagd om een tegenprestatie te leveren in het beheer en onderhoud van het bos. Hieronder een korte onderbouwing hiervan.

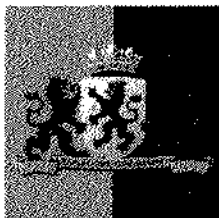
Het Ghoybos is in 2015 overgedragen door de provincie aan de gemeente Kaag en Braassem. Hierbij was inbegrepen een afkoopsom voor het beheer van het bos voor 10 jaar. Deze afkoopsom was gebaseerd op het beheer en onderhoud van 'productiebos'. Aanvullend is een bedrag afgesproken over het 'omvormingsbeheer' tot 'natuur- en recreatiebos'. Daarbij is door de projectgroep Leidse Ommelanden de voorwaarde gesteld dat dit bedrag niet benut mag worden voor regulier beheer en onderhoud. Vandaar dat in het recent opgestelde beheerplan dit bedrag over ca 5-10 jaar wordt toegekend aan een extra kwaliteitsimpuls (afhankelijk van de monitoringsresultaten van de recreatie- en natuurwaarden).

Het gevolg is dat de beschikbare middelen onvoldoende zijn om het reguliere beheer en onderhoud van het recreatie- en natuurbos te verrichten. Immers, het beschikbare budget gaat uit van het extensieve beheer van een productiebos. Het tekort aan beheerbudget blijkt ook uit het onlangs opgestelde beheerplan.

Van Ginkel is als bedrijf bij uitstek geoccupeerd om een bijdrage te leveren aan het beheer en onderhoud van het Ghoybos. Enerzijds voor de reguliere groenwerkzaamheden, anderzijds vanwege de specifieke kennis over ecologisch inrichten en beheren. Aanvullend hierop wil Van Ginkel mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt vanuit een werkbedrijf inzetten voor het beheer. Hiermee wordt invulling gegeven aan een belangrijke sociale beleidsdoelstelling van de gemeente.

Om deze redenen wil de gemeente de opbrengsten van de verkoop van de gronden vertalen in een tegenprestatie van Van Ginkel in het beheer en onderhoud van het natuur- en recreatiebos. Het beheer door Van Ginkel is aanvullend op het reguliere beheer door de gemeente. Met het beheerplan is aangetoond dat binnen de termijn van de afkoop beheer meer beheergeld nodig is dan begroot bij aankoop. Met de tegenprestatie van Van Ginkel kunnen de ambities op het gebied van natuur en recreatie voor langere tijd worden gewaarborgd.

Bijlage 7 Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM			
Doc. Soort	BP	EV	
Datum	12 JUN 2018	Onv.	
Volgnr.		DVL	
		Grif.	

+GR

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kaag en
Braassem
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Gedeputeerde Staten
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Contact
F.A. Jansen
T 070 441 65 45
fa.jansen@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum links onder
Ons kenmerk
PZH-2018-652271767
DOS-2018-0002390
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
bestemmingplan Hofdijklaan 73-75

Geacht college,

Inleiding

Op 21 maart 2018 hebt u ons het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is op één of meerdere punten niet conform dit beoordelingskader. Deze reactie vervangt niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Opmerkingen

Recreatiegebied

Deze reactie ziet op de bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van het betreffende recreatiegebied. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting als gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van recreatiegebieden is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

Op pagina 17 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staan overwegingen ten aanzien van het feit dat de uitbreiding plaatsvindt in recreatiegebied, om precies te zijn Recreatiegebied om de stad zoals aangeduid op kaart 7 van de VRM en op kaart 7 van de verordening.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Met de uitbreiding van de bedrijfslocatie neemt het beslag dat wordt gelegd op de beschikbare gronden voor recreatie toe. Deze uitbreiding betreft echter het benutten van reststroken voormalig productiebos, die qua ligging (ingeklemd tussen een primaire watergang en de huidige bedrijfslocatie) niet geschikt zijn om voor recreatie te worden aangewend.

Hier wordt gesteld dat de betrokken uitbreidingsgronden qua ligging niet geschikt zouden zijn om voor recreatie te worden aangewend. Deze redenering gaat in mindere mate op voor het recreatiegebied ten oosten van de huidige bedrijfsbestemming, waar op dit moment geen watergang ligt. Daarnaast is het zo dat het bij recreatie niet alleen gaat om openbare toegankelijkheid maar ook om de belevingswaarde alsmede samenhang met andere delen van het recreatiegebied en de woonomgeving.

Indien de gronden waarop de uitbreiding betrekking heeft deels zodanig worden ingericht dat ze bijdragen aan de belevingswaarde en aansluiten op de inrichting van de rest van het Ghoybos, kan het oppervlakteverlies als marginaal worden beschouwd. Een groenstrook van slechts 4 meter is daarvoor niet toereikend. Hiervoor zou minimaal de helft van de uitbreidingsstrook moeten worden aangehouden als Groen, minimaal 8 meter, waarbij de inrichting moet aansluiten bij de rest van het Ghoybos. Dit sluit aan op het advies vanuit ruimtelijke kwaliteit, wat eerder met de gemeente is gedeeld, waarbij is aangegeven dat een bredere groenstrook nodig is om een goede overgang te verzorgen tussen de naastgelegen gebieden en de kernactiviteit op het perceel.

Indien dit wordt opgevolgd, kan de fysieke aantasting aanmerkelijk worden teruggebracht. Als er geen sprake is van extra (geluids)verstoring door de bedrijfsuitbreiding, dient de gemeente nog aan te tonen in het bestemmingsplan, dan zou de resterende fysieke aantasting als marginaal en daarmee als niet significant kunnen worden beschouwd en is het provinciale compensatiebeleid niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

ir. P.J.C.M. Murk
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlage 8 Vooroverlegreactie ODWH



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
12 april 2018

Ons kenmerk:
2018063525

Contactpersoon:
de heer R. Hennekam
R.Hennekam@odwh.nl

Uw kenmerk:

Zaaknummer:
2018053184

Bijlage(n):

Per E-mail: rtjong@kaagenbraassem.nl; info@kaagenbraassem.nl

Gemeente Kaag en Braassem
De heer R. 't Jong
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEVEEN

Betreft: RO-milieuadvies Hofdijklaan 73 en 75 Oud Ade

Geachte heer 't Jong,

Op 21 maart 2018 ontvingen wij van u het ontwerp-bestemmingsplan Hofdijklaan 73 en 75 te Oud Ade.

Wij hebben dit plan beoordeeld op de volgende milieuaspecten:
bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie.

Van de overige milieuaspecten is beoordeeld dat deze buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

In het advies is tevens een paragraaf opgenomen met betrekking tot de milieueffectrapportage (m.e.r.).

Samenvatting en conclusie

Naar aanleiding van de beoordeling van de ter beschikking gestelde informatie concluderen wij het volgende:

- Het Besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing. In de toelichting is echter niet ingegaan op dit besluit.
- De notitie industrielawaai is akkoord.
- De paragrafen 4.2 Bedrijven en milieuhinder, 4.6 Externe veiligheid, 4.7 Luchtkwaliteit en 4.10 Wegverkeerslawaaï zijn akkoord.
- Het bijgevoegde bodemonderzoeksrapport uit 2002 kan gebruikt worden voor dit plan.
- Geadviseerd wordt om de in de paragraaf 4.5 Bodem de tekst onder het kopje 'Onderzoek en conclusie' te vervangen door het opgenomen tekstvoorstel.
- Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.3 Ecologie onder het kopje Soortenbescherming de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming te benoemen. Een tekstvoorstel is opgenomen.
- De regels en de verbeelding zijn akkoord.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Ons kenmerk:
2018063525

Een nadere toelichting op deze conclusie vindt u onder het hoofdstuk 'uitwerking per milieuaspect'.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer R. Hennekam via 071-4083304 of R.Hennekam@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2018053184.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West- Holland,

de heer J. Smits

Afdelingshoofd Omgevingsmanagement van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Uitwerking per milieuaspect Advies ruimtelijke plannen

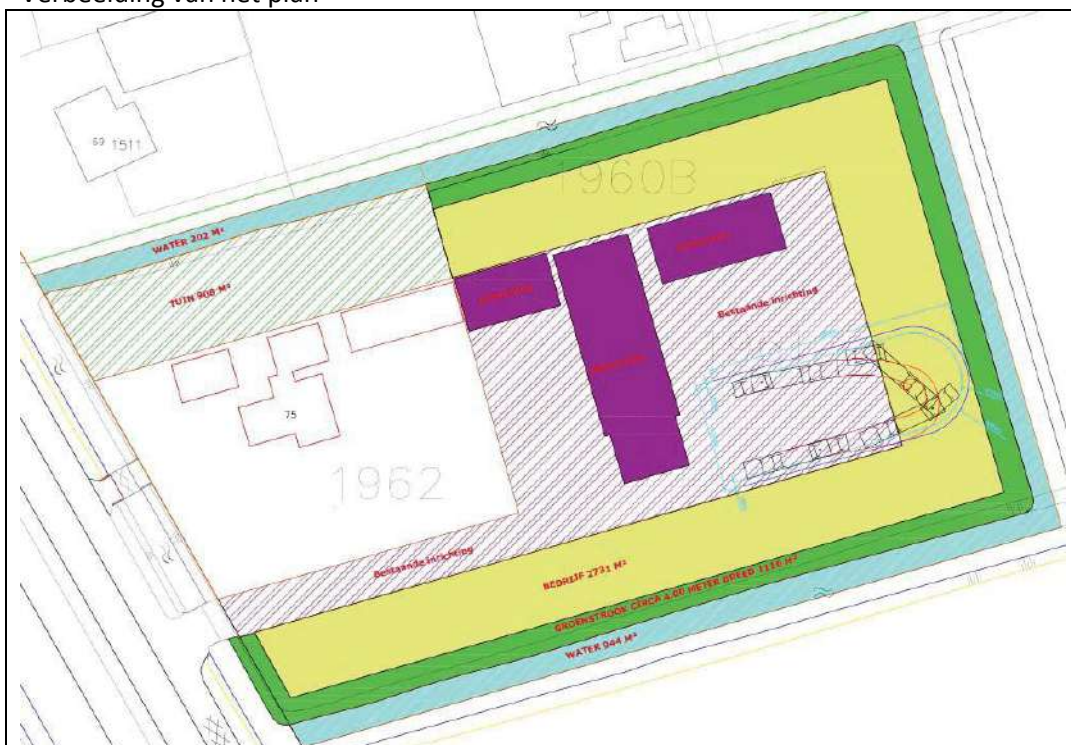
Gegevens project

Project	Hofdijklaan 73 en 75 Oud Ade
Gemeente	Kaag en Braassem
Datum vraag	21 maart 2018
Contactpersoon gemeente	De heer R. 't Jong
Contactpersoon ODWH	De heer R. Hennekam

Gegevens procedure

Soort procedure	Bestemmingsplan
Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	Wijziging bestemming detailhandel met bedrijfswoning naar bedrijf met burgerwoning.

Verbeelding van het plan



Algemeen

Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied West uit 2015 heeft het perceel Hofdijklaan 73-75 de bestemming detailhandel met aanduiding 'tuincentrum' met een bedrijfswoning. Er is geen sprake meer van een tuincentrum maar van een hoveniersbedrijf. Verder is de bedrijfswoning afgesplitst van het hoveniersbedrijf en in gebruik als woning van derden.

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

De woning Hofdijklaan 73 krijgt de bestemming Wonen en het hoveniersbedrijf Hofdijklaan de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf'.

De Omgevingsdienst heeft eerder over (delen van) dit plan geadviseerd met de brieven van 15 juni 2016, kenmerk 2016056552, 1 augustus 2017, kenmerk 2017093634 en 12 januari 2018, kenmerk 2018002224.

In de brief van 1 augustus 2017 is aangegeven dat de paragrafen Luchtkwaliteit en Externe veiligheid akkoord waren. Deze onderdelen zijn derhalve in dit advies niet verder meer beoordeeld.

Bij het adviseren op het plan is uitgegaan van de opmerkingen in de eerdere adviezen en van de aangeleverde stukken.

- Ontwerp bestemmingsplan Hofdijklaan 73-75, Oud Ade, opgesteld door Rho, d.d. 20 maart 2018, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- Notitie Indicatief onderzoek inrichtingslawaaï woning Hofdijklaan 73, opgesteld door Rho, d.d. 26 februari 2018.
- Rapport betreffende verkennend milieutechnisch bodemonderzoek aan de Hofdijklaan te Alkemade, opgesteld door Geomet, d.d. 15 april 2002.
- Planologische quickscan Kaag en Braassem, Hofdijklaan 73, Oud Ade, Rho Adviseurs voor leefruimte, projectnummer 20170635, 8 juni 2017 (hierna: planologische quickscan);

Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Beoordeling toelichting.

In de toelichting ontbreekt een beoordeling van het Besluit milieueffectrapportage.

Gelet op de aard, ligging en omvang van het plan alsmede feit dat er geen extra bebouwing mogelijk gemaakt wordt maar alleen sprake is van een (beperkte) functiewijziging is er geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Het Besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing op dit plan. Geadviseerd wordt om in de toelichting wel in te gaan op het Besluit milieueffectrapportage en expliciet te constateren dat het Besluit niet van toepassing is.

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling notitie indicatief onderzoek inrichtingslawaaï

In het eerdere advies van de Omgevingsdienst is om een dergelijk onderzoek gevraagd omdat uit de stukken niet zonder meer mocht worden geconcludeerd dat er sprake was van goede ruimtelijke ordening.

Met de opgestelde notitie van 26 februari 2018 is voldoende aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en goede ruimtelijke ordening.

Voor de uitbreiding van de woon- en bedrijfsbestemming mag eveneens worden aangenomen dat het aspect geluid geen knelpunt zal vormen. Voor de woning wordt

een stuk voormalig bos bij de woonbestemming gevoegd en als tuin ingericht. Voor het achtergelegen hoveniersbedrijf bestaat de uitbreiding uit een nieuw bedrijfspand en nieuwe gronden voor onder andere aanleg van een nieuw parkeerterrein. Dit nieuwe parkeerterrein komt hiermee verder van de burgerwoning te liggen.

Beoordeling toelichting

In paragraaf 4.2 is het aspect bedrijven en milieuhinder besproken.

In ons advies van 1 augustus 2017 is opgemerkt dat geen rekening was gehouden met het naast het hoveniersbedrijf gelegen stacaravan terrein. In verband met de korte afstand tussen de woning Hofdijklaan 73 en het hoveniersbedrijf moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Deze gegevens zijn noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze opmerkingen zijn in de paragraaf voldoende verwerkt.

De conclusie van de notitie met betrekking tot geluid en overige voorwaarden zijn correct opgenomen in de paragraaf.

Conclusie

De notitie industrielawaai is akkoord.

Uit de paragraaf en het akoestisch rapport blijkt dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd door het plan en ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuhinder is akkoord.

Bodem

Beoordeling bodemonderzoek

De Omgevingsdienst heeft in de brief van 12 januari 2018, kenmerk 2018002224 aan de heer Van Vliet van Rho aangegeven dat het bodemonderzoek, hoewel verouderd gebruikt kan worden voor dit plan.

Een afschrift van deze brief is aan de heer M. Bosman van de gemeente verzonden.

Beoordeling toelichting

In paragraaf 4.5 is het aspect bodem besproken.

Geadviseerd wordt de tekst onder het kopje 'Onderzoek en conclusie', te vervangen door het onderstaand tekstvoorstel:

Begin tekstvoorstel

In 2002 is ter plaatse van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). In principe is het bodemonderzoek verouderd. In afstemming met de Omgevingsdienst West-Holland is beoordeeld dat er geen hernieuwd bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd ter plaatse van het woonhuis wat betreft de planologische omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning.

Voor de voorgenomen ontwikkeling uitbreiding van de bedrijfsbestemming dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (laatste versie) te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek kan worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

Einde tekstvoorstel

Conclusie

Het bijgevoegde bodemonderzoeksrapport kan gebruikt worden voor dit plan. Geadviseerd wordt om de in de paragraaf 4.5 Bodem de tekst onder het kopje 'Onderzoek en conclusie' te vervangen door bovenstaand tekstvoorstel.

Geluid

Beoordeling geluidrapport

In paragraaf 4.10 is het aspect wegverkeerslawaaï besproken. Aangegeven is dat er geen akoestisch onderzoek nodig is, omdat er slechts sprake is van een functiewijziging en niet van nieuwbouw van de woning.

Conclusie

De wet geluidhinder is niet van toepassing ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Paragraaf 4.10 Wegverkeerslawaaï is akkoord.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.7 is het aspect luchtkwaliteit besproken. In onze brief van 1 augustus 2017 is aangegeven dat sprake van een NIBM-project. De quickscan geeft geen aanleiding voor opmerkingen.

Externe veiligheid

Beoordeling toelichting

In paragraaf 4.6 is het aspect externe veiligheid besproken. In onze brief van 1 augustus 2017 is aangegeven dat het groepsrisico verantwoord moet worden. In de paragraaf is een verantwoording opgenomen. Deze is akkoord.

Conclusie

Paragraaf 4.6 Externe veiligheid is akkoord.

Ecologie

Beoordeling toelichting

In paragraaf 4.3 is het aspect ecologie besproken. In onze brief van 1 augustus 2017 is aangegeven dat een quickscan flora en fauna moet worden uitgevoerd. Het onderzoek moet zich richten op de mogelijke effecten op beschermde diersoorten als gevolg van de aanleg van de parkeerplaatsen, waarvoor het noodzakelijk is een bomenrij te rooien. In december 2017 hebben wij vernomen dat de bomen reeds gerooid zijn. Dit betekent dat het uitvoeren van de gevraagde Quickscan Flora en Fauna geen toegevoegde waarde meer heeft. Ten aanzien van de paragraaf wordt geadviseerd om onder het kopje *Soortenbescherming* een passage worden opgenomen met betrekking tot de zorgplicht. Hieronder is een tekstvoorstel opgenomen.

Begin tekstvoorstel

Ten aanzien van soortenbescherming geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Einde tekstvoorstel

Conclusie

Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.3 Ecologie onder het kopje Soortenbescherming de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming te benoemen. Een tekstvoorstel is hierboven opgenomen.

Beoordeling regels en verbeelding

De regels en de verbeelding geven geen aanleiding voor opmerkingen.

Bijlage 9 Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Van:

Verzonden: donderdag 5 april 2018 9:19

Aan:

Onderwerp: RE: Vooroverleg 3.1.1 van het Bro: Bestemmingsplan 'Hofdijklaan 73-75, Oud Ade'

Beste,

Het plan (ons kenmerk: DIG-9720) heb ik doorgenomen en heb hierbij nog enkele opmerkingen:

- In paragraaf 4.4 Water onder "hemelwater" staat het volgende: *In overleg met het Hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.* Aangezien er in het plangebied watergangen aanwezig zijn, moet de compensatie worden gevonden in het graven van water. Alternatieve maatregelen kunnen pas worden toegepast wanneer het graven van open water niet mogelijk is en in overleg met ons;
- In paragraaf 4.4. Water onder "waterkwantiteit" kan de volgende zin worden verwijderd: *De nieuwe sloot wordt ook deels gerealiseerd in de kern - en beschermingszone van de bestaande watergangen. Daarom is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.*
- Aangezien er geen waterkering in het plangebied ligt, kan het stukje "veiligheid en waterkeringen" worden verwijderd.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Bijlage 10

Nota van beantwoording zienswijze

**Bestemmingsplan
Hofdijklaan 73-75, Oud Ade**

Nota van beantwoording zienswijzen

september 2021

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofdijklaan 73-75, Oud Ade' heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft geleid tot een wijziging van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de veiligheidsregio Hollands Midden en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan kenbaar gemaakt wordt dat er sprake is van een toevoeging van een groenstrook aan de bestemming Wonen, zonder dubbelbestemming. Reclamant stelt dat het de bedoeling is dat die strook groen blijft en uiteindelijk als tuin kan worden gebruikt/ingericht. Dat zou ook in het belang van de naastgelegen woning op nr. 69 zijn. Reclamant stelt dat ten onrechte niet de bestemming Groen of Tuin. Tevens zou er een dubbelbestemming 'landschapswaarden' toegevoegd moeten worden op deze strook met het oog op de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en zichtlijnen. Hierbij verwijst reclamant ook naar provinciaal beleid. Reclamant stelt dat, aangezien de verbeelding en niet de toelichting leidend is, er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gewaarborgd is dat de strook groen blijft (al dan niet met de invulling van tuin), niet bebouwd kan worden en aansluiting houdt met de kwaliteit, landschapswaarden en een kwaliteitsverbetering van het Ghoybos.	In de toelichting van het bestemmingsplan staat nergens dat het <i>“de bedoeling is”</i> dat de strook die bij de woning gevoegd wordt <i>“groen blijft”</i>. Er valt juist te lezen dat er onder andere een <i>“uitbreiding van de woonbestemming”</i> voorzien is en dat de betreffende strook zal fungeren <i>“als tuin bij de woning”</i>. De percelen in het buitengebied met een woonbestemming hebben, op een enkele uitzondering na, eigenlijk altijd volledig de bestemming Wonen met bouwvlak. Anders dan bij bestemmingsplannen van de dorpen worden tuinen over het algemeen niet apart bestemd. Het feit dat de toe te voegen strook in dit plan buiten het bouwvlak wordt gehouden betreft dus eigenlijk al een uitzondering op de systematiek die doorgaans wordt gehanteerd in bestemmingsplannen voor het buitengebied. In de regels van het bestemmingsplan staat dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dat betekent dat er in deze strook (zonder bouwvlak) hooguit vergunningvrij en in het achtererfgebied (1 meter achter de voorgevellijn) gebouwd kan worden. Echter, de woning op nummer 73 lijkt reeds de maximale bouwmogelijkheden te hebben bereikt. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat er op deze strook (en in het zicht van nummer 69) gebouwd zal gaan/kunnen worden. Daarnaast wordt er een verwijzing gemaakt naar provinciaal beleid. Paragraaf 3.2 van de toelichting gaat hier op in. In deze paragraaf wordt uitgebreid beargumenteerd waarom er met deze bestemmingsplanwijziging voldaan wordt aan de kaders vanuit provinciaal beleid. Met de beoogde inrichting is er geen sprake van aantasting van de groene buffer. In paragraaf 3.2 staat ook juist dat <i>“een deel van de uitbreidingszone wordt ingericht als groenstrook”</i>, en dus niet de gehele uitbreidingszone (inclusief het gedeelte woonbestemming). Daarnaast heeft er, mede naar

		aanleiding van een officiële vooroverlegreactie (medio juni 2018), intensieve afstemming plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. Dit heeft geleid tot een formeel akkoord vanuit de provincie op 12 november 2018 betreffende het ruimtelijke spoor. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat door de aanwezige sloot daadwerkelijk als Water te bestemmen in dit bestemmingsplan, de bestaande zichtlijn juist behouden/gewaarborgd wordt. In de toelichting valt wel te lezen dat vanwege de ruimtelijke kwaliteit en het feit dat met de uitbreiding van de woon- en bedrijfsbestemming deze functies iets dichterbij de omliggende functies komen te liggen (o.a. de woning op Hofdijklaan 69), de locatie landschappelijk ingepast zal worden met een groenstrook. Vervolgens wordt er verwezen naar afbeelding 2.4 uit de toelichting (de inrichtingstekening van de landschappelijke inpassing). Hierop is duidelijk te zien dat de groenstrook niet wordt voorzien op het gedeelte dat bij de woonbestemming wordt getrokken, maar begrepen kan worden dat de tekst wellicht voor verwarring kan zorgen. Dit deel van paragraaf 2.2 wordt iets anders geformuleerd. Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
2.	Reclamant stelt dat er aan de Hofdijklaan veel ontwikkelingen zijn geprojecteerd via postzegelbestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Door die opsplitsing zou al gauw een te gefragmenteerd beeld van de te beoordelen toename van verkeersafwikkeling en parkeren ontstaan. Reclamant pleit voor een meer gebiedsgerichte beoordeling als het gaat om verkeer en parkeren, iets dat ook in lijn zou zijn met de wens van de wetgever om de grote versnippering aan postzegelbestemmingsplannen terug te dringen (TK 33 962, nr. 12, p. 162). Het zou bovendien onvoldoende zijn om in de regels bij een bestemmingsplan aan te geven dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Er zou in de regels aangegeven moeten worden op basis waarvan dit beoordeeld zal worden.	Het document van de Tweede Kamer waar reclamant naar verwijst gaat over de Omgevingswet en daarmee het omgevingsplan. Dat het gemeentelijke omgevingsplan op termijn alle losse (postzegel)bestemmingsplannen in die gemeente zal vervangen is niet alleen een wens van de wetgever, maar ook een feit. Echter, dit betekent niet dat er tot die tijd (invoering Omgevingswet is voorlopig op 1 juli 2022) niet gewoon nog postzegelbestemmingsplannen vastgesteld mogen worden op basis van de huidige wet- en regelgeving. Dat betekent dat bij iedere beoogde ontwikkeling aangetoond moet worden dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening; oftewel, dat de verkeersgeneratie afgewikkeld kan worden en er voorzien wordt in de parkeerbehoefte. Paragraaf 4.11 van de toelichting gaat hier uitgebreid op in en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Doordat de intensiteit laag ligt en men qua ontsluiting vrijwel direct aansluit op de provinciale weg N446, worden er qua verkeersafwikkeling geen problemen verwacht. Bovendien is dit de enige ontwikkeling in de nabije omgeving die concreet is. Voor eventuele andere initiatieven is nog geen procedure aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging gestart. Het ligt dan ook niet voor de hand om daarop te

	wachten met het planologisch in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie voor deze locatie. Ten slotte dient nog gezegd te worden dat het dus een bestaande situatie betreft en de verkeersgeneratie niet veel meer zal zijn dan wanneer het een tuincentrum zou zijn (bestaande bestemming). Voor de volledigheid wordt aan de regels van het bestemmingsplan wel toegevoegd dat er qua parkeerplaatsen voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente. Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
--	--

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hofdijklaan 73-75, Oud Ade met identificatienummer NL.IMRO.1884.HOFDIJKLAAN73EN75-VAS1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf

een inrichting, onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

of

een woning die fysiek van oudsher behoort bij het op die bestemming aanwezige complex, zoals een voormalige molenaarswoning, pastorie, zomerwoning of een rustende boer-woning, waarbij het gebruik van de woning als zodanig het functioneren van het bedrijf niet mag belemmeren.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.26 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.30 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.31 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.33 hoofdgebouw

een 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 belangrijkste is.

1.34 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.36 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.37 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.38 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.42 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.44 voorgevel

de naar de weg of waterweg gekeerde zijde van een gebouw; indien meerdere gevels naar de weg of waterweg zijn gekeerd: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.46 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf', tevens een hoveniersbedrijf in ten hoogste categorie 3.1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden;
- per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- overigens geldt het volgende:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen en overkappingen	4 m	8 m
erf- en terreinafscheidingen:		
- voor de voorgevelrooilijn		1 m
- elders		2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde		3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf' is het bouwen ten behoeve van dit bedrijf uitsluitend toegestaan indien het perceel binnen één jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan landschappelijk wordt ingepast, door ter plaatse van de rondom het bedrijfsterrein gelegen bestemming 'Groen' in te richten volgens de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, en vervolgens in stand te houden.

3.3.2 Overige gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen is buiten het bouwvlak toegestaan met een totale stapelhoogte van maximaal 4 m;
- e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing;
met daarin:
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals paden, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. (recreatie)verkeer te water;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur;
- d. ondergeschikt groen;
- e. bruggen, dammen en duikers ten behoeve van (langzaam) verkeer;
- f. beschoeiingen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding met een hoogte van maximaal 3 m;
- b. voor (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiingen geldt een maximale hoogte van 30 cm;
- c. bruggen, dammen en duikers mogen alleen worden gebouwd bij kruisingen met wegen en watergangen of indien noodzakelijk voor de ontsluiting van een (agrarisch) perceel.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen	750 m ³ (inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning)		6 m	8 m
aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - buiten het bouwvlak - elders				1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Met betrekking tot het gebruik geldt dat een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

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 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- b. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen;
- c. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder c, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; hetgeen door de aanvrager wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

9.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

9.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de archeologische dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruiken staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018, wordt gerealiseerd;
- b. als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- c. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 Hofdijklaan 73-75, Oud Ade'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW											
0112	0	Tuinbouw:											
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1 G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1 G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1 G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1 G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:											
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2 G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1 G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55											
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50		3.1	2 G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1 G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1 G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2 G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1 G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1 G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1 G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2 G
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2 G
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2 G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2 G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	G	
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:													
152	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G	
152	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G	
152	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G	
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G	
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G	
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G	
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:													
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G	
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G	
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G	
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G	
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1541	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G	
1541	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1542	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G	
1542	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	
1543	0	Margarinefabrieken:													
1543	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	G	
1543	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:											
1551	1	- gedroogde producten, p.c. $\geq$ 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3 G
1551	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit $\geq$ 20 ton/uur	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3 G
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. $<$ 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2 G
1551	4	- melkproductenfabrieken v.c. $\geq$ 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3 G
1551	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3 G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. $>$ 200 m ²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2 G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. $\leq$ 200 m ²	10	0	30			0		30		2	1 G
1561	0	Meelfabrieken:											
1561	1	- p.c. $\geq$ 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2 G
1561	2	- p.c. $<$ 500 ton/uur	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2 G
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2 G
1562	0	Zetmeelfabrieken:											
1562	1	- p.c. $<$ 10 ton/uur	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1 G
1562	2	- p.c. $\geq$ 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2 G
1571	0	Veevoerfabrieken:											
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3 G
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3 G
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit $<$ 10 ton/uur water	300	100	200	C		30		300		4.2	2 G
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit $\geq$ 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3 G
1571	5	- mengvoeder, p.c. $<$ 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200		4.1	3 G
1571	6	- mengvoeder, p.c. $\geq$ 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3 G
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2 G
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. $<$ 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1 G
1581	2	- v.c. $\geq$ 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2 G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2 G
1583	0	Suikerfabrieken:											
1583	1	- v.c. $<$ 2.500 ton/jaar	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
1583	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3 G
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2 G
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2 G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1 G
1584	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2 G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2 G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1 G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2 G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2 G
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2 G
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2 G
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2 G
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2 G
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2 G
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2 G
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2 G
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2 G
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1 G
1592	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2 G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30		2	1 G
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2 G
1597		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2 G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			CATEGORIE	VERKEER	
16	-	VERWERKING VAN TABAK													
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200			4.1	2	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100			3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100			3.2	2	G
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300			4.2	3	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50			3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50			3.1	1	G
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200			4.1	2	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50			3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50			3.1	1	G
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30			2	2	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50			3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)													
191		Lederfabrieken	300	30	100			10		300			4.2	2	G
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D		3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50			3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100			3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200			4.1	2	G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	G	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	G	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G	
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	G	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:													
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	G	
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	G	
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	G	
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	G	
2413	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:													
2413	1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	G	
2413	2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	G	
2414.1	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	G	
2414.1	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	G	
2414.1	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	G	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):													
2414.2	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	G	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	G	
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	G	
2416		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	G	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3 G
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2 G
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3 G
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1 G
2441	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2 G
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2 G
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2 G
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3 G
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2 G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3 G
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3 G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3 G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3 G
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2 G
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3 G
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2 G
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		50		3.1	1 G
2512	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100			50	R	200		4.1	2 G
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1 G
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2 G
252	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50	3.1	2	G
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	0	Glasfabrieken:											
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100	3.2	1	G
261	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300	4.2	2	G
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300	4.2	1	G
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500	5.1	2	G
2612		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30	2	1	G
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50	3.1	1	G
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2	1	G
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100	3.2	2	G
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200	4.1	2	G
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200	4.1	2	G
2651	0	Cementfabrieken:											
2651	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500	5.1	2	G
2651	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000	5.3	3	G
2652	0	Kalkfabrieken:											
2652	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2	G
2652	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3	G
2653	0	Gipsfabrieken:											
2653	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2	G
2653	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3	G
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200	4.1	2	G
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300	4.2	2	G
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700	5.2	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100		3.2	2	G
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	G
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100		3.2	3	G
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300		4.2	3	G
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100		3.2	2	G
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3	G
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1	G
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1	G
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300		4.2	1	G
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300		4.2	3	G
2682	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):												
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	G
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	G
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	G
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	G
2682	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	G
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700		5.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
271	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	G	
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
272	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500			30		500		5.1	2	G	
272	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	G	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300			30		300		4.2	2	G	
273	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	G	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300		4.2	1	G	
274	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	G	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:													
274	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500			50	R	500		5.1	2	G	
274	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G	
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G	
28	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	G
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	8	- emaileren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100		3.2	2	G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	A1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G
287	A2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	0	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:												
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
341	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G	
341	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G	
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G	
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G	
351	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	G	
351		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2	G	
3511		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	G	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	G	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	G	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	G	
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	G	
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	G	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1	P	
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1	G	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	G	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2 G
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING											
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2 G
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
372	A1	- v.c. < 100.000 ton/jaar	30	100	300			10		300		4.2	2 G
372	A2	- v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700			10		700		5.2	3 G
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2 G
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3 G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)											
40	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2 G
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2 G
40	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1 G
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1 G
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1 P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1 P
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1 P
40	C5	- >= 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1 P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1 P
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1 P
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10		1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1 P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1 P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1 P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1 G
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1 G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1 P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1 P
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1 P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2 G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2 G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30		2	1 G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30		2	1 G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitelij	50	30	50			30		50		3.1	1 G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30		2	1 G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.1	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, 80 - 250 m³	30	0	30			300	R	300		4.2	2	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2		- ondergronds, 80 - 250 m³	30	0	30			200	R	200		4.1	2	G
5151.2	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:												
5152.1	1	- opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300			10		300		4.2	3	G
5152.1	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halffabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
5153.4	4	Zand en grind:											
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100	3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30	2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50	3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0		30	2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen											
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G
5155.2		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500	5.1	1	G
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100	3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			10		100	D	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30	2	1	G
519		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30	2	2	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1	1	P

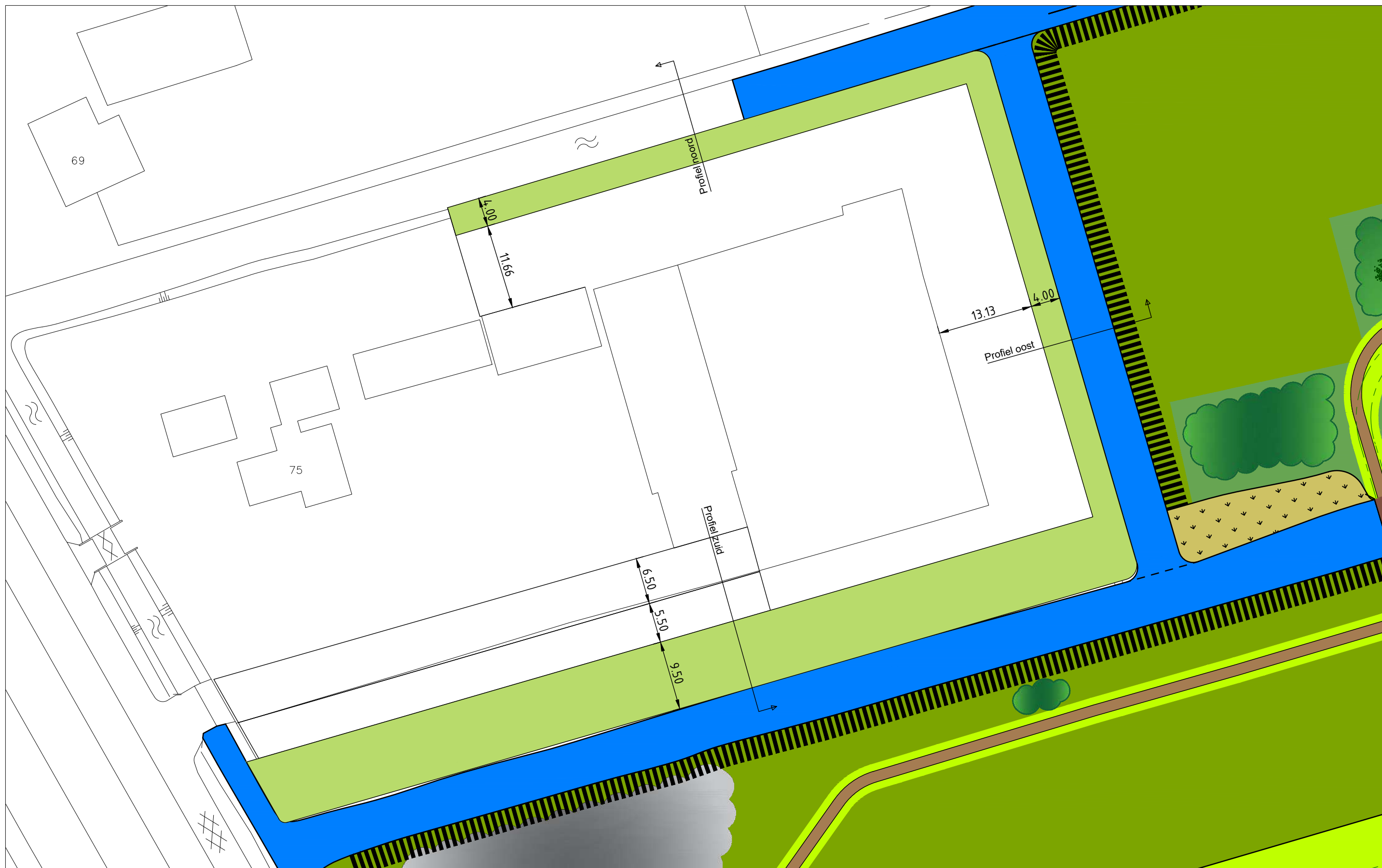
SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	P	
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G	
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G	
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER													
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G	
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G	
6312	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	G	
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G	
6321	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2	P	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	P	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	P	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G	
7133		Verhuurbedrijven voor kantoormachines en computers	10	0	30			10				2	2	G	
72	-														
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10		1	1	P	
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1 P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1 P
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2 G
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3 G
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10			0		10		1	2 P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:											
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2 G
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2 G
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3 G
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1 P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2 G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3 G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3 G
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1 G
9002.2	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1 G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1 G
9002.2	A5	- oplosmiddelrugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1 G
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3 G
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1 G
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3 G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2 G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700	5.2	2	G
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100	3.2	2	G
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200	4.1	3	G
9002.2	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200	4.1	3	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50	3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50	3.1	2	G
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2	1	G

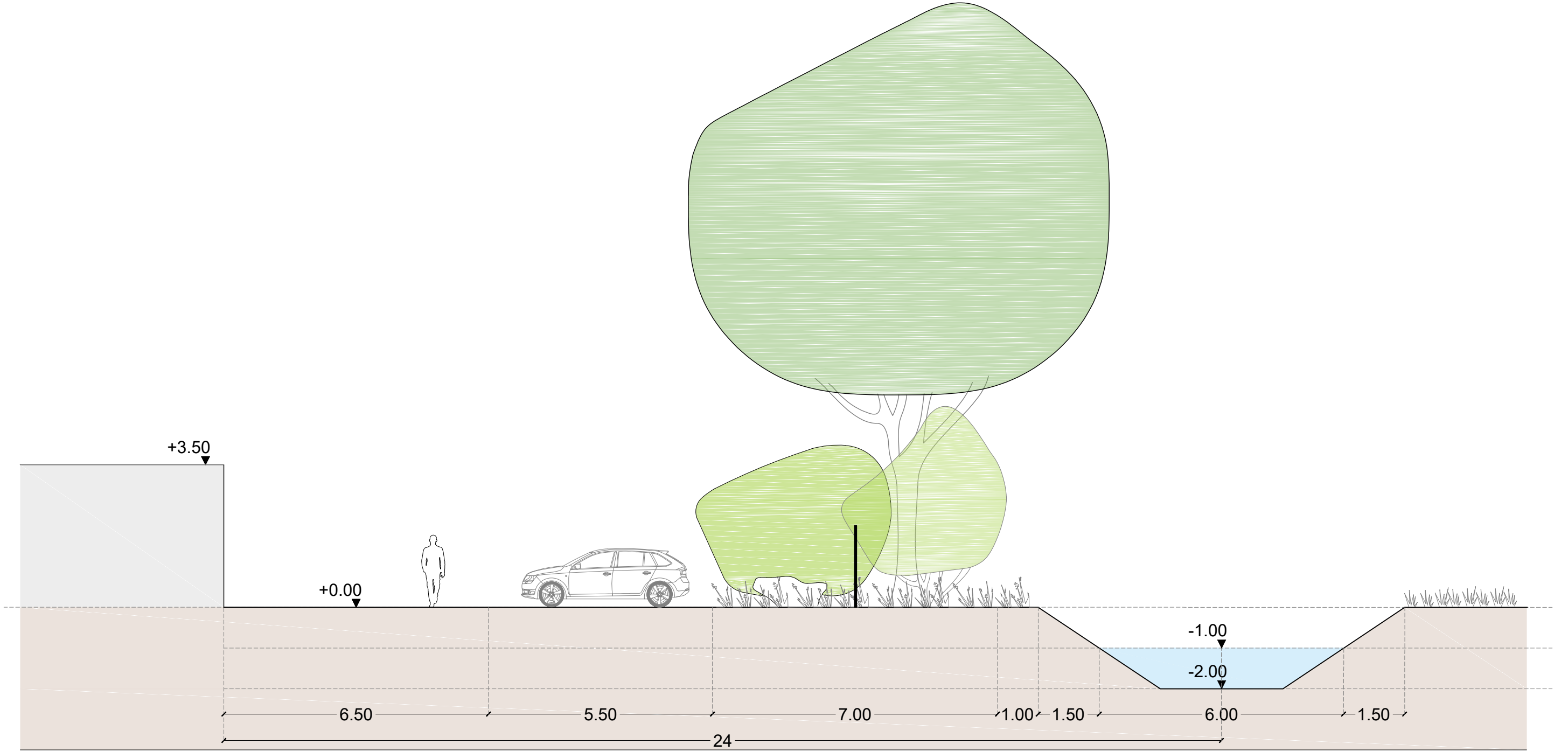
SBI 93/SvB b ex.o
oktober 2010

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



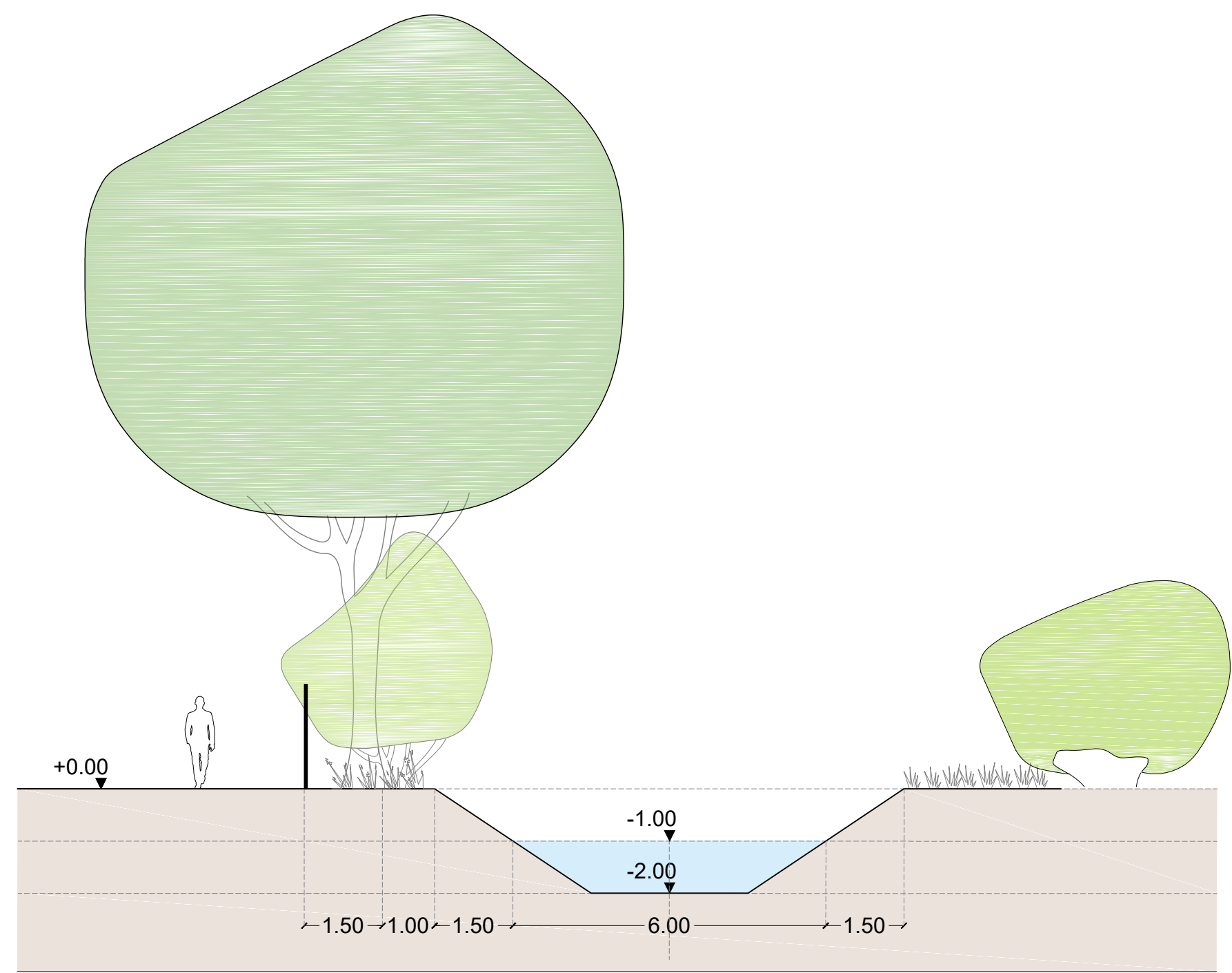
DOORSNEDE ZUID

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel



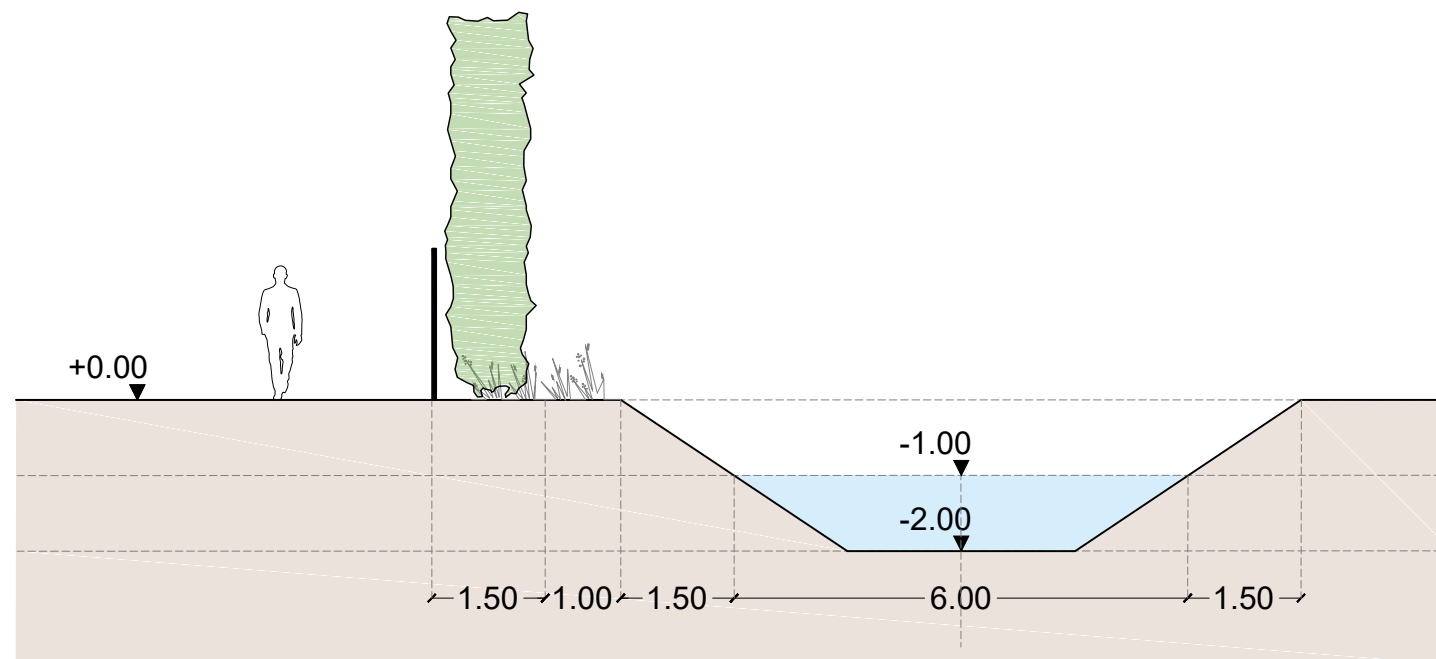
DOORSNEDE OOST

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel



DOORSNEDE NOORD

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Van Ginkel

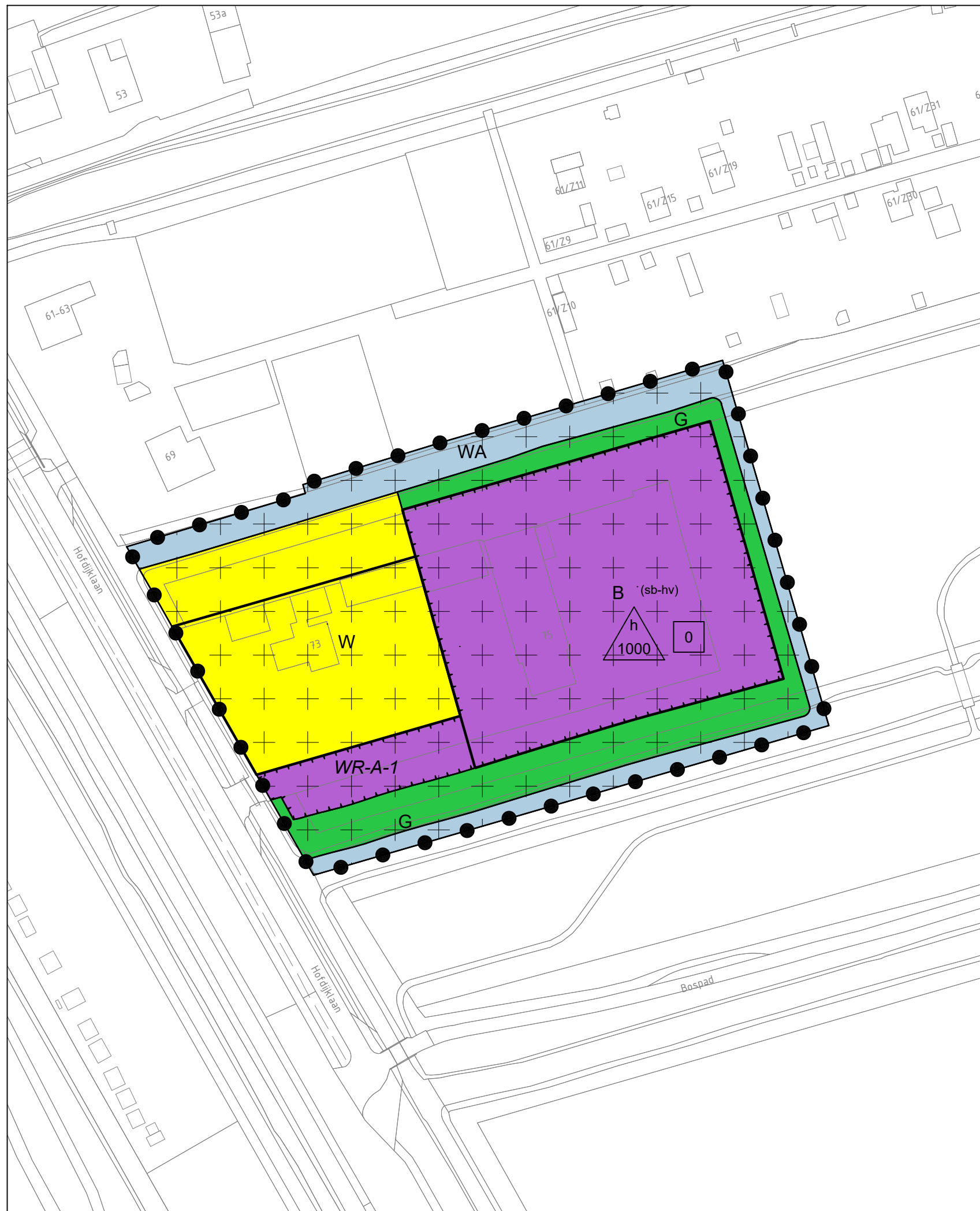




VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied



Plangrens

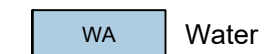
Enkelbestemmingen



Bedrijf



Groen

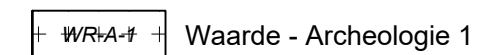


Water



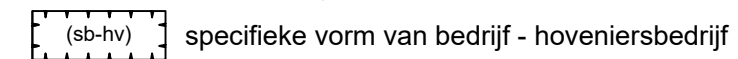
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 1

Functieaanduidingen



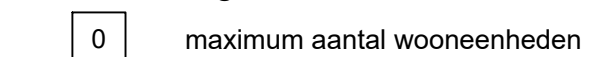
specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf

Bouwvlakken

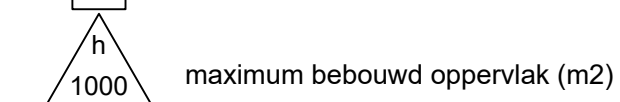


bouwvlak

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum bebouwd oppervlak (m2)

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM
Hofdijklaan 73-75, Oud Ade

bestemmingsplan

PROJECT 20180165.001

FORMAAT A3

SCHAAL 1:1000

KAART 1/1

GETEKEND f.t.

IDN NL.IMRO.1884.HOFDIJKLAAN73EN75-VAS1

Vastgesteld 20-09-2021

Ontwerp 23-06-2021

Concept 19-03-2018

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



