

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 88k

vastgesteld



Leiden

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 88k

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing projectgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3 Procedurele aspecten	9
3.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	9
3.2 Procedure	10
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader	13
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	15
5.1 Water	15
5.2 Cultuurhistorie en Archeologie	15
5.3 Ecologie	15
5.4 Milieu	15
5.5 Verkeer en parkeren	17
5.6 Wonen	17
5.7 Duurzaamheid	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Economische uitvoerbaarheid	19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlagen	21
Bijlage 1 Plancontour	21
Bijlage 2 Bouwtekeningen	23
Bijlage 3 Bodemonderzoek	28
Bijlage 4 Beoordeling bodemonderzoek Omgevingsdienst	92
Bijlage 5 Daglichtberekening	95

Bijlage 6	Zienswijzennota	106
-----------	-----------------	-----

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 november 2012 is bij de gemeente Leiden een aanvraag binnengekomen om de kantoorfunctie op het adres Hoge Rijndijk 88k te wijzigen naar een woonfunctie.

1.2 Begrenzing projectgebied

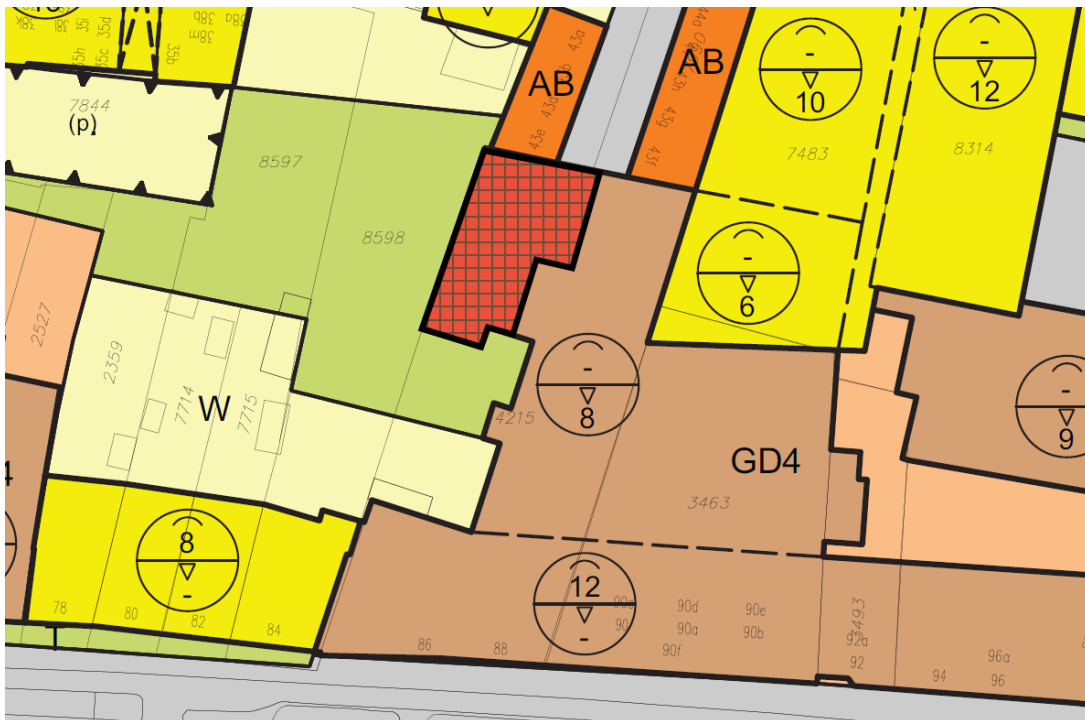
De aanvraag betreft het adres Hoge Rijndijk 88k, in de Rijndijkbuurt te Leiden. In Bijlage 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, is het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 12 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Gedeputeerde Staten heeft 21 juni 2010 het besluit (PZH-201-177618860) tot gedeeltelijke goedkeuring van het plan genomen. De Raad van State heeft op 25 juli 2012 (nr. 201007504/1/R2), naar aanleiding van de beroepen tegen de gedeeltelijke goedkeuring van het plan, uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak is het bestemmingsplan Zuidelijke Schil nu onherroepelijk en van kracht geworden, uitgezonderd een aantal zinsneden uit de planvoorschriften. Deze zijn echter voor onderhavig plan niet relevant.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden 4' (GD4, art. 11). Daarnaast is het pand gelegen binnen het 'Beschermd stadsgezicht' (art. 25) en hebben de gronden de medebestemming 'Terrein met hoge archeologische verwachting' (art. 27).



Uitsnede bestemmingsplankaart met het projectgebied (gearceerd)

In artikel 11.1.1, onder d, is bepaald dat panden met de bestemming GD4 o.a. zijn bestemd voor woningen. In artikel 11.2.10 is bepaald dat geen woonfunctie op de begane grond van Hoge Rijndijk 86 t/m 126 is toegestaan. Het wonen op de begane grond is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

In art. 11.4.9 is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.10 voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, indien daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld."

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in principe de woonfunctie binnen de bestemming GD4 op alle bouwlagen wenselijk is. Voor een aantal adressen is echter opgenomen dat eerst aangetoond moet worden dat de geluidbelasting ter plaatse geen belemmering oplevert voor de woonfunctie. Hiervoor is een binnenplansevrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Vanuit de Wet geluidhinder is de koppeling tussen een hogere grenswaardeprocedure en een binnenplanse vrijstellingsprocedure echter niet mogelijk. Daarbij komt dat in het voorliggende geval sprake is van bebouwing die niet direct aan de weg gelegen is. De geluidbelasting op de gevel ter plaatse komt door de omringende bebouwing daarom niet boven de wettelijk toegestane grenswaarde uit. Er kan dus in de praktijk nooit een hogere waarde worden verleend voor dit adres. Gevolg is dat geen gebruik gemaakt kan worden van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid en nu een uitgebreide procedure doorlopen dient te worden om van het bestemmingsplan af te wijken. Zie Hoofdstuk 3 voor meer informatie ten aanzien van de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Huidige situatie

Geschiedenis

De planlocatie is gelegen in de Hoge Rijndijkbuurt. Deze buurt vormt een onderdeel van de Zuidelijke Schil. De Zuidelijke Schil bestaat uit de 'schil' ten zuiden van de binnenstad. Deze schil is, met uitzondering van het 'Plan Verhagen', een beschermd stadsgezicht.

Na de annexatie van 1920 kwamen aan de zuidoostzijde van de stad ruim opgezette uitbreidingen tot stand. Deze wijken met vooral middenstandswoningen grensden aan de Zoeterwoudsesingel en de Hoge Rijndijk. De Rijndijkbuurt is overwegend gebouwd tussen 1901 en 1940 en is een goed voorbeeld van een vooroorlogse wijk.

Het betreffende pand maakt onderdeel uit van een redelijk recent gebouwd woongebouw met bedrijfsruimte op de begane grond. Het gebouw vormt in hoogte een overgang tussen het naastgelegen bedrijfsgebouw en de oudere bebouwing aan de Hoge Rijndijk. Qua schaal en parcellering wijkt dit gebouw af ten opzichte van de oudere bebouwing.

De begane grond van het achterliggende gedeelte van het complex is bestemd voor bedrijfsruimte of kantoor, maar staat momenteel overwegend leeg.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De aanvraag betreft het verbouwen van een kantoorruimte tot appartement. Hiervoor dienen in pandig een badkamer en keuken aangelegd te worden en zal een ook in pandig een fietsenberging worden gerealiseerd. Hieronder is een 3D impressie weergegeven van de beoogde nieuwe situatie. In Bijlage 2 zijn de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag opgenomen.



3D impressie nieuwe woning

Hoofdstuk 3 Procedurele aspecten

3.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het gedeelte van de Wro dat betrekking had op ontheffingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten komen te vervallen. Op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c, van de Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.

Hierbij gelden drie mogelijkheden:

1. indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt gegeven dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°, van de Wabo;
2. indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, van de Wabo;
3. indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo doorlopen worden. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven is de aanvraag strijdig met artikel 11.2.10 uit het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil', omdat geen woonfunctie op de begane grond van Hoge Rijndijk 86 t/m 126 is toegestaan.

In artikel 11.4.9 van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om van artikel 11.2.10 vrijstelling te verlenen. Voorwaarde hiervoor is dat daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Deze bepaling is opgenomen voor de panden direct grenzend aan de Hoge Rijndijk. Het wegverkeer ter plaatse levert namelijk een geluidbelasting op de gevel op, die binnen bepaalde normen dient te blijven wil een geluidgevoelige bestemming (zoals een woning) daar mogelijk zijn.

In het onderhavige geval betreft de aanvraag echter een pand op het achtergelegen terrein. Het wegverkeerslawaai van de Hoge Rijndijk wordt afgeschermd door de voelliggende bebouwing. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat er geen besluit hogere grenswaarden genomen hoeft te worden, omdat de geluidsbelasting op de gevel de grenswaarden niet overschrijdt (zie paragraaf 5.4.4). Nu er geen besluit hogere grenswaarden hoeft en kan worden genomen, kan het plan niet mogelijk gemaakt worden met een binnenplanse afwijking.

Buitenplanse afwijking

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo regelt de buitenplanse afwijking. In artikel 4 van Bijlage II bij het Bor zijn gevallen opgenomen waarin een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. In artikel 5 van Bijlage II van het Bor is bepaald dat geen toepassing kan worden gegeven aan artikel 4, indien het aantal woningen niet gelijk blijft. In dit geval neemt het aantal woningen met 1 toe. Om het plan te kunnen realiseren zal derhalve een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a,

onder 3° Wabo gevoerd moeten worden.

3.2 Procedure

3.2.1 Procedureverloop

Op de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met voorliggende ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is, waarbij eenieder gedurende deze periode een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het college van B&W.

Na afloop van de inzagetermijn van zes weken worden alle ingediende zienswijzen verzameld en beantwoord in een zogenaamde zienswijzennota. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het college van B&W aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te herzien of aan te passen, dan wel de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Indien een verklaring van geen bedenkingen van de Raad noodzakelijk is (zie tabel paragraaf 3.2.2), dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord, indien de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs geen gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen, een beroepsschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepsschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een beroepsschrift én een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank worden ingediend.

3.2.2 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo. Met een dergelijke verklaring kan de gemeenteraad, alhoewel zij niet het bevoegd gezag is voor het nemen van een besluit op de aanvraag, toch haar goedkeuring of afkeuring uitspreken over een plan. Een dergelijke instemming heeft een bindende status: het College kan een omgevingsvergunning niet verlenen zolang de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In Leiden is door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De gemeenteraad heeft daarmee willen bewerkstelligen dat voor kleine en niet maatschappelijk gevoelige projecten geen tussenkomst van de gemeenteraad is vereist, en bij grote en wel maatschappelijk gevoelige projecten wél instemming van de gemeenteraad is vereist. De onderstaande matrix geeft aan voor welke projecten een verklaring van bedenkingen al dan niet is vereist.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) de lijst met categorieën

van gevallen vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Daarnaast heeft de raad ervoor gekozen de verklaring niet vereist te laten zijn wanneer geen zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbesluit, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

	geen zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit	wel zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan 50 woningen of 5.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan of gelijk aan 10 woningen of 1.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op bovenlokale infrastructuur, water- en groenprojecten. 4) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten in strijd met lokaal beleid. 5) Het project is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van een pand wijzigen.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	verklaring van geen bedenkingen wel vereist
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan of gelijk aan 50 woningen of 5.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan 10 woningen of 1.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten passend binnen lokaal beleid. 4) Het project is gelegen buiten beschermd stadsgezicht, of is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van de betrokken panden wijzigen niet. 5) Het project betreft 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Onderhavig project is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, maar de uiterlijke kenmerken wijzigen niet. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

In 2005 is de Detailhandelsstructuurvisie Leiden vastgesteld. Daarin is de Hoge Rijndijk niet meer genoemd als een locatie binnen de detailhandelstructuur.

In de detailhandelsstructuurvisie wordt het volgende gesteld: "Winkelvoorzieningen buiten de aangegeven structuur worden niet versterkt. Voor winkelclusters die hun functie verliezen wordt een actief beleid gevoerd gericht op functiewijziging en het tegengaan van verloedering. In de praktijk zal dit er op neer komen dat het normale onderhoud zal worden gepleegd, maar ook dat als er geen draagvlak meer is voor winkels in het betreffende gebied, de bestemmingsplannen het mogelijk maken de functie te veranderen naar andere activiteiten dan detailhandel."

Momenteel is er landelijk, maar ook zeker in Leiden, een hoge leegstand van kantoren. Het is zaak de leegstand te verminderen door het vinden van nieuwe gebruikers, functieverandering of sloop. In dit geval vindt transformatie naar wonen plaats.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Water

Aangezien de aanvraag een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft zijn er geen gevolgen op het gebied van waterberging en waterafvoer.

5.2 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Het pand ligt in het beschermd stadsgezicht 'Zuidelijke Schil' en is geen monument noch beeldbepalend pand. Het betreft een redelijk recent woongebouw met bedrijfsruimte op de begane grond. Het gebouw vormt in hoogte een overgang tussen het naastgelegen bedrijfsgebouw en de oudere bebouwing aan de Hoge Rijndijk. Qua schaal en parcellering wijkt dit gebouw af ten opzichte van de oudere bebouwing.

De betreffende ruimte ligt in het achterste bouwdeel van het complex met gevels aan een binnenplaats en aan een ontsluitingsweg vanaf het Utrechts Jaagpad. De ruimte heeft geen gevel aan de Hoge Rijndijk. De functieverandering heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht ter plaatse.

Archeologie

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Er zijn derhalve geen effecten op het gebied van archeologie.

5.3 Ecologie

Omdat het plan slechts een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft, met enkele inpandige bouwactiviteiten, zijn er geen negatieve gevolgen op het gebied van ecologie te verwachten.

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

De Hoge Rijndijk kan worden getypeerd als een gebied met functiemenging (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009). Kantoren en winkels zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging. In de omgeving zijn met name detailhandel, kleine bedrijven en horeca gevestigd.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door bedrijven in de omgeving. Ook vorm het plan geen belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving.

5.4.2 Bodem

Onderzoekresultaten

De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat er in het verleden op de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd. In de grond en het grondwater zijn daarbij overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen. Ook bleek er mogelijk sprake te zijn van de aanwezigheid van een ondergrondse tank op de locatie. Het betreffende onderzoek is echter gedateerd. Daarom

is een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3 Bodemonderzoek, oktober 2012).

Dit bodemonderzoek is vervolgens beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (Bijlage 4). Het onderzoek ter hoogte van de (voormalige) tank heeft aangetoond dat grond en grondwater hier niet verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. De grond en het grondwater op het perceel is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen.

Conclusie

Aangezien de voorliggende aanvraag ziet op een interne functiewijziging van kantoor naar woning, geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen en kan de omgevingsvergunning worden verleend. De tegelverharding in de tuin dient wel in stand te blijven.

Geadviseerd wordt een melding te doen op grond van artikel 41 Wet bodembescherming. Dit betekent dat de verontreiniging bij de Omgevingsdienst West-Holland zal worden geregistreerd. Indien in de toekomst op het terrein bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, dan dient de verontreiniging in de grond en het grondwater nader te worden onderzocht.

Voor het meewerken aan onderhavige aanvraag zijn vanuit het aspect bodem zoals gezegd geen belemmeringen.

5.4.3 Externe veiligheid

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het projectgebied niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van 1 km. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

5.4.4 Geluid

Door de functieverandering van kantoor naar wonen ontstaat een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat er geen besluit hogere grenswaarden genomen hoeft te worden, omdat de geluidsbelasting op de gevels de grenswaarden niet overschrijdt.

Conclusie

Voor het aspect geluid kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat de geluidsbelasting van de omgeving minimaal is. Geluid vormt geen belemmering.

5.4.5 Luchtkwaliteit

Het plan betreft de realisatie van 1 woning. Op basis van bijlage 3B van de Regeling "niet in betekenende mate" draagt het plan hierdoor "niet in betekenende mate" bij, aangezien er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het

plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de Hoge Rijndijk in 2011, respectievelijk 37,3 µg/m³ en 27,3 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek) bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010. Deze planperiode is afgerond en het plan is geëvalueerd. De luchtkwaliteit Leiden voldoet nog niet overal aan de grenswaarden en daarom is een luchtkwaliteitplan 2011-2014 in voorbereiding. Dit nieuwe luchtkwaliteitplan valt onder de paraplu van de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het pand bevindt zich in de schil om het centrum en het betreft de verbouw van een kantoor (151 m²) tot een driekamerappartement (ca. 144 m²).

De parkeerbehoefte in de huidige situatie is:

kantoor: $(151/100) * 1,5 \text{ pp} / 100 \text{ m}^2 = 2,27 \text{ pp}$ (parkeernorm 1,5 pp/100 m²) = **3 pp**

Parkeervraag toekomstige situatie:

1 middelgrote woning (144 m²) = 1.7 pp (parkeernorm 1.7 pp /woning) = **2 pp**

Aangezien de parkeerbehoefte in de huidige situatie hoger is dan die van de beoogde nieuwe situatie levert het parkeeraspect geen belemmeringen op.

Verkeer

De beoogde functiewijziging levert geen belemmeringen op het gebied van verkeersveiligheid of doorstroming op.

5.6 Wonen

Er is in Leiden een overschot aan kantoorruimte en een tekort aan goede woonruimte. De vraag naar koopwoningen is momenteel gering door allerlei onzekerheden die vooral de Rijksoverheid positief kan beïnvloeden. Naar huurwoningen is wel veel vraag. Daarbij liggen appartementen minder goed in de markt dan eengezinswoningen.

Aan wel goed in de markt liggende appartementen dienen, volgens marktonderzoek, de volgende voorwaarden te worden gesteld:

- Oppervlakte minimaal 80 m²;
- Minimaal 3 kamers;
- Buitenruimte op het zuiden of westen van minimaal 6 m² voor starters tot 20 m² bij luxe appartementen;
- Parkeervoorziening bij het complex;
- Grote appartementen op mooie locaties, zoals in het stationsgebied en op andere centrumlocaties.

Het plan voorziet in een groot appartement van ca. 144 m², dat voldoet aan het merendeel van de genoemde voorwaarden.

5.7 Duurzaamheid

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan een project of een bouwplan zijn drie gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk:

- de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (art. 6.2.4, lid h Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid l Bro), ten behoeve van mogelijke planschade;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d (art. 6.2.4, lid g Bro), ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe woningen op het gemeentelijke rioolnetwerk en andere nutsvoorzieningen.

Voor de verantwoording van de bovenstaande gemeentelijke exploitatiebijdragen is het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst bij het onderhavige bouwplan niet noodzakelijk, omdat:

- de gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.
- de mogelijke planschadekosten worden verhaald op de ontwikkelaar op basis van een getekende planschadeovereenkomst.
- de gemeentelijke kosten voor het eventueel aansluiten van rioolverbindingen zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening. Deze zullen worden verhaald op het moment dat een aanvraag om aansluiting wordt gedaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals in paragraaf 3.2.2 uiteengezet is, bestaat tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (en de ruimtelijke onderbouwing) voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze bij de gemeente ingediend. De samenvatting en gemeentelijke beantwoording van de zienswijze is opgenomen in Bijlage 6.

Het college heeft naar aanleiding van de zienswijze een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de omwonenden/indieners van de zienswijzen en het algemeen belang. Het college acht het belang van realisatie van woonruimte in een leegstaand kantoorpand groter dan de belangen van de indieners van de zienswijze. Het college is van mening dat de omwonenden als gevolg van het bouwplan niet onevenredig in hun belangen (woongenot, uitzicht en privacy en afname van zonlichttoetreding) worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar de Zienswijzennota.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijze er niet toe heeft geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED



grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING



2 o_NL.IMRO.0546.PB00079.dwg



Omgevingsvergunning

Hoge Rijndijk 88k

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00079-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
14-02-2013	1:500	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-13			

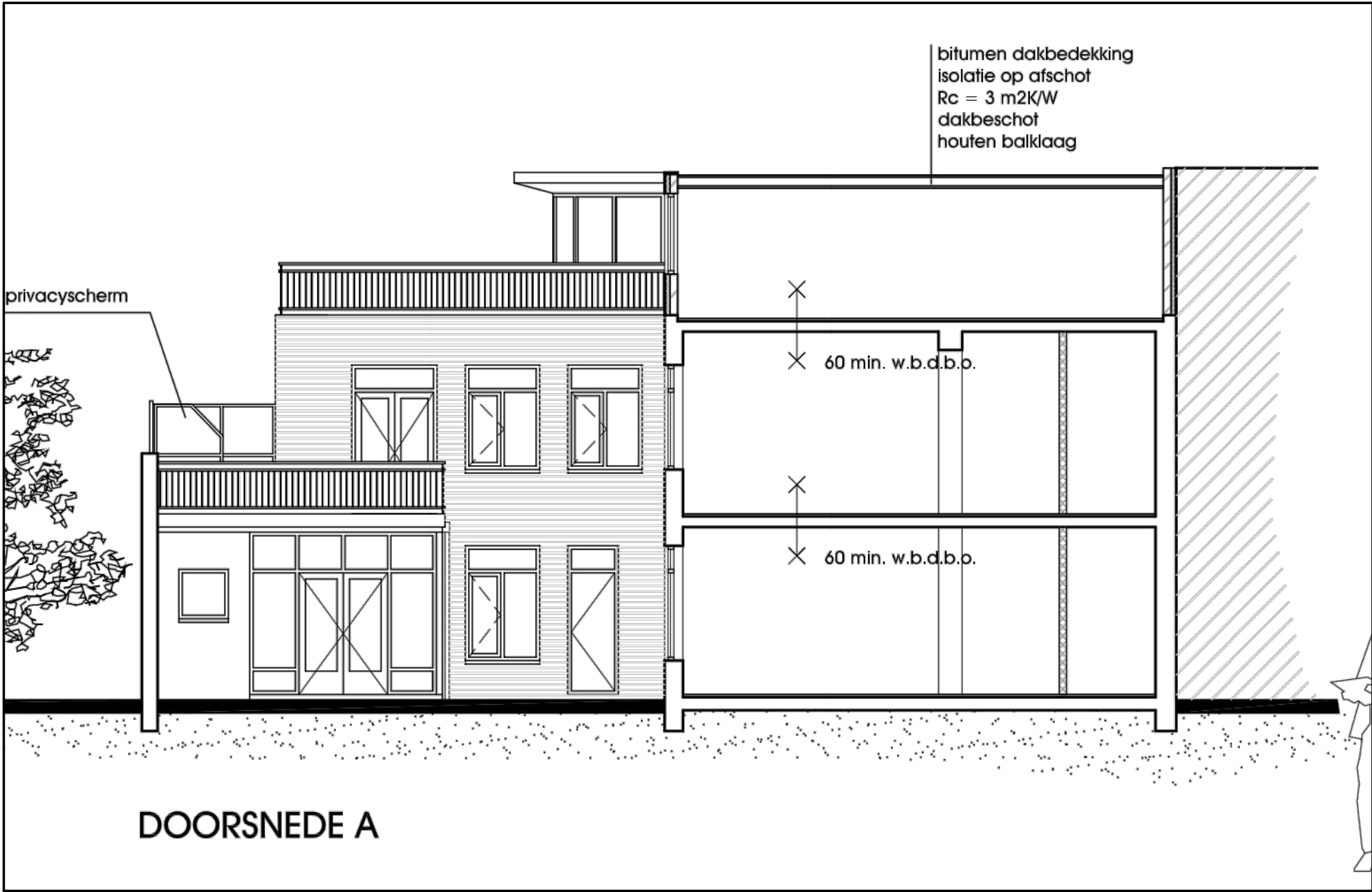
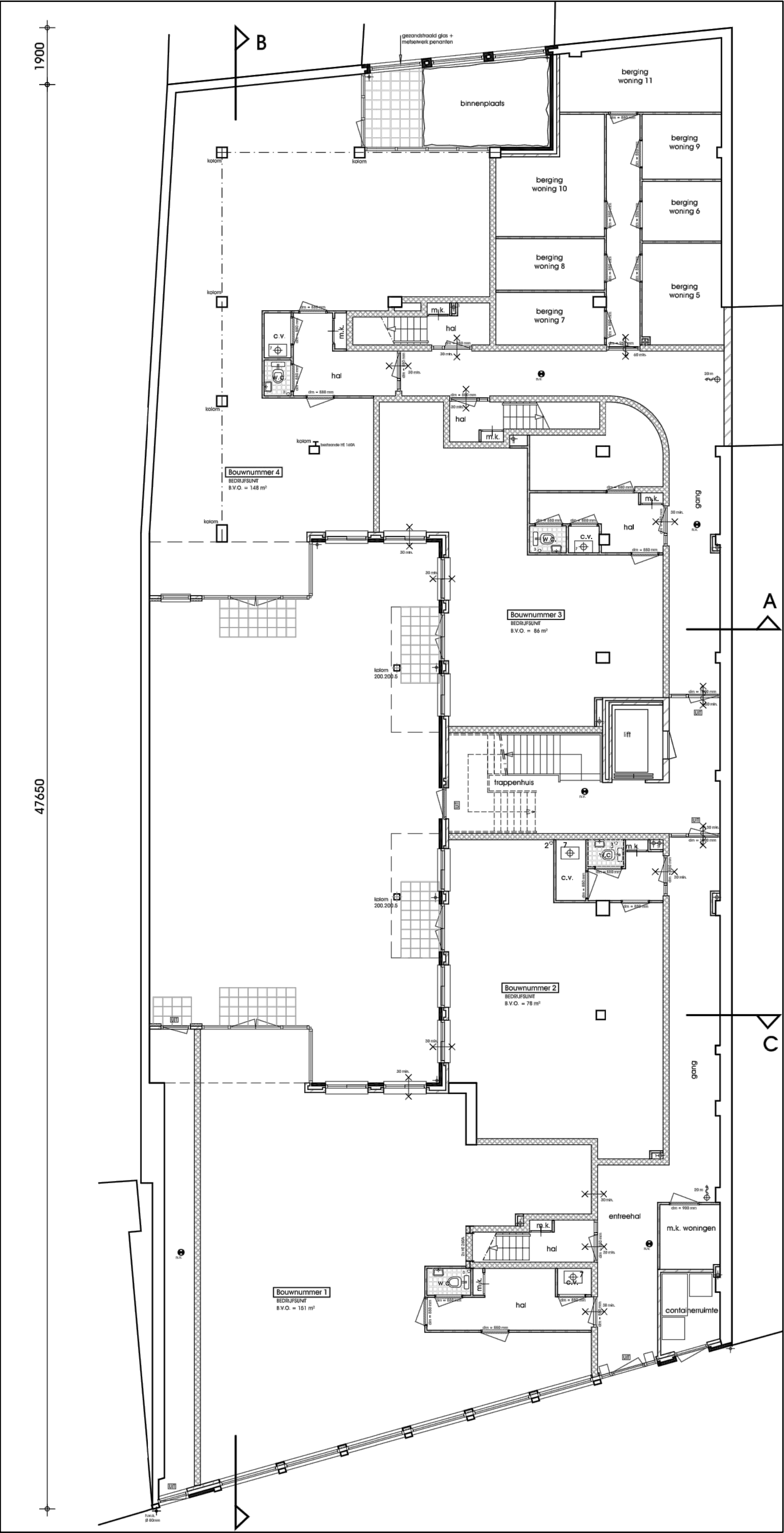
Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden



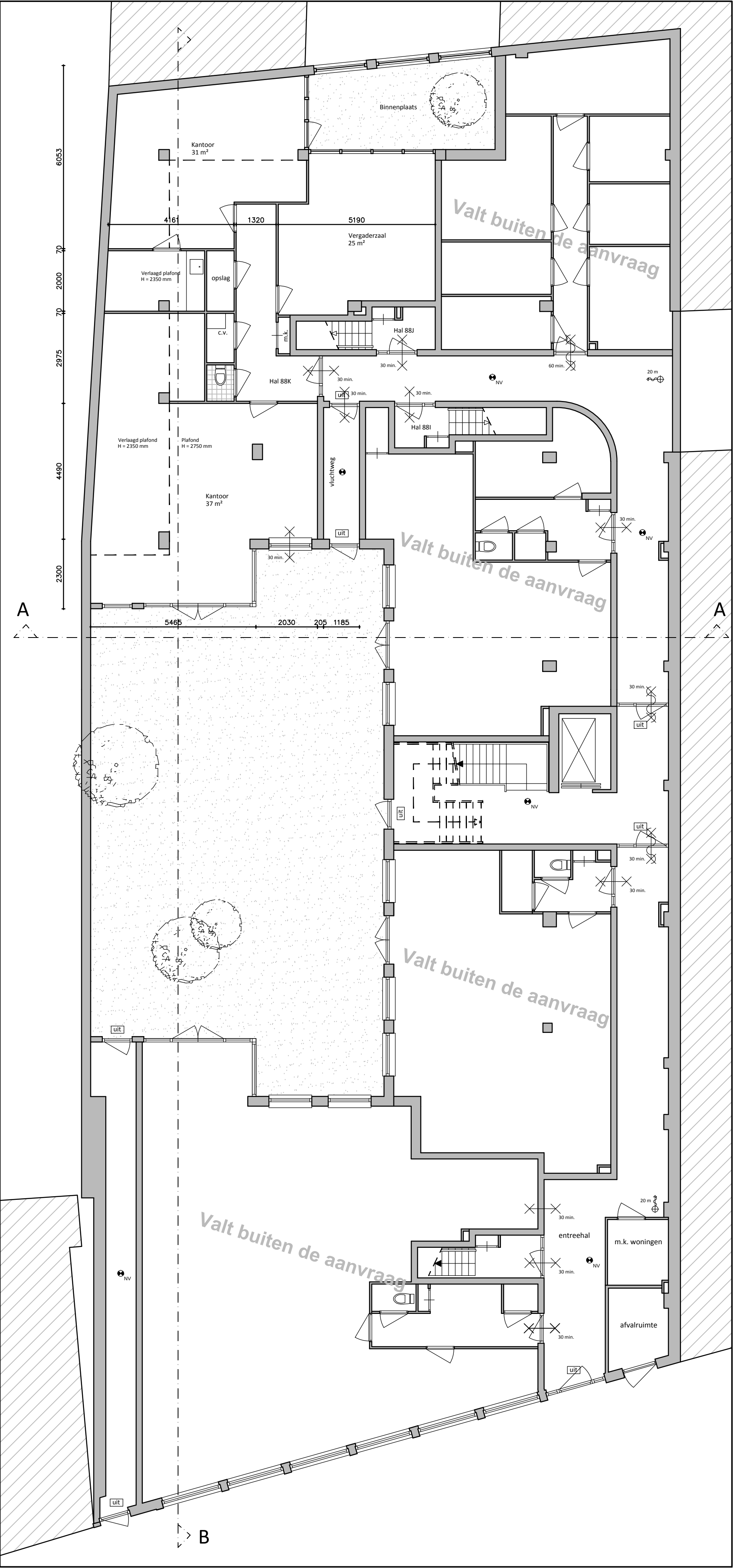
Leiden

Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

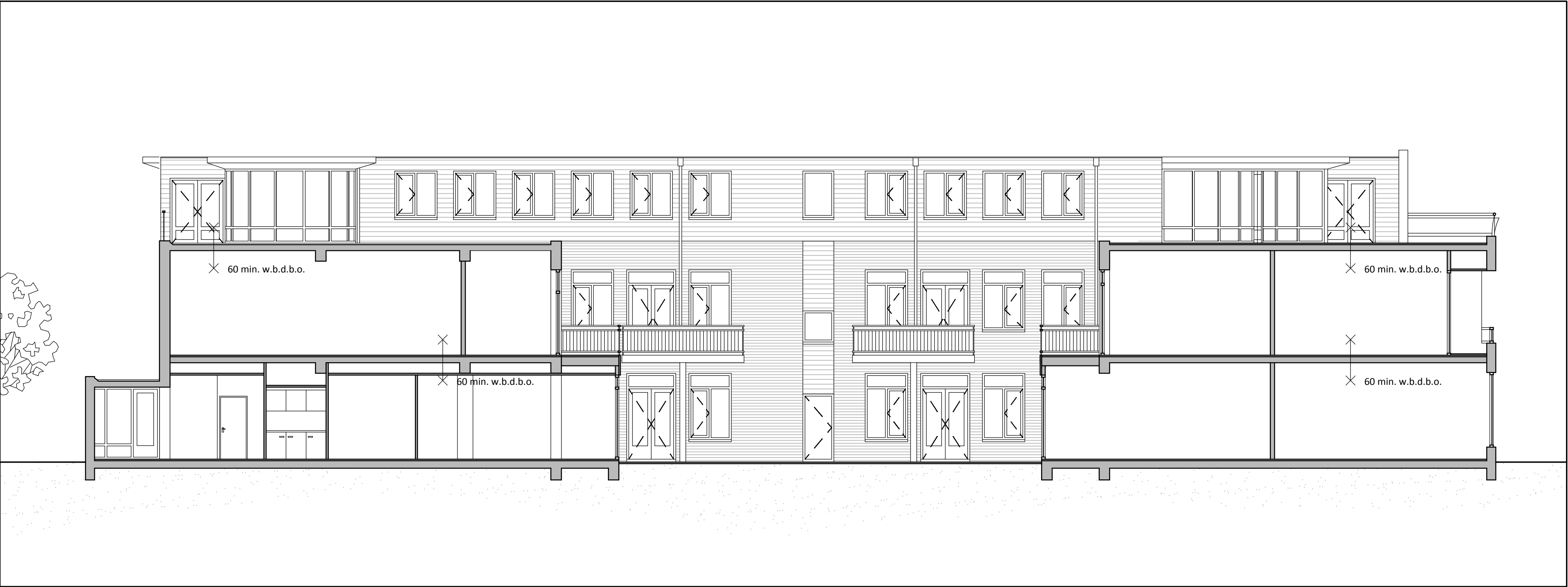
Bijlage 2 Bouwtekeningen



Bestaande situatie



Begane grond



Doorsnede B



Doorsnede A

Legenda

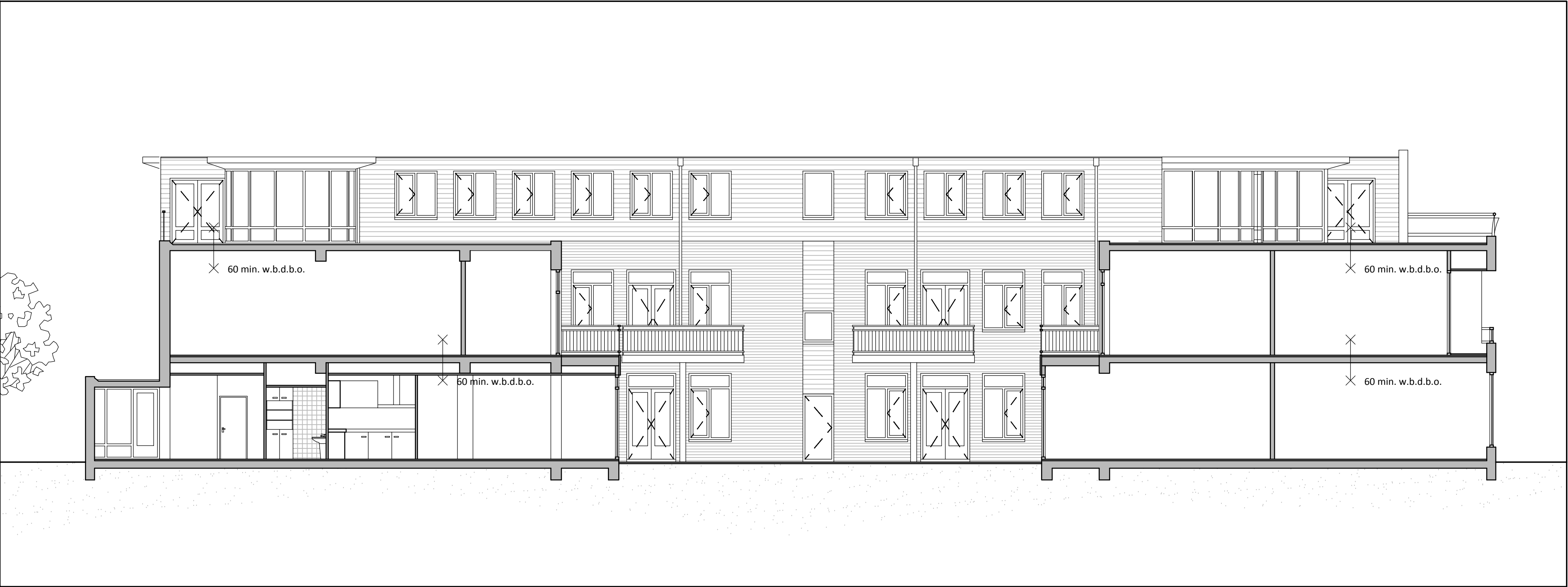
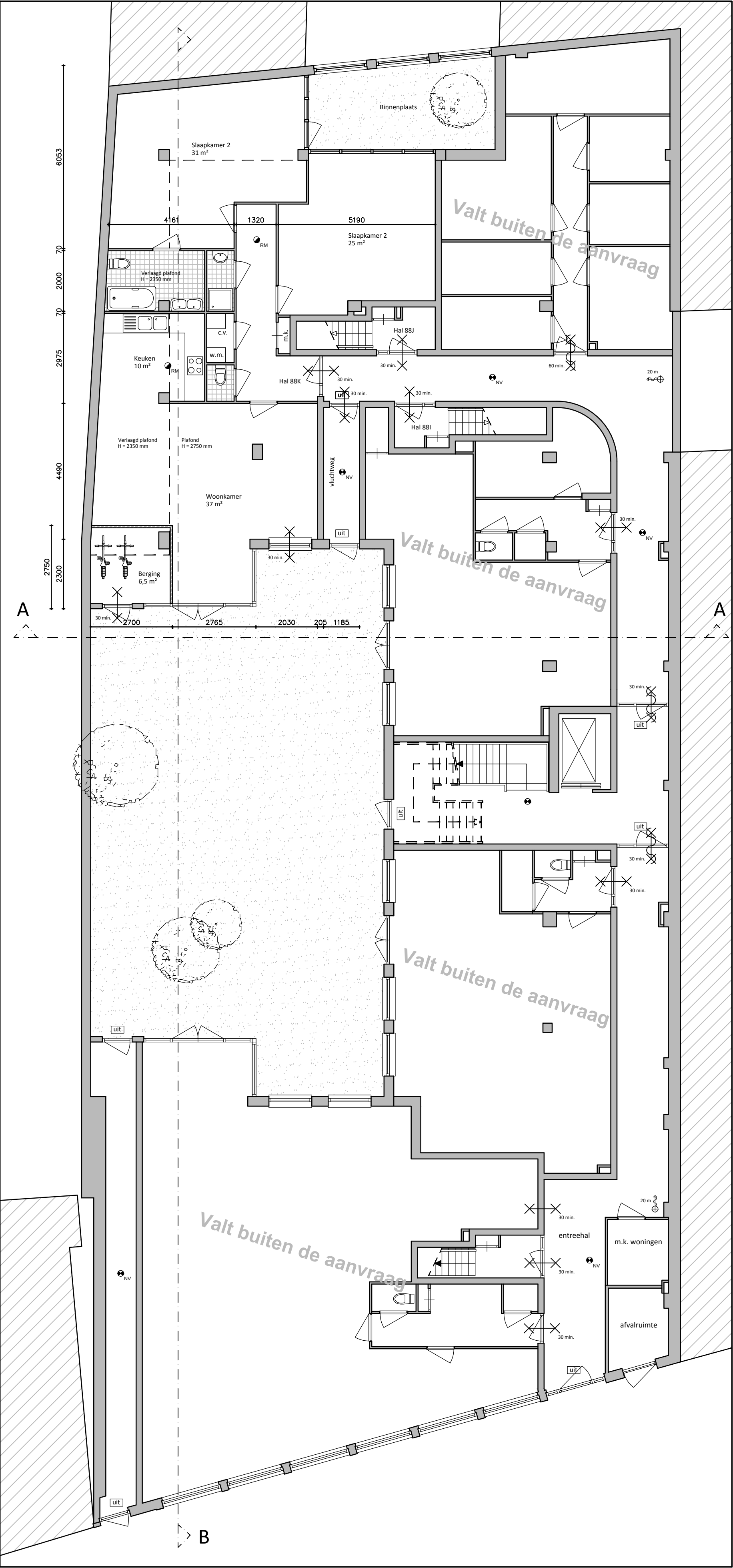
- Bestaande constructie
- Aangrenzende bebouwing
- Nieuwe scheidingwand
- Noodverlichting
- Brandhaspel
- Rookmelder
- Centrale verwarming
- Meterkast

Erik van Rooijen
Ontwerp

Titel	Herziening bestemmingsplan Hoge Rijndijk 88K	
Opdrachtgever	Rijndijk Vastgoed B.V.	
Tekening	Bestaande situatie	
Schaal	1:100	
Formaat	A1	
Datum	26-11-2012	
Getekend door: EVR	Gewijzigd:	Tekening nr:
Fase: Definitief Ontwerp	Gewijzigd:	
Projectnr: 120104	Gewijzigd:	

Erik van Rooijen Ontwerp
06 17 256 239
www.evrontwerp.nl
info@evrontwerp.nl

Bestaande situatie



Doorsnede B

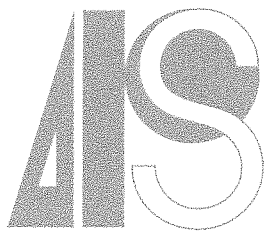


Doorsnede A

Legenda

- Bestaande constructie
- Aangrenzende bebouwing
- Nieuwe scheidingwand
- Noodverlichting
- Brandhaspel
- Rookmelder
- Centrale verwarming
- Meterkast

Bijlage 3 Bodemonderzoek



Tappersweg 14-3
2031 EV Haarlem
Tel.: (023) 538 51 91
Fax: (023) 537 78 21
info@apsmilieu.nl
www.apsmilieu.nl

Verkennend bodemonderzoek

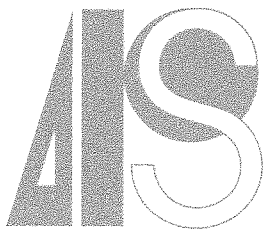
R12-B416

**Hoge Rijndijk 88K
Leiden**

Opdrachtgever:

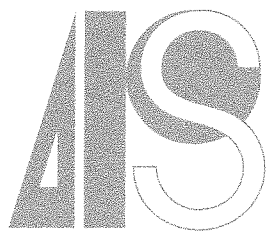
**Rijndijk Vastgoed BV
Hoge Rijndijk 88K
2312 KL Leiden**

oktober 2012



Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
1.1 Doel en opzet van het onderzoek.....	5
1.2 Vooronderzoek	6
1.3 Asbest	7
1.4 Bodemopbouw en geohydrologie.....	7
1.5 Hypothese en strategie.....	8
2 Uitvoering.....	9
2.1 Veldwerk	9
2.2 Laboratoriumonderzoek	10
3 Analyseresultaten	11
4 Conclusies en aanbevelingen.....	12
5 Betrouwbaarheid.....	13
Bijlage 1. Topografische kaart	14
Bijlage 2. Kadastrale kaart	16
Bijlage 3. Locatietekening met boorpunten.....	18
Bijlage 4. Overzicht vooronderzoek.....	20
Bijlage 5. Toetsingskader	22
Bijlage 6. Referenties	25
Bijlage 7. Boorstaten	27
Bijlage 8. Fotorapportage	30
Bijlage 9. Analysecertificaten	32



Samenvatting

Soort onderzoek	verkennend bodemonderzoek NEN-5740
Aanleiding tot het onderzoek	bestemmingswijziging
Projectcode	R12-B416
Opdrachtgever	Rijndijk Vastgoed BV
Adres opdrachtgever	Hoge Rijndijk 88K
Woonplaats en postcode	2312 KL Leiden
Locatiebenaming	
Locatieadres	Hoge Rijndijk 88K
Locatie plaats en postcode	2312 KL Leiden
Kadastrale aanduiding	sectie M, nummer 4215 gemeente Leiden
Coördinaten	94901 / 463301
Oppervlakte onderzoekslocatie	200 m ²
Te onderscheiden deellocaties	1
Aantal boringen en peilbuizen	5 waarvan 1 afgewerkt met een peilbuis
Datum veldwerk	17-10-2012
Datum watermonsters	24-10-2012
Aantal analyses	4 waarvan 1 grondwatermonster
Aanwijzingen asbest	geen
Aangetroffen verontreinigingen	<i>puinhoudende bovengrond</i> o.a. sterk verontreinigd met lood <i>niet-puinhoudende bovengrond</i> matig verontreinigd met koper, lood en PAK <i>ondergrond</i> licht verontreinigd met kwik, lood en PCB <i>grondwater</i> matigverontreinigd met kwik en licht met molybdeen
Conclusies en aanbevelingen	uitvoeren nader onderzoek naar ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen

1 Inleiding

In oktober 2012 heeft APS-Milieu in opdracht van Rijndijk Vastgoed BV te Leiden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hoge Rijndijk 88K te Leiden.

Het onderzoek is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000, VKB-protocol 2001 plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen en VKB-protocol 2002 het nemen van grondwatermonsters.

APS-Milieu verklaart dat er geen andere relaties bestaan met de opdrachtgever van het bodemonderzoek anders dan die van opdrachtgever versus opdrachtnemer.

Onderstaanden verklaren de veld- en/of rapportagewerkzaamheden conform de geldende normen te hebben uitgevoerd.

Naam: Ing. J.J. de Vlieger

Certificaatnummer: VB-028/2

Ondertekening: 

Naam: Dhr. R.L. Kortbeek

Certificaatnummer: VB-028/2

Ondertekening: 



De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen. Het doel van een bodemonderzoek in het kader van de Woningwet is het vaststellen of de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd als verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740, waarbij het vooronderzoek dient te voldoen aan het basisniveau volgens de NEN-5725. De onderzoekslocatie wordt bepaald door de bouwlocatie. In geval van een woonbestemming dient ook de eventuele tuin bij het huis te worden onderzocht.

1.1 Doel en opzet van het onderzoek

Doel van een verkennend bodemonderzoek is:

- Bepalen of er al dan niet van bodemverontreiniging sprake is, conform de Wet Bodembescherming.
- Eventueel bepalen of er een nader onderzoek gewenst is naar de ernst van de bodemverontreiniging.
- Eventueel verkrijgen van een eerste indicatie van de verspreiding van de verontreiniging, zonodig door heranalyse van afzonderlijke monsters.

De opzet van een verkennend onderzoek omvat de volgende fasen:

- Vaststellen van het (juridische) kader van het onderzoek.
- Verrichten van (historisch) vooronderzoek naar mogelijke verontreiniging.
- Verrichten van vooronderzoek naar geohydrologie en bodemopbouw.
- Opstellen van hypothese en onderzoeksstrategie voor het bodemonderzoek.
- Uitvoering veldwerk (boringen, peilbuizen en bemonsteringen).
- Uitvoering laboratoriumanalyses in een erkend RvA geaccrediteerd laboratorium.
- Interpretatie van de resultaten van het onderzoek.
- Toetsing van hypothese en strategie.
- Eventueel herhalen van (enkele van) de voorgaande fasen als de hypothese en strategie niet toereikend blijken te zijn geweest.
- Bepalen of er sprake is van bodemverontreiniging, en indicaties geven over de verspreiding ervan.
- Eventueel bepalen of nader onderzoek gewenst is.
- Rapportage en eindbespreking.

1.2 Vooronderzoek

De ligging van de locatie is aangegeven op de topografische kaart (bijlage 1) en tevens op een kadastrale tekening (bijlage 2). Ook zijn er foto's gemaakt van het onderzochte terrein (bijlage 8). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2009, strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek. In bijlage 4 is een overzicht van de verkregen gegevens opgenomen.

De onderzoekslocatie is gelegen in Leiden. Het perceel is eigendom van Rijndijk Vastgoed en staat kadastraal bekend onder de aanduiding sectie M, nummer 4215 van de gemeente Leiden. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt ongeveer 200 m², een gedeelte van het bovengenoemde kadastrale perceel. De bestemming zal worden gewijzigd naar wonen. In de omgeving is voornamelijk sprake van woongebied.

Volgens informatie van de Omgevingsdienst West-Holland zijn op de locatie Hoge Rijndijk 86-88 diverse bodembedreigende activiteiten uit het verleden bekend. Vanaf 1912 is er sprake geweest van textielveredeling en vanaf 1940 is er een houtmeubelfabriek gevestigd geweest. Van 1978 tot 1981 is er een burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf aanwezig. Ook is er een ondergrondse HBO-tank aanwezig geweest. In 2000 is door Omegam vastgesteld dat de tank niet meer aanwezig was.

Momenteel is het perceel in gebruik als kantoorruimte. Ongeveer 90% van de onderzoekslocatie is bebouwd. De vloeren bestaan uit beton. Op de onderzoekslocatie zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Indicatief onderzoek Hoge Rijndijk 86-88, Lexmond, rapportnr. 9511238_1/TT, 01-9-1995. Er zijn in de puinhoudende toplaag lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met koper en lood aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen, minerale olie, xylenen en tolueen gemeten.
- Onderzoek verontreinigingssituatie op de percelen Hoge Rijndijk 86-88 te Leiden, Omegam, projectnr. 11052131, 9 juni 1997. Er zijn in de puinhoudende toplaag lichte verontreinigingen met koper, lood, kwik en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met koper en lood aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen en tolueen gemeten.

Voor uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de bodemrapportage in bijlage 4.

1.3 Asbest

Bij verkennend bodemonderzoek wordt ook gekeken of er mogelijk asbest op de locatie aanwezig is (op gebouwen, op de grond of in de bodem). Indien dat het geval is kan dat eventueel leiden tot aanvullend onderzoek.

In het onderhavige onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbest. Bij visuele inspectie werd in de bodem of in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

1.4 Bodemopbouw en geohydrologie

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Leiden. Er is geen sprake van een bodembeschermingsgebied. Het maaiveld ligt op ongeveer NAP -1,3 m.

De geologie wordt bepaald door een deklaag van Holocene ouderdom welke reikt tot een diepte NAP -15 m. Op de nieuwe geologische kaart van Nederland (TNO-RGD, 1:50000) is er sprake van een Holocene deklaag bestaande uit Hollandveen op oude klei- en zandafzettingen. Aan de onderzijde gaat het Holocene pakket over in Pleistocene afzettingen (meestal dekzanden van de Twenteformatie).

Uit de bodemkaart van Nederland (STIBOKA 1:50000) is er sprake van een dikke eerdgrond met een humushoudende bovenlaag.
Het Gemiddeld Hoogste Grondwaterpeil (GHG) ligt op >25 cm-mv. Het Gemiddeld Laagste Grondwaterpeil (GLG) ligt op 80-120 cm-mv.

1.5 Hypothese en strategie

Aan de hand van een vooronderzoek (uitgevoerd volgens de NEN-5725) worden deellocaties benoemd waarvoor verschillende hypothesen gelden met betrekking tot de (mogelijke) bodembelasting. In de onderstaande tabel worden de deellocaties en de daarvoor geldende aannames (aard en voorkomen van de verontreiniging) nader uitgewerkt.

De hypothese “verdacht met diffuse bodembelasting heterogeen verdeeld (VED-HE)” wordt gesteld als er uit het vooronderzoek blijkt dat er op de locatie mogelijk diffuse bodembelasting heeft plaatsgevonden met een heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. Hierbij valt te denken aan ophooglagen. Er wordt op deze deellocaties verontreiniging in de grond en/of het grondwater verwacht met bepaalde stoffen.

De subhypothese “kleinschalig” is van toepassing op kleinere locaties (<1 ha) of op grotere locaties als deze kleinschalig zijn verkaveld, bebouwd zijn en/of een sterk wisselend gebruik kennen.

Overzicht van deellocaties en gevolgde strategie						
code	deellocatie	strategie	schaal	boringen	analyses	opmerking
LOCA	gehele onderzoekslocatie	NEN-5740 VED-HE	200 m ²			
		toplaag		5	1	+ 1 wegens puin
		ondergrond		2	1	
		freatisch grondwater (met PB)		1	1	

2 Uitvoering

2.1 Veldwerk

Het veldwerk bestond uit het uitvoeren van boringen, het plaatsen van peilbuizen en het nemen van grond- en grondwatermonsters. Van alle boringen is een boorbeschrijving gemaakt conform de NEN-5104, welke zijn opgenomen in bijlage 7. Met het oog op de aanwezige betonvloer zijn alle boringen in de binnentuin en achtertuin van de locatie geplaatst.

Het grondwater is een week na plaatsing van het filter bemonsterd. In het veld is de grondwaterstand ingemeten en zijn de geleidbaarheid, pH en de troebelheid van het grondwater bepaald. De monsters zijn gekoeld getransporteerd en opgeslagen.

In de onderstaande tabellen zijn de veldwerkgegevens, evenals de zintuiglijke waarnemingen weergegeven.

Overzicht van boringen, peilbuizen en zintuiglijke waarnemingen						
boring	diepte	PB	datum	van	tot	opmerkingen
01	210	X	17-10-2012	0	5	tegels
			17-10-2012	10	100	matig puinhoudend
02	150		17-10-2012	0	2	grind
			17-10-2012	2	3	worteldoek
			17-10-2012	3	50	zeer licht puinhoudend
03	50		17-10-2012	0	5	tegels
			17-10-2012	20	50	sterk puinhoudend / gestuit
04	50		17-10-2012	0	2	grind
			17-10-2012	2	3	worteldoek
			17-10-2012	3	50	zeer licht puinhoudend
05	50		17-10-2012	0	2	grind
			17-10-2012	2	3	worteldoek
			17-10-2012	3	50	zeer licht puinhoudend

Overzicht peilbuis- monstername								
PB	filterstelling		monsters	gws	EC (mS/cm)	pH	troebelheid (NTU)	datum
	van	tot						
01	100	200	0691311643 / 0700606245	75	644	7,4	245	24-10-2012

2.2 Laboratoriumonderzoek

De in het veld genomen monsters zijn volgens het onderstaande schema ter analyse aangeboden aan een door de RvA geaccrediteerd laboratorium. Eventueel zijn grondmonsters gecombineerd tot mengmonsters.

Bij grondwateronderzoek worden in verband met per soort analyse verschillende voorgeschreven wijze van bemonstering en conservering soms meerdere monsters uit een filter genomen.

Overzicht van uitgevoerde analyses en samenstelling mengmonsters						
code	omschrijving	analysepakket	monster	boring	van	tot
MM01	mengmonster bovengrond puinhoudend	NEN-5740 grondpakket	0530179282	1	10	60
			0530179285	3	20	50
MM02	mengmonster bovengrond	NEN-5740 grondpakket	0530179286	2	3	50
			0530179283	4	3	50
			0530179284	5	3	50
MM03	mengmonster ondergrond	NEN-5740 grondpakket	0530179287	1	100	150
			0530179055	2	100	150
WM01	grondwatermonster	NEN-5740 grondwaterpakket	0691311643 0700606245	1	100	200

3 Analyseresultaten

De resultaten van het laboratoriumonderzoek zijn in de onderstaande tabellen getoetst aan de meest recente versie van de streef/AW2000- en interventiewaarden van VROM, waarbij de waarden voor de bodem zijn omgerekend volgens het gehalte organisch stof en kleidelen (lutum). Het toetsingskader is bij dit rapport opgenomen als bijlage 5. Voor een volledig overzicht van de gemeten waarden verwijzen wij naar de analysecertificaten in bijlage 9.

Analyse mengmonster bovengrond puinhoudend MM01, toetsing grond volgens Wbb H=2,7% L=4,6%							
stofnaam	meting	eenheid	S (AW)	T	I	opm	toetsing
koper	36	mg/kg d.s.	22	62	100		>S
kwik	0,35	mg/kg d.s.	0,11	13	26		>S
lood	450	mg/kg d.s.	34	200	360		>I
zink	200	mg/kg d.s.	68	210	350		>S
PAK (10 van VROM)	3,4	mg/kg d.s.	1,5	21	40		>S

Analyse mengmonster bovengrond MM02, toetsing grond volgens Wbb H=1,5% L=3,5%							
stofnaam	meting	eenheid	S (AW)	T	I	opm	toetsing
koper	76	mg/kg d.s.	20	58	97		>T
kwik	0,36	mg/kg d.s.	0,11	13	26		>S
lood	200	mg/kg d.s.	33	190	350		>T
zink	98	mg/kg d.s.	64	200	330		>S
PAK (10 van VROM)	28	mg/kg d.s.	1,5	21	40		>T

Analyse mengmonster ondergrond MM03, toetsing grond volgens Wbb H=1,9% L=3,6%							
stofnaam	meting	eenheid	S (AW)	T	I	opm	toetsing
kwik	0,32	mg/kg d.s.	0,11	13	26		>S
lood	89	mg/kg d.s.	33	190	350		>S
PCB	0,0052	mg/kg d.s.	0,004	0,1	0,2		>S

Analyse grondwatermonster WM01, toetsing grondwater volgens Wbb							
stofnaam	meting	eenheid	S (AW)	T	I	opm.	toetsing
kwik	0,18	ug/l	0,05	0,17	0,3		>T
molybdeen	6,4	ug/l	5	150	300		>S

4 Conclusies en aanbevelingen

In de puinhoudende toplaag ter plaatse van boringen 1 en 3 is een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Daarnaast zijn in de puinhoudende toplaag lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en PAK aangetroffen.

In de toplaag ter plaatse van boringen 2, 4 en 5 zijn matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met kwik en zink aangetroffen.

In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood en PCB aangetroffen.

In het grondwater is een overschrijding van de tussenwaarde voor kwik waargenomen en een streefwaardeoverschrijding voor molybdeen.

De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. De aangetroffen sterke verontreiniging met lood in de puinhoudende toplaag, de matige verontreinigingen in monster MM02 met koper, lood en PAK en de matige verontreiniging met kwik in het grondwater vallen op basis van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken echter buiten het verwachtingspatroon.

Mogelijk is er hier dus sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging. Aangezien onderhavig bodemonderzoek slechts een klein gedeelte van de onderzoekslocatie uit 1995 en 1997 betreft kunnen de thans aangetroffen verontreinigingen ook gemist zijn in de eerdere bodemonderzoeken.

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de aangetoonde verontreinigingen in de grond en in het grondwater

5 Betrouwbaarheid

Bodemonderzoeken worden door APS-Milieu op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de daartoe bestaande normen (protocollen) en gangbare inzichten.

Indien in opdracht van de klant, en eventueel in overleg met het bevoegde gezag, is afgeweken van de gangbare normen en/of protocollen van onderzoek, dan wordt dit in de rapportage uitdrukkelijk vermeld. APS-Milieu aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen die deze afwijkingen kunnen hebben voor de kwaliteit en betrouwbaarheid van het onderzoek.

Maar ook indien conform de protocollen wordt gewerkt blijven er enige beperkingen van kracht, met betrekking tot de betrouwbaarheid van de resultaten van dit onderzoek.

a. Kwaliteit van het vooronderzoek

Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd op basis van een vooronderzoek. Een dergelijk vooronderzoek bestaat uit het verzamelen van (historische) gegevens over de locatie, een inspectie van de locatie en verzamelen van gegevens over bodemopbouw en hydrologie. Indien belangrijke feiten over de locatie niet worden achterhaald, bestaat de kans dat de hypothese en de strategie van het onderzoek niet voldoen. Het onderzoek geeft dan onvoldoende informatie en is dus minder bruikbaar of betrouwbaar.

APS-Milieu acht zich niet aansprakelijk voor de gevolgen van onvolledig of onjuist opgegeven informatie in het kader van het vooronderzoek.

b. Restrisico

De monsterdichtheid welke de protocollen voorschrijven heeft tot gevolg dat kleine verontreinigingskernen kunnen worden gemist. Dit beperkte restrisico wordt aanvaardbaar geacht, omdat de kosten van bodemonderzoek anders te hoog zouden oplopen.

APS-Milieu acht zich niet aansprakelijk voor dergelijke normale restrisico's.

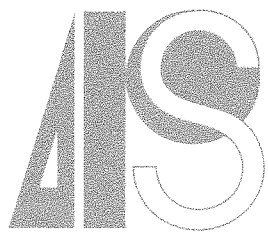
c. Veroudering

De onderzoeksresultaten vormen slechts een momentopname.

De resultaten en conclusies kunnen verouderen door drie oorzaken:

- Er wordt nieuwe verontreiniging toegevoegd aan de locatie.
- Bestaande verontreiniging is mobiel en verspreidt zich verder.
- De normstelling door de overheid verandert.

APS-Milieu acht zich niet aansprakelijk voor de gevolgen van veroudering van de rapportage.



Bijlage 1. Topografische kaart



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

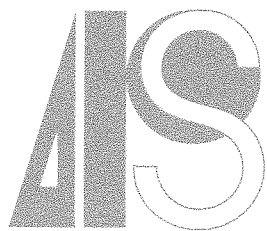
Hier bevindt zich Kadastraal object LEIDEN M 4215

Hoge Rijndijk 88K, 2313 KL LEIDEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompijninstallatie b seermast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrestering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	---	---



Bijlage 2. Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

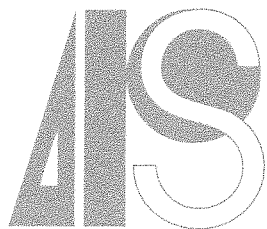
Kadastrale gemeente LEIDEN

Sectie M

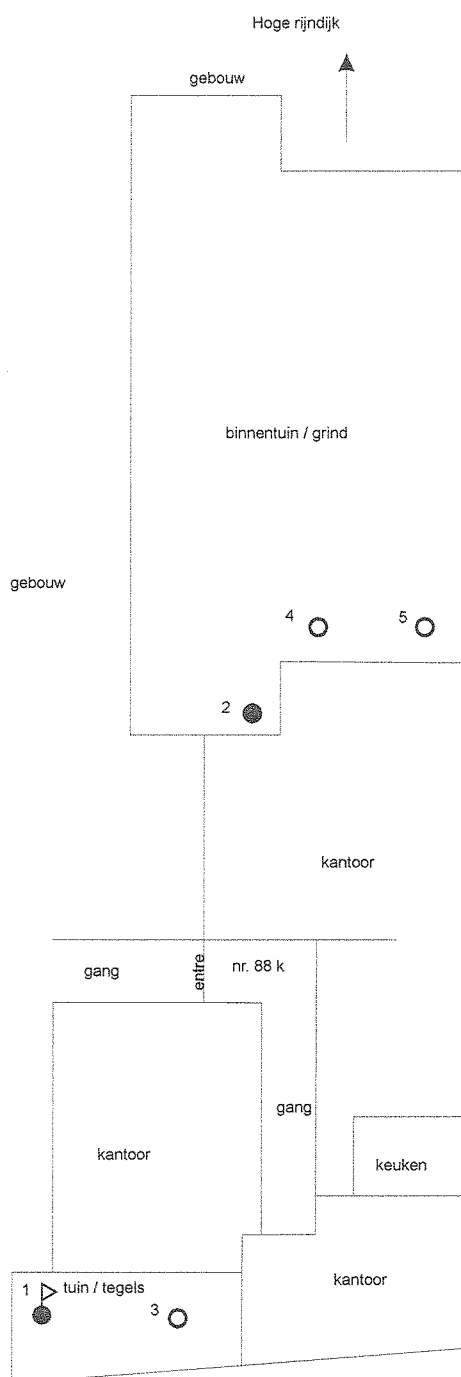
Perceel 4215

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

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 oktober 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Bijlage 3. Locatietekening met boorpunten



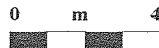
LOCATIETEKENING

datum: oktober 2012
 nummer: R12-B416
 locatie: Hoge Rijndijk 88K
 Leiden
 opdrachtgever:
 Rijndijk Vastgoed BV

LEGENDA



schaal: 1:200

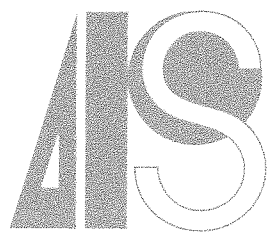


peilbuis

boring (diep)

boring (toplaag)

boring (gestuit)



Bijlage 4. Overzicht vooronderzoek

R12-B416 Vooronderzoek basisformulier			
code	beoordelingsaspect		opmerkingen
00.001	Gegevens verzameld op basis voorafgaand locatiebezoek?	n	Datum:
00.002	Gegevens bij gemeente of provincie opgevraagd?	j	Naam: Omgevingsdienst West-Holland
00.003	Gegevens opgevraagd bij gebruiker of eigenaar?	n	Naam:
00.004	Is er eerder bodemonderzoek op de locatie verricht?	j	Data: 1995 / 1997
00.005	Zijn er nog andere bronnen van informatie geraadpleegd?	j	Welke: bodemloket
01.001	Is er sprake van oude stedelijke ophooglagen?	j	Beleid:
01.002	Is er sprake van een regionaal aanwezig toemaakdek?	n	Beleid:
01.003	Zijn er regionale verhoogde achtergrondwaarden bekend?	j	Welke: zware metalen en PAK
01.004	Zijn er in de directe omgeving gevallen van bodemverontreiniging bekend?	n	Welke:
01.005	Zijn er in de directe omgeving grootschalige bronnen van verontreiniging aanwezig?	n	Welke:
01.006	Is verspreiding van baggerspecie uit oppervlaktewateren over het perceel mogelijk geweest?	n	Waar:
01.007	Is op of naast de locatie ooit een brand geweest?	n	Datum:
02.001	Zijn er mogelijk verdachte verhardingslagen aanwezig?	n	Welke:
02.002	Zijn er mogelijk verdachte ophooglagen aanwezig?	n	Welke:
02.003	Zijn er mogelijk verdachte dempingen/opvullingen aanwezig?	n	Welke:
02.004	Is er sprake van bodembelastende agrarische activiteiten?	n	Welke:
02.010	Zijn er ondergrondse olietanks op de locatie aanwezig?	n	Status:
02.011	Zijn er ondergrondse olietanks op de locatie aanwezig geweest?	j	Gesaneerd:
02.012	Is er sprake van bovengrondse opslag van olieproducten?	n	Kritiek?
02.013	Is er sprake geweest van bovengrondse opslag van olie?	n	Wanneer:
02.014	Zijn op de locatie afleverpunten voor brandstof aanwezig?	n	Kritiek?
02.015	Zijn afleverpunten voor brandstof aanwezig geweest?	n	Wanneer:
02.016	Zijn of worden op de locatie motorvoertuigen onderhouden?	n	Kritiek?
02.020	Is op de locatie ooit vaste brandstof gebruikt of opgeslagen?	n	Soort:
02.021	Zijn of worden op de locatie chemicaliën opgeslagen?	n	Soort:
02.022	Zijn er andere bodembelastende activiteiten bekend?	n	Soort:
02.023	Zijn er andere calamiteiten op de locatie bekend?	n	Wanneer:



Bodemrapportage

Hoge Rijndijk 88 te LEIDEN



Legenda



Bodemlocaties



Onderzoeksrapporten



Historisch bodembestand



Kadaster



Bebouwing



Wegen



Water



Afscheiding



Geselecteerd perceel

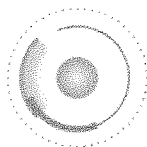


25-meter buffer

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

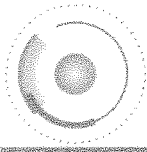
Middelpunt: X 94948 Y 463384 meter

Buffer: 25 meter



Inhoudsopgave

Toelichting op de verstrekte informatie	3
Informatie over geselecteerd gebied	5
Overzicht bodemlocaties	5
Gegevens bodemlocaties	5
Hoge Rijndijk 86-88 (vh 62)	5
- Statusoverzicht bodemlocatie	5
- Rapportinformatie	5
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten	5
- Activiteiten uit Historisch bodembestand	6
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	6
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	7
Overzicht bodemlocaties	7
Gegevens bodemlocaties	7
Utrechtse Jaagpad 45	7
- Statusoverzicht bodemlocatie	7
- Rapportinformatie	7
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten	7
- Activiteiten uit Historisch bodembestand	8
Hoge Rijndijk 90	8
- Statusoverzicht bodemlocatie	8
- Rapportinformatie	8
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten	8
- Activiteiten uit Historisch bodembestand	8
Utrechtse Jaagpad 44-47	9
- Statusoverzicht bodemlocatie	9
- Rapportinformatie	9
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten	9
- Activiteiten uit Historisch bodembestand	10
Utrechtse Jaagpad 36	11
- Statusoverzicht bodemlocatie	11
- Rapportinformatie	11
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten	12
- Activiteiten uit Historisch bodembestand	12
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	13
Topografie	14
GBKN	15
Kadaster	16
Disclaimer	21



Toelichting op de verstrekte informatie

De Omgevingsdienst West-Holland beheert van haar werkgebied een database met bodemgegevens afkomstig van deelnemende gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Deze bodemgegevens worden toegankelijk gemaakt met behulp van een bodeminformatiesysteem (bis).

In deze rapportage zijn de bij de Omgevingsdienst bekende gegevens over de bodemkwaliteit van het geselecteerde adres of perceel en de directe omgeving daarvan verwerkt.

Hieronder volgt een toelichting op de opbouw van het rapport en de weergegeven informatie. Heeft u vragen naar aanleiding van dit rapport en/of behoefte aan advies? Neem dan contact op met de heer P. van Valen van ons Bodem informatie punt via 071-4083276 of BIP@odwh.nl

Opbouw van deze rapportage

De rapportage komt als volgt tot stand. Op basis van een geografische analyse wordt het bevraagde adres of perceel gecontroleerd op de aanwezigheid van een bodemlocatie contour. Is deze aanwezig op het perceel, of in de nabijheid hiervan, dan wordt de aanwezige informatie van het geselecteerde perceel getoond in onderstaande volgorde:

- Overzicht bodemlocatie(s)
- Gegevens bodemlocatie(s)
- Statusoverzicht bodemlocatie
- Rapportinformatie
- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten
- Activiteiten uit Historisch bodembestand
- Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Naast de geografische analyse van het geselecteerde perceel wordt ook in een buffer van 25 meter rond het perceel gekeken of er bodemlocaties aanwezig zijn. Als er geen gegevens van het bevraagde perceel bekend zijn dan kan het zijn dat er alleen gegevens van bodemlocaties binnen het buffergebied van 25 meter worden getoond.

Welke informatie wordt getoond?

De getoonde gegevens bestaan uit informatie over de bodemkwaliteit per locatie of perceel. Niet alle bodemgegevens bij de Omgevingsdienst. Alleen bodeminformatie die bij ons is aangeleverd in het kader van een bouwaanvraag, aankoop of verkoop, sanering van een ondergrondse olietank en/of bodemverontreiniging wordt in deze rapportage opgenomen.

Onderstaande gegevens worden, indien aanwezig, getoond in het rapport:

- algemene bodemkwaliteit van een perceel
- historische informatie met betrekking tot bronnen van mogelijke bodemverontreiniging
- aanwezigheid van ondergrondse tanks op een perceel
- eventueel openstaande vervolgactie per perceel in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb)

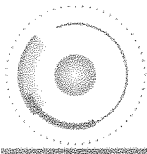
Actualiteit getoonde bodemgegevens

De bodemgegevens worden door de Omgevingsdienst minimaal één per week geactualiseerd zodat eventuele tussentijdse ingevoerde wijzigingen worden meegenomen. Bij grote wijzigingen kan de updatefrequentie worden ingekort om de inhoud van het rapport zo actueel mogelijk te laten zijn.

Toelichting op getoonde informatie

Overzicht bodemlocatie

Op dit kaartje wordt het bevraagde perceel getoond met de buffer van 25 meter.



Gegevens bodemlocatie

Hier worden gegevens getoond van de bodemlocatie zoals deze in het bodeminformatiesysteem bij de omgevingsdienst bekend zijn. De bodemlocatie is bij ons bekend onder zowel de adresgegevens als een locatiecode die altijd begint met 'AA'. De locatiecode is een handige en unieke zoekingang in ons systeem bij vragen over deze locatie.

Statusoverzicht bodemlocatie

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de belangrijkste statusvelden op locatieniveau gegeven:

- Status laatste rapport: datum van het laatst uitgevoerde onderzoek op de locatie.
- Beoordeling verontreiniging: de mate van verontreiniging.
- Vervolgactie (Wbb): de vervolgactie van de locatie voor het bevoegd gezag.
- Besluit status: de conclusie van het besluit als er door het bevoegd gezag een beschikking over het geval van bodemverontreiniging is afgegeven.
- Datum besluit: datum van bovengenoemd besluit.
- Bevoegd gezag Wbb: bij welke instantie de bevoegdheid in het kader van de Wbb ligt.
- Bepaalde risico's: als er bij een verontreiniging risico's zijn vastgesteld wordt hier weergegeven welke risico's dat zijn.
- Asbeststatus: de status van asbest in/op de bodem van de locatie.

Rapportinformatie

In dit hoofdstuk worden de eventueel uitgevoerde onderzoeken op een bodemlocatie samengevat weergegeven:

- Datum rapport: datum van het rapport.
- Onderzoeksstatus: in welke fase van bodemonderzoek het onderzoek zich bevindt.
- Aanleiding: wat de aanleiding voor het bodemonderzoek is.
- Auteur: welk onderzoeksbureau/adviesbureau het onderzoek heeft gerapporteerd.
- Rapportnummer: kenmerk van de rapportage.

Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Hier worden eventueel bodembedreigende activiteiten afkomstig uit het Historisch bodembestand (Hbb) en/of het bodemonderzoek vermeld.

- Gebruik: omschrijving van de bodembedreigende activiteit.
- Van/Tot: start- en eindjaar, indien bekend, van de bodembedreigende activiteit(en).
- Voldoende onderzocht: is de specifieke bodembedreigende activiteit voldoende onderzocht bij het bodemonderzoek?

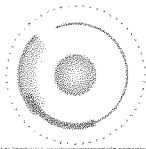
Activiteiten uit Hbb

Het Hbb is een bestand waarin alle bodembedreigende activiteiten afkomstig uit oude gemeentearchieven, Hinderwetvergunningen, luchtfoto's e.d. zijn vastgelegd. Dit statische bestand vormt de basis voor het inschatten van mogelijke verontreinigingsrisico's van de bodem op een locatie.

- Gebruik: omschrijving bodembedreigende activiteit.
- Bedrijfsnaam: naam van het bedrijf waar de activiteit(en) plaatsvonden.
- Vindplaats dossier: archiefbron van de activiteit (bijvoorbeeld KvK, Hw voor Hinderwet).
- Adres: straat, huisnummer en plaats van het (voormalig) bedrijf en/of bodembedreigende activiteit

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Hier worden activiteiten weergegeven van locaties waarvan de Omgevingsdienst geen onderzoekgegevens heeft, maar die de locatie verdacht maken van bodemverontreiniging.



Informatie over geselecteerd gebied

Overzicht bodemlocaties

Locatie code	Naam onderzoeksterrein	Straat	Nummer	Postcode	Plaats
AA054601153	Hoge Rijndijk 86-88 (vh 62)	Hoge Rijndijk	88	2313KL	LEIDEN

Gegevens bodemlocaties

Hoge Rijndijk 86-88 (vh 62)

Locatie code	AA054601153
Naam onderzoeksterrein	Hoge Rijndijk 86-88 (vh 62)
Straat	Hoge Rijndijk
Nummer	88
Postcode	2313KL
Plaats	LEIDEN

- Statusoverzicht bodemlocatie

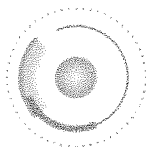
Status laatste rapport	Onderzoek op aard
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig
Vervolgactie (Wbb)	Uitvoeren aanvullend OO
Besluit status	
Datum besluit	
Bevoegd gezag Wbb	Leiden
Bepaalde risico's?	
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Datum rapport	Onderzoekstatus	Aanleiding	Auteur	Rapportnummer
01-09-1995	Indicatief onderzoek	Transactie	Lexmond	9511238_1/TT

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Gebruik	Van	Tot	Volgende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	1978	1981	
houtmeubelfabriek	1940		
textielveredeling	1912		Ja
hbo-tank (ondergronds)			

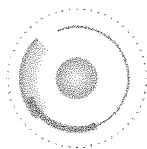


- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Gebruik	Bedrijfsnaam	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
houtmeubelfabriek	DUUREN, J.W.H. VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	88-0	Leiden
textielveredeling	KAAS EN CO.	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	62-0	Leiden
textielveredeling	KAAS EN CO.	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	62-0	Leiden
textielveredeling	KAAS, J.G.	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	62-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	REZA BPUW BV	KVK:LEIDEN	Hoge Rijndijk	86-0	Leiden
hbo-tank (ondergronds)			Hoge Rijndijk	86-88	Leiden
hbo-tank (ondergronds)			Hoge Rijndijk	86-88	Leiden

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Bij de Omgevingsdienst West-Holland zijn hierover geen gegevens beschikbaar



Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht bodemlocaties

Locatie code	Naam onderzoeksterrein	Straat	Nummer	Postcode	Plaats
AA054600791	Utrechtse Jaagpad 45	Hoge Rijndijk	90	2313LA	LEIDEN
AA054603860	Hoge Rijndijk 90	Hoge Rijndijk	90	2313KL	LEIDEN
AA054601103	Utrechtse Jaagpad 44-47	Utrechtse Jaagpad	44	2313LA	LEIDEN
AA054602935	Utrechtse Jaagpad 36	Utrechtse Jaagpad	36	2313KZ	LEIDEN

Gegevens bodemlocaties

Utrechtse Jaagpad 45

Locatie code	AA054600791
Naam onderzoeksterrein	Utrechtse Jaagpad 45
Straat	Hoge Rijndijk
Nummer	90
Postcode	2313LA
Plaats	LEIDEN

- Statusoverzicht bodemlocatie

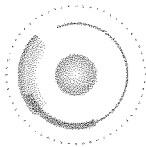
Status laatste rapport	Onderzoek op aard
Beoordeling verontreiniging	Potentieel Ernstig
Vervolgactie (Wbb)	Uitvoeren aanvullend OO
Besluit status	
Datum besluit	
Bevoegd gezag Wbb	Leiden
Bepaalde risico's?	
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Datum rapport	Onderzoekstatus	Aanleiding	Auteur	Rapportnummer
15-03-1991	Indicatief onderzoek	Calamiteit	Lexmond	9116084/tl

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Gebruik	Van	Tot	Voldoende onderzocht
onbekend			



- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Bij de Omgevingsdienst West-Holland zijn hierover geen gegevens beschikbaar

Hoge Rijndijk 90

Locatie code	AA054603860
Naam onderzoeksterrein	Hoge Rijndijk 90
Straat	Hoge Rijndijk
Nummer	90
Postcode	2313KL
Plaats	LEIDEN

- Statusoverzicht bodemlocatie

Status laatste rapport	Onderzoek omvang/EUT
Beoordeling verontreiniging	Potentieel Ernstig
Vervolgactie (Wbb)	Uitvoeren aanvullend NO
Besluit status	
Datum besluit	
Bevoegd gezag Wbb	Leiden
Bepaalde risico's?	
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

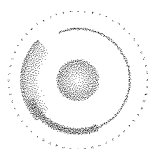
Datum rapport	Onderzoekstatus	Aanleiding	Auteur	Rapportnummer
01-06-2005	Nader onderzoek	BOOT	Adico	05.140.NO
20-08-1998	BOOT	BOOT	Adico	970668

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Gebruik	Van	Tot	Voldoende onderzocht
autoreparatiebedrijf	1939		
benzine-service-station	1934		

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Gebruik	Bedrijfsnaam	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
benzine-service-station	AMERICAN PETROLEUM COMPANY	CERTO	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
benzine-service-station	CALTEX	PZH: 1945-	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden



		1996/KONINGSK			
benzinetank (ondergronds)	S. Kiel Tapijtcentrum BV	HW	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
autoreparatiebedrijf	ULDEN, GEBR VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
autoreparatiebedrijf	ULDEN, GEBR VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
autoreparatiebedrijf	ULDEN, GEBR VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
benzine-service-station	ULDEN, GEBR VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
benzine-service-station	ULDEN, GEBR VAN	CERTO	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
benzine-service-station	ULDEN, GEBR VAN	GA LEIDEN	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden
benzine-service-station	ULDEN, GEBR VAN/ CALTEX	CERTO	Hoge Rijndijk	90-0	Leiden

Utrechtse Jaagpad 44-47

Locatie code	AA054601103
Naam onderzoeksterrein	Utrechtse Jaagpad 44-47
Straat	Utrechtse Jaagpad
Nummer	44
Postcode	2313LA
Plaats	LEIDEN

- Statusoverzicht bodemlocatie

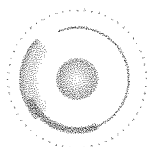
Status laatste rapport	SE gereed
Beoordeling verontreiniging	Ernstig, niet urgent
Vervolgactie (Wbb)	monitoring
Besluit status	besch urgent san binnen 4 jaar
Datum besluit	20-03-2000
Bevoegd gezag Wbb	Leiden
Bepaalde risico's?	
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Datum rapport	Onderzoekstatus	Aanleiding	Auteur	Rapportnummer
31-12-1997	Sanerings evaluatie	Bouwvergunning	Lexmond	96.13298/gw
31-12-1996	Saneringsplan		Lexmond	
31-12-1995	Oriënterend bodemonderzoek		Lexmond	

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

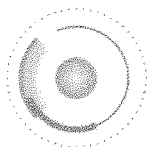
Gebruik	Van	Tot	Voldoende onderzocht
---------	-----	-----	----------------------



parfum- en cosmetica-industrie	1962	1965	
zeepfabriek	1962	1965	
brandstoffendetailhandel (vloeibaar)	1961	1987	
machine- en apparatenindustrie	1958		
machine- en apparatenindustrie	1958		
machine- en apparatenreparatiebedrijf	1958		
houtmeubelfabriek	1957	1962	
houtmeubelfabriek	1932		
machine- en apparatenindustrie	1931		
machine- en apparatenreparatiebedrijf	1931		
machine- en apparatenindustrie	1931		
lasinrichting	1931		
houtmeubelfabriek	1930		
machine- en apparatenindustrie	1919		
baksteenfabriek	1917		
machine- en apparatenindustrie	1914		
houtmeubelfabriek	1911	1962	
huishoudelijke apparatenfabriek (niet-electrische)	1911	1962	
baksteenfabriek	1911	1962	
kolenopslagplaats (berging)	1906		
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	1896	1930	
ophooglaag met puin en/of bouw- en slooafval			
machine- en apparatenindustrie			
minerale olieproductengroothandel (geen brandstoffen)			
hbo-tank (ondergronds)			
brandstoffengroothandel (vast)			

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Gebruik	Bedrijfsnaam	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	BOELEE JOHS	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	46-0	Leiden
kolenopslagplaats (berging)	BOELEE, J.	LEIDEN, DBF MILIEU	Utrechtse Jaagpad	46-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	KLOOTWIJK EN ZN BV	ARCH. STADSBOUWHUIS	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
lasinrichting	KLOOTWIJK, A.	GA LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	KLOOTWIJK, A.	ARCH. STADSBOUWHUIS	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	KLOOTWIJK, A.	GA LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	KLOOTWIJK, A.	LEIDEN, DBF MILIEU	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden



machine- en apparatenreparatiebedrijf	KLOOTWIJK, A.	GA LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	KLOOTWJK, A.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenreparatiebedrijf	KLOOTWJK, A.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
houtmeubelfabriek	LEIDSCHMEUBELIND.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
houtmeubelfabriek	LEIDSCHMEUBELINDUSTRIE	GA LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
houtmeubelfabriek	NV. LEISCHE MEUBELINDUSTRIE	GA LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
baksteenfabriek	SCHULZE, E.	LEIDEN, DBF MILIEU	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
machine- en apparatenindustrie	SCHULZE, E.	LEIDEN, DBF MILIEU	Utrechtse Jaagpad	44-0	Leiden
brandstoffendetailhandel (vloeibaar)	STEENKOLEN-HANDELSVER.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	45-47	Leiden
brandstoffendetailhandel (vloeibaar)	STEENKOLEN-HANDELSVER.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	45-47	Leiden
petroleum- of kerosinetank (ondergronds)		Bio-B	Utrechtse Jaagpad	45-47	Leiden

Utrechtse Jaagpad 36

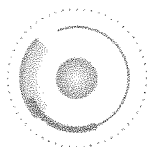
Locatie code	AA054602935
Naam onderzoeksterrein	Utrechtse Jaagpad 36
Straat	Utrechtse Jaagpad
Nummer	36
Postcode	2313KZ
Plaats	LEIDEN

- Statusoverzicht bodemlocatie

Status laatste rapport	PreHO
Beoordeling verontreiniging	Potentieel Ernstig
Vervolgactie (Wbb)	uitvoeren OO
Besluit status	
Datum besluit	
Bevoegd gezag Wbb	Leiden
Bepaalde risico's?	
Asbeststatus	Niet onderzocht

- Rapportinformatie

Datum rapport	Onderzoekstatus	Aanleiding	Auteur	Rapportnummer
---------------	-----------------	------------	--------	---------------



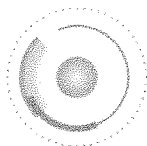
20-12-2011	Pre-HO	Vermoeden of melding verontreiniging	MDWH (intern)	
03-04-1997	BOOT	BOOT	MDWH (intern)	

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Gebruik	Van	Tot	Voldoende onderzocht
meubelplaatfabriek	Onbekend	Onbekend	Nee
hbo-tank (ondergronds)	Onbekend	Onbekend	Nee
timmerwerkplaats	1962	1976	Nee
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	1935	1953	Nee

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

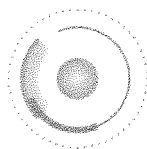
Gebruik	Bedrijfsnaam	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
meubelplaatfabriek	DE VLINDER	ARA:KVK LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
meubelplaatfabriek	DE VLINDER	ARA:KVK LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	DE VLINDER	ARA:KVK LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	DU PRIE BEHEER BV	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	DU PRIE BEHEER BV	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
timmerwerkplaats	PRIE, P.M. DU	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
timmerwerkplaats	PRIE, P.M. DU	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
timmerwerkplaats	PRIE, P.M. DU	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
timmerwerkplaats	PRIE, P.M. DU	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
hbo-tank (ondergronds)	PRIE, P.M. DU	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	ZITMAN	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	ZITMAN	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	ZITMAN	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	ZITMAN	KVK:LEIDEN	Utrechtse Jaagpad	36-0	Leiden
timmerwerkplaats	ZITMAN, L.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
timmerwerkplaats	ZITMAN, L.	CERTO	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden
hbo-tank (ondergronds)		Bio-B	Utrechtse Jaagpad	36 A-0	Leiden



Omgevingsdienst
West-Holland

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Bij de Omgevingsdienst West-Holland zijn hierover geen gegevens beschikbaar



Topografie



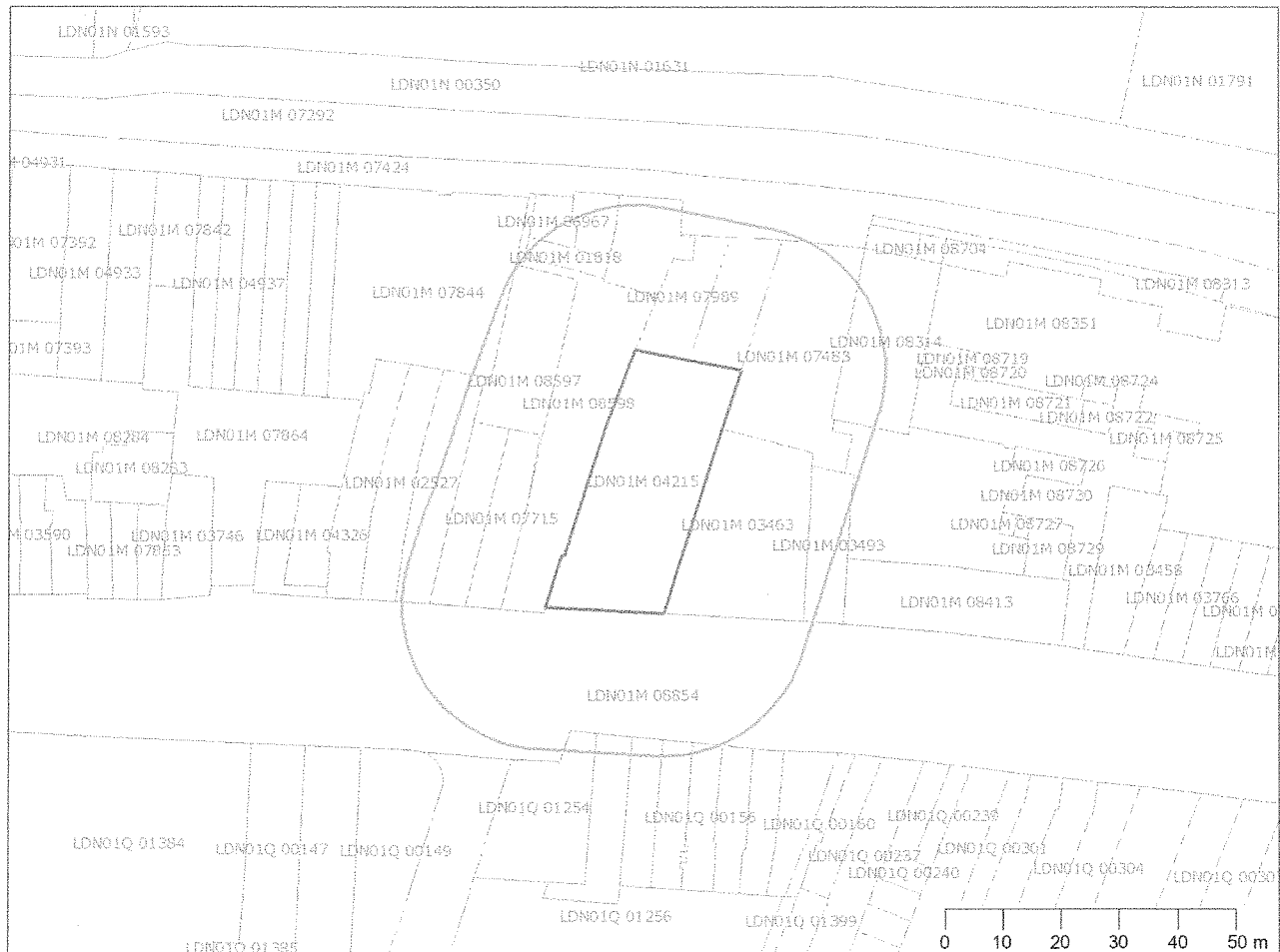
	Bebouwing		Perceelgrenzen
	Wegen		Geselecteerd gebied
	Water		25-meter contour
	Afscheiding		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 94948 Y 463384
Buffer: 25 meter



Buffer: 25 meter

Kadaster



Perceelgrenzen



25-meter contour

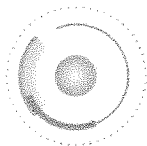


Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 94948 Y 463384

Buffer: 25 meter



Verklaring vaktermen

Achtergrondwaarde (AW 2000)

Norm waaronder sprake is van schone grond. Overschrijding van deze waarde (AW2000) leidt tot licht verontreinigde grond. De Achtergrondwaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort.

Aanvullend onderzoek

Een beperkt onderzoek, dat meestal volgt op een verkennend of oriënterend onderzoek. Het heeft meestal tot doel aanvullende informatie te vergaren, zodat een nader onderzoek niet meer nodig is.

Asbestonderzoek NEN 5707

De NEN 5707 beschrijft hoe onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem uitgevoerd wordt.

Asbestonderzoek NEN 5897

De NEN 5897 beschrijft hoe onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in puinhoudende bodem uitgevoerd wordt.

Beschikking

Een beschikking is een officieel overheidsbesluit. Voor het grondgebied van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is de omgevingsdienst het bevoegd gezag dat beschikkingen in het kader van de Wet bodembescherming afgeeft. Indien een vermoeden bestaat of al duidelijk is dat een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, kan de verontreiniging worden gemeld bij de ODWH. Deze zal, indien voldoende gegevens aanwezig zijn, een beschikking afgeven. Hierin staat wat de ernst en risico's van de verontreiniging zijn en of sanering in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk is. De ODWH geeft ook haar goedkeuring – middels het nemen van beschikkingen – over plannen om de bodem te saneren. Een geval van ernstige bodemverontreiniging mag meestal alleen gesaneerd worden volgens een saneringsplan dat met een beschikking is goedgekeurd. De uitzondering hierop geldt voor eenvoudige standaard bodemsaneringen waarbij de mogelijkheid bestaat om te saneren op basis van een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (de zogenaamde BUS-melding). Tot slot geeft de ODWH ook beschikkingen af over een uitgevoerde bodemsanering en eventueel nazorgplan, de zogenaamde evaluatie. De beschikking geeft dan aan of de sanering afdoende is uitgevoerd, of er sprake is van een restverontreiniging, of nazorgmaatregelen nodig zijn en of er gebruiksbeperkingen gelden.

Besluit Opslag Ondergrondse Tanks (BOOT)

Dit Besluit gaf regels voor de opslag van olieproduct of brandstof in ondergrondse tanks. Hieronder viel ook de plicht tot het uitvoeren van bodemonderzoek bij in gebruik zijnde, ondergrondse tankinstallaties. Deze regelgeving is in 2008 overgegaan in het 'Activiteitenbesluit'.

Bodemonderzoek

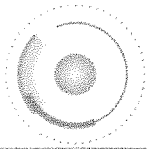
Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd om te kunnen bepalen of de bodem verontreinigd geraakt is met schadelijke stoffen. Soms zijn meerdere bodemonderzoeken nodig om de soort verontreiniging, de concentraties en de omvang van de verontreiniging te bepalen. Er zijn verschillende soorten bodemonderzoek, afhankelijk van het specifieke doel.

Bodem sanering bedrijven (BSB-operatie)

Onderzoek uitgevoerd in het kader van de BSB-operatie.

Bodemsanering

Door grond te ontgraven, ter plekke te reinigen of te isoleren kan een geval van bodemverontreiniging gesaneerd worden. Een locatie is succesvol gesaneerd zodra de bodemkwaliteit geen belemmering meer



vormt voor het voorgenomen gebruik van de locatie, het zogenaamde 'functiegericht saneren'. Dit wil dus niet zeggen dat de bodem ter plaatse volledig is schoongemaakt.

Bodemverontreiniging

De bodem is verontreinigd als een van de in de NEN 5740 genoemde stoffen, in concentraties boven de achtergrondwaarde/streefwaarde in de grond of het grondwater (bodem) aanwezig zijn.

BSB-operatie

In 1993 werd het Besluit 'Verplicht bodemonderzoek bedrijfsterreinen' ingevoerd. Veel bedrijven werden hierdoor verplicht de bodemkwaliteit van hun bedrijfsterrein in beeld te brengen. De stichting 'Bodem Sanering in gebruik zijnde Bedrijfsterreinen' (BSB) heeft bedrijven hierbij geholpen door de mogelijkheid te bieden gezamenlijk via de BSB-operatie aan die verplichting te voldoen. De stichting BSB is inmiddels opgeheven.

Geval van ernstige bodemverontreiniging

Een geval van verontreiniging waarbij de bodem zodanig is verontreinigd, dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Er wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging als voor een stof meer dan 25 kubieke meter grond of meer dan 100 kubieke meter met grondwater verzadigd bodemvolume boven de interventiewaarde verontreinigd is. Voor asbest geldt dit volumecriterium niet. Boven een concentratie van 100 mg/kg in grond is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Hbb

Historisch bodembestand waarin historische gegevens uit verschillende archieven (gemeentearchieven, KvK, Hinderwetvergunningen etc.) zijn opgenomen mbt bodembedreigende activiteiten.

Historisch onderzoek (HO)

Archiefonderzoek naar het vroegere gebruik van een locatie. Hiermee kan ingeschat worden of er een risico is op bodemverontreiniging. Het historisch onderzoek maakt onderdeel uit van een vooronderzoek NEN 5725.

Indicatief onderzoek

Een verkennend bodemonderzoek beperkt van omvang en niet uitgevoerd volgens de onderzoeksrichtlijnen.

Interventiewaarde (I)

Norm waarboven sprake is van een sterke bodemverontreiniging. De interventiewaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort.

ISV-programmering

De gemeente heeft vanaf 2000 bodemonderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd en gesubsidieerd met gelden uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Per vijf jaar is een programma opgesteld.

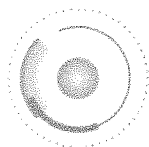
Licht verontreinigd

De bodem is licht verontreinigd als voor een stof een bepaalde norm in de grond of het grondwater overschreden wordt. Deze norm heet Streefwaarde (S). Tegenwoordig wordt voor grond de term Achtergrondwaarde (A) gebruikt.

Locatiecode

Unieke code die in het bodeminformatiesysteem aan een locatie is gekoppeld.

Deze code begint altijd met 'AA' en wordt daarna gevolgd door de gemeentecode en een uniek volgnummer.



Matig verontreinigd

Deze term wordt veel gebruikt door adviesbureau's om aan te geven dat de concentratie van een stof in de bodem de Tussenwaarde (T) overschrijdt (gemiddelde van Streefwaarde of Achtergrondwaarde en de Interventiewaarde).

Meldingsformulier BUS saneringsplan

Standaard en eenvoudige saneringen kunnen op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) middels een standaardformulier gemeld worden bij het bevoegd gezag. Dit meldingsformulier vervangt het saneringsplan.

Meldingsformulier BUS evaluatieverslag

De verslaglegging van een standaard sanering kan op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) middels een standaardformulier ingediend worden bij het bevoegd gezag. Het formulier vervangt de saneringsevaluatie.

Monitoring

Het periodiek meten van de grondwaterkwaliteit.

Nader onderzoek (NO)

Een vervolgonderzoek op een verkennend bodemonderzoek met als doel de aard, de mate (concentratie), eventuele risico's en omvang van de eerder aangetroffen verontreiniging vast te stellen. De gegevens van het nader onderzoek zijn de basis voor de beoordeling van de ernst van de bodemverontreiniging en de noodzaak voor een spoedige sanering.

Nazorg

Nazorg gaat om het zolang als nodig in stand houden van een situatie waarin onaanvaardbaar milieuhygiënisch risico wordt voorkómen door 'beheer' en 'beheersing' na een bodemsanering. Hierbij kan als voorbeeld worden gedacht aan het in stand houden van een leeflaag of periodieke grondwatermonitoring.

Nulsituatie-onderzoek

Onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het verlenen van een milieuvergunning. De beginsituatie wordt vastgelegd op de plekken waar volgens de milieuvergunning bodembedreigende activiteiten plaats gaan vinden. Er wordt alleen gekeken naar de bodembedreigende stoffen die gebruikt gaan worden. Na beëindiging van de activiteiten wordt op dezelfde wijze een eindsituatie-onderzoek uitgevoerd.

Oriënterend onderzoek (OO)

Een eerste onderzoek naar aanleiding van een vermoeden dat sprake is van bodemverontreiniging.

PreHO

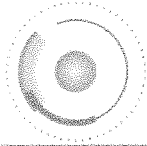
Deze term wordt gebruikt voor beperkte historische informatie uit bijvoorbeeld archieflijsten. Het betreft geen volwaardig historisch onderzoek (HO).

Saneringsevaluatie

Een beschrijving van de uitgevoerde sanering, het resultaat van de sanering en de eventueel te nemen nazorgmaatregelen.

Saneringsonderzoek (SO)

Inventarisatie van de manieren waarop een verontreiniging gesaneerd kan worden. Het saneringsonderzoek



beschrijft de milieuhygiënische, technische en financiële aspecten en de kwaliteit van de bodem die met de op die manier uitgevoerde sanering kan worden bereikt. Het resultaat van het onderzoek is een voorstel voor een keuzevariant voor de wijze van sanering.

Saneringsplan (SP)

Een plan waarin de gekozen saneringsmaatregelen zijn beschreven en de effecten die met de maatregelen worden beoogd (het saneringsresultaat).

Streefwaarde (S)

Norm waaronder sprake is van schone grond. Boven de Streefwaarde is sprake van lichte verontreinigde grond of grondwater.

De streefwaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort. Voor grond is de streefwaarde nu vervangen door de Achtergrondwaarde.

Sterk verontreinigd

De bodem is sterk verontreinigd als voor een stof de interventiewaarde (I) in de grond of het grondwater overschreden wordt.

Tussenwaarde (T)

Het gemiddelde van de Streefwaarde (of Achtergrondwaarde) en de Interventiewaarde.

Verkennend onderzoek NEN 5740

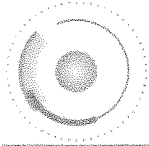
De NEN 5740 beschrijft op welke wijze een verkennend onderzoek moet worden uitgevoerd. De norm biedt de keuze uit diverse onderzoeksstrategieën, die gebruikt worden afhankelijk van de situatie.

Verkennend onderzoek NVN 5740

De NVN 5740 is de voorloper (voornorm) van de NEN 5740 en werd tot 1995 gebruikt.

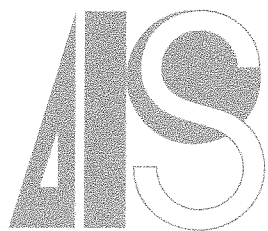
Vooronderzoek NEN 5725

De NEN 5725 beschrijft op welke wijze een vooronderzoek bij een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Een vooronderzoek is een onderzoek naar het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van een locatie. Het onderzoek naar het vroegere gebruik wordt ook wel historisch onderzoek genoemd. Aan de hand van het vooronderzoek wordt de strategie voor bodemkundig veldonderzoek bepaald.



Disclaimer

Hoewel zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de informatie in dit rapport kan het zijn dat deze mogelijk onvolledig is en/of onjuistheden bevat. Niet alle tanks, bodemonderzoeken en (historische) bodemactiviteiten zijn bij ons bekend. Wij kunnen dan ook geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van deze informatie. Wij benadrukken dat alleen een bodemonderzoek uitsluitsel kan geven over de bodemkwaliteit. U helpt de Omgevingsdienst door eventuele fouten of gebreken aan ons te melden.



Bijlage 5. Toetsingskader

Toetsingskader bodemverontreiniging

De kwaliteit van de bodem wordt getoetst aan streef/AW2000- en interventiewaarden.

De toetsing betreft enerzijds de grond (landbodem) of het sediment (waterbodem), en anderzijds het grondwater.

Voor grond/sediment moeten deze waarden worden gerelateerd aan de zogenaamde standaardbodem. Dit is een bodem met 10% organisch stof (humus) en 25% kleideel (lutum). Deze bodemcomponenten hebben namelijk de eigenschap verontreinigingen vast te leggen, en hun verspreiding te verhinderen.

De gemeten concentraties aan verontreiniging moeten dan ook altijd teruggerekend worden naar standaardbodem aan de hand van de aan deze bodem bepaalde gehalten lutum en humus. Hiervoor zijn standaardformules in gebruik. Voor grondwater geldt een dergelijke omrekening niet.

De Streefwaarden/AW2000 worden afgeleid en vastgesteld binnen het INS-proces.

De Interventiewaarden zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering (VROM 2009).

Streefwaarde/AW200 (S/AW200-waarde)

De streefwaarde/AW2000 wordt voor Organische stoffen gesteld op een honderdste deel van de MTR (maximaal toelaatbaar risico) van de betreffende stof. Voor metalen wordt de streefwaarde/AW2000 bepaald door de Natuurlijke achtergrondconcentratie op te tellen bij een honderdste deel van de MTR voor het betreffende metaal.

In de praktijk treden in door menselijk handelen beïnvloede bodemlagen overschrijdingen op tengevolge van langdurige diffuse belasting. In die gevallen is sprake van lokaal verhoogde “achtergrondwaarden”. Door veel gemeenten worden deze momenteel geïnventariseerd en wettelijk vastgelegd. Voor het saneringscriterium van oude verontreinigingen (voor 1987) zijn de achtergrondwaarden de ondergrens voor de saneringsdoelstelling. Ook voor grondverzet is de achtergrondwaarde en niet de streefwaarde doorslaggevend.

Een verontreiniging boven de streefwaarden wordt “licht” genoemd.

Tussenwaarde (T-waarde= $(I+S)/2$)

De tussenwaarde, dat is de helft van de som van streef/AW2000- en interventiewaarde, speelt een rol in een aantal toetsingen.

Indien bij een verkennend onderzoek een concentratie boven de tussenwaarde wordt gemeten, is er doorgaans aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Verkennend onderzoek dient slechts om de aan- of afwezigheid van verontreiniging aan te tonen. Bij verontreiniging boven de tussenwaarde wordt de kans reëel geacht dat bij nader onderzoek concentraties boven de interventiewaarde worden vastgesteld.

Verder speelt de tussenwaarde een rol bij de risicoanalyses van een urgentiebepaling.

Een verontreiniging boven de tussenwaarde wordt “matig” genoemd.

Interventiewaarde (I-waarde)

De interventiewaarde is een concentratie waarbij er potentiële risico's kunnen optreden voor de volksgezondheid of de ecologie. Het gaat hier dus om een risico grenswaarde.

Een verontreiniging boven de interventiewaarde wordt "sterk" genoemd.

Bij meer dan 10 x de interventiewaarde spreekt men vaak van een "zeer sterke verontreiniging".

Indien meer dan 25 m³ grond, of meer dan 100 m³ bodemvolume met grondwater, ernstig is verontreinigd, spreekt men bij oude verontreinigingen (bedoeld wordt meestal van vóór 1987) van een "ernstig geval van bodemverontreiniging".

Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging

Voor een aantal stoffen zijn geen interventiewaarden vastgesteld, maar "indicatieve niveaus van ernstige verontreiniging". Dit is het geval als er nog geen betrouwbare meetvoorschriften voorhanden zijn, of als de risicobeoordeling van de stof nog onvoldoende is getoetst.

Ernst en urgentie van gevallen van bodemverontreiniging

Met het in werking treden van de Wet Bodembescherming (Wbb) in 1987 is een onderscheid gemaakt tussen "bestaande gevallen van bodem verontreiniging" en "nieuwe gevallen van bodemverontreiniging".

Voor nieuwe gevallen kent de wet een duidelijke regeling: deze moeten worden opgeruimd (zorgplicht).

Dit betekent dat de oude situatie moet worden hersteld, voor zover dat redelijkerwijze technisch mogelijk is (ALARA-principe). Soms is de oude situatie vastgelegd middels een "nulsituatieonderzoek".

Voor oude ("bestaande") gevallen is een speciale regeling ontworpen, de "saneringsregeling Wbb".

Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen "ernstige" en "niet-ernstige" gevallen van verontreiniging.

Er is sprake van een ernstig geval als er meer dan 25 m³ bodem boven de interventiewaarde is verontreinigd, of indien het grondwater van 100 m³ bodemvolume boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Pas als er sprake is van een ernstig geval, moet er op enig tijdstip gesaneerd worden.

Vervolgens wordt de urgentie van het geval beoordeeld. Dit gebeurt middels een risicoanalyse voor mens, natuur en verspreiding. Indien een geval urgent is, wordt een saneringstijdstip opgelegd.

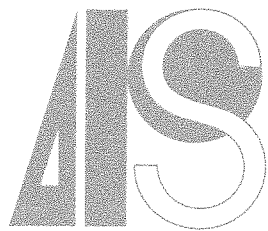
Saneringsdoelstelling

Nieuwe gevallen van verontreiniging moeten op grond van de wet teruggesaneerd worden naar de oude situatie. Soms is deze vastgelegd in een zogenaamd "nulsituatie onderzoek". In andere gevallen wordt verondersteld dat de lokale achtergrond de oorspronkelijke situatie was.

Oude gevallen van verontreiniging moesten tot voor kort teruggesaneerd worden naar multifunctionele (schone) bodem, tenzij de kosten hiervan veel te hoog dreigden op te lopen. In dat geval kon de verontreiniging ook "ingepakt" worden (IBC: Isoleren, beheersen en controleren).

In het kader van de zogenaamde BEVER-operatie verschuift het beleid naar "functioneel saneren": de bodem moet worden teruggesaneerd zodat ze geschikt is voor de voorgenomen gebruiksfunctie. Hierbij moet wel worden aangetekend dat als de functie later wijzigt, aanvullende sanering noodzakelijk kan worden.

De minimale terugsaneerwaarden bij functionele saneringen worden vastgesteld op basis van risicoanalyses.



Bijlage 6. Referenties

Literatuur:

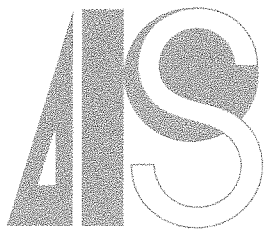
1. Leidraad Bodembescherming, volgens meest recente aflevering/ 's Gravenhage: SDU-uitgeverij, afleveringen t/m 2000.
2. Circulaire bodemsanering (VROM 2009).
3. Bodemonderzoek Milieuvergunning en BSB, met protocol voor gecombineerd onderzoek/-'s Gravenhage: SDU-uitgeverij, mei 1994.
4. Protocol nulsituatie-bodemonderzoek Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks/ dr ir J.A.W. Nieuwkoop, drs A. Schouten - 's Gravenhage: SDU-uitgeverij, oktober 1995.
5. Protocol voor het Oriënterend Onderzoek naar aard en concentratie van verontreinigende stoffen en de plaats van voorkomen van bodemverontreiniging/ F.P.J. Lamé, R.Bosman - 's Gravenhage: SDU-uitgeverij, mei 1994.
6. Nader onderzoeksrichtlijn Ernst, Urgentie en Tijdstipbepaling /Tauf Milieu b.v., Grontmij, Chemielinco, in opdracht van VROM- 's Gravenhage: SDU-uitgeverij november 1997.
7. Protocol voor het Nader Onderzoek (deel 1) naar de aard en concentratie van verontreinigende stoffen en de omvang van bodemverontreiniging/ F.P.J. Lamé, R. Bosman - 's Gravenhage: SDU-uitgeverij, mei 1994.
8. Richtlijn voor het Nader Onderzoek (deel 1) voor specifieke categorieën van bodemverontreiniging/N.G. van der Gaast e.a.- 's Gravenhage: SDU-uitgeverij 1995.
9. Regeling bodemkwaliteit, Regeling van 13 december 2007, nr. DJZ2007124397, houdende regels voor. de uitvoering van de kwaliteit van de bodem.

Van toepassing zijnde normen bij bodemonderzoek:

NEN 5104	Geotechniek, Classificatie van onverharde grondmonsters.
NEN 5119	Geotechniek - Boren en monsterneming in grond
NEN 5706	Richtlijnen voor de beschrijving van zintuiglijke waarnemingen tijdens de uitvoering van milieukundig bodemonderzoek
NEN 5709	Bodem, Monstervoorbehandeling voor de bepaling van organische en anorganische parameters in grond
NVN 5725	Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek
NEN 5740	Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond
NPR 5741	Bodem, Boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater die worden toegepast bij bodemverontreinigingsonderzoek
NEN 5742	Bodem, Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch-chemische bodemkenmerken
NEN 5743	Bodem, Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van bepaling van vluchtige verbindingen
NEN 5744	Bodem, Monsterneming van grondwater
NEN-EN-ISO 5667-3	Richtlijn voor de conservering en behandeling van watermonsters
NEN-EN-ISO 5667-11	Richtlijn voor monsterneming van grondwater
NEN-EN-ISO 5667-14	Richtlijn voor de kwaliteitsborging van monsterneming en -behandeling van water dat wordt gebruikt voor milieuonderzoek
NEN-EN-ISO 5667-18	Richtlijn voor monsterneming van grondwater op verontreinigde terreinen
NEN 5766:2003	Plaatsing van peilbuizen ten behoeve van milieukundig bodemonderzoek

Protocollen ten behoeve van het veldwerk

1. VKB- protocol 2001 versie 3.1; Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen (SIKB, 13 maart 2007)
2. VKB- protocol 2002 versie 3.2; nemen van grondwatermonsters (SIKB, 13 maart 2007).

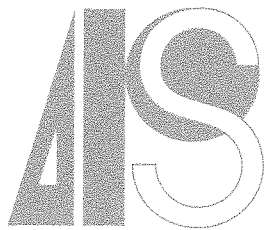


Bijlage 7. Boorstaten

R12-B416 Boring 01 (boring met peilbuis)						
datum: 17-10-2012 methode: Edelmanboor						
van	tot	code	grondsoort	kleur	monsters	toevoegingen
0	5	Ovrd				tegels
5	10	Z	zand	geel/grijs		
10	60	Z	zand	bruin/grijs	X	matig puinhoudend
60	100	Z	zand	bruin/grijs		matig puinhoudend
100	150	Zk1	licht kleiig zand	blauw/grijs	X	
150	170	Zk1	licht kleiig zand	blauw/grijs		
170	200	K	klei	blauw/grijs		
200	210	V	veen	bruin		

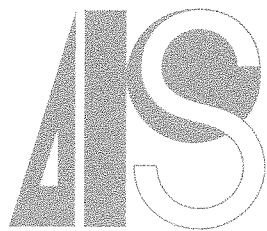
R12-B416 Boring 02						
datum: 17-10-2012 methode: Edelmanboor						
van	tot	code	grondsoort	kleur	monsters	toevoegingen
0	2	Ovrd				grind
2	3		worteldoek			
3	50	Z	zand	bruin/grijs	X	zeer licht puinhoudend
50	100	Z	zand	bruin/grijs		
100	150	Zk1	licht kleiig zand	blauw/grijs	X	

R12-B416 Boring 03						
datum: 17-10-2012 methode: Edelmanboor						
van	tot	code	grondsoort	kleur	monsters	toevoegingen
0	5	Ovrd				tegels
5	20	Z	zand	geel/grijs		
20	50	Z	zand	bruin/grijs	X	sterk puinhoudend / gestuit

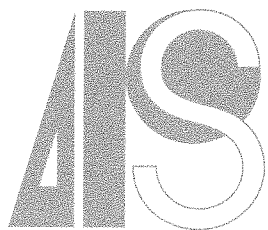


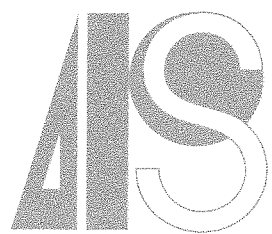
R12-B416 Boring 04						
datum: 17-10-2012 methode: Edelmanboor						
van	tot	code	grondsoort	kleur	monsters	toevoegingen
0	2	Ovrd				grind
2	3		worteldoek			
3	50	Z	zand	bruin/grijs	X	zeer licht puinhoudend

R12-B416 Boring 05						
datum: 17-10-2012 methode: Edelmanboor						
van	tot	code	grondsoort	kleur	monsters	toevoegingen
0	2	Ovrd				grind
2	3		worteldoek			
3	50	Z	zand	bruin/grijs	X	zeer licht puinhoudend



Bijlage 8. Fotorapportage





Bijlage 9. Analysecertificaten

Analysecertificaat

Uw projectnummer R12-B416
Uw projectnaam Hoge Rijndijk 88k
Uw ordernummer
Datum monstername 17-10-2012
Monsternemer
Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2012178937/1
Startdatum 17-10-2012
Rapportagedatum 25-10-2012/15:39
Bijlage A, B, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	83.1	85.0	79.5
S Organische stof	% (m/m) ds	2.7	1.5	1.9
Q Gloeirest	% (m/m) ds	97.0	98.3	97.8
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.6	3.5	3.6
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	81	55	22
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.27	0.20	<0.17
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<4.3	4.6	<4.3
S Koper (Cu)	mg/kg ds	36	76	19
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.35	0.36	0.32
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	9.6	7.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	450	200	89
S Zink (Zn)	mg/kg ds	200	98	38
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	5.1	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<12	<12	<12
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<38	<38	<38
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	0.0010 ¹⁾
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

1 MM01
2 MM02
3 MM03

Analytico-nr.

7185603
7185604
7185605

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. INE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw projectnummer R12-B416
Uw projectnaam Hoge Rijndijk 88k
Uw ordernummer
Datum monstername 17-10-2012
Monsternemer
Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2012178937/1
Startdatum 17-10-2012
Rapportagedatum 25-10-2012/15:39
Bijlage A,B,C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.0052
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0.13	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.33	6.5	0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	0.089	1.3	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.86	7.2	0.25
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.41	2.9	0.19
S Chryseen	mg/kg ds	0.46	3.0	0.24
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.22	1.2	0.080
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.39	2.2	0.16
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.29	1.5	0.12
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.33	1.8	0.13
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3.4	28	1.3

Nr. Monsteromschrijving

1 MM01
2 MM02
3 MM03

Analytico-nr.

7185603
7185604
7185605

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

VA

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2012178937/1

Pagina 1/1

Analytico-nr. Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7185603	1a			0530179282	MM01
7185603	3			0530179285	
7185604	2a			0530179286	MM02
7185604	4			0530179283	
7185604	5			0530179284	
7185605	1b			0530179287	MM03
7185605	2b			0530179055	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2012178937/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

PCB 28 kan positief beïnvloed worden door PCB 31.

Opmerking 2)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2012178937/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof/Gloeirest	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	W0173	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Polychloorbifenylen (PCB)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. INE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw projectnummer R12-B416
 Uw projectnaam Hoge Rijndijk 88k
 Uw ordernummer
 Datum monstername 24-10-2012
 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2012183150/1
 Startdatum 24-10-2012
 Rapportagedatum 29-10-2012/17:04
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	<45
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.80
S Kobalt (Co)	µg/L	<5.0
S Koper (Cu)	µg/L	<15
S Kwik (Hg)	µg/L	0.18
S Molybdeen (Mo)	µg/L	6.4
S Nikkel (Ni)	µg/L	<15
S Lood (Pb)	µg/L	<15
S Zink (Zn)	µg/L	<60
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.30
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.30
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<1.1
S Naftaleen	µg/L	<0.050
S Styreen	µg/L	<0.30
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.60
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.60
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving
 1 WM01

Analytico-nr.
 7200828

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPA1228

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest
 (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM),
 het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de
 overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


 TESTEN
 RvA L010

Analysecertificaat

Uw projectnummer R12-B416
Uw projectnaam Hoge Rijndijk 88k
Uw ordernummer
Datum monstername 24-10-2012
Monsternemer
Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2012183150/1
Startdatum 24-10-2012
Rapportagedatum 29-10-2012/17:04
Bijlage A,B,C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<3.2
S Tribroommethaan	µg/L	<2.0
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.52
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<15
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<16
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<31
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<15
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<15
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<100

Nr. Monsteromschrijving

1 WM01

Analytico-nr.

7200828

Eurofins Analytica B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord

Pr.coörd.

VA

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytica B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2012183150/1

Pagina 1/1

Analytico-nr. Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7200828	1			0691311643	WM01
7200828	1			0700606245	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPARL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2012183150/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2012183150/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
ICP-MS Barium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Cadmium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Koper	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kwik	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Nikkel	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Lood	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Zink	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC L (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
tribroommethaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
CKW : Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
CKW : 1,1-Dichlooretheen HS	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage 4 Beoordeling bodemonderzoek Omgevingsdienst



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
20 november 2012

Kenmerk:
2012015885

Contactpersoon:
S.M. van Nieuwenhuizen
S.vanNieuwenhuizen@odwh.nl

Uw referentie:
504531

VERZONDEN 20 NOV. 2012

Gemeente Leiden
De heer F. van der Meulen
Postbus 9100
2300PC LEIDEN

Class nr.	
Corresp.	BODVS
Team	26 NOV 2012
Docum. nr.	
Kopie	
Algehand.	
Bergen /	



Bodemonderzoeksrapport: 186-5054
Dos: DIV-51172 Post: DIV-2012-16685
BARC: 000395895 BT: B
BODVS 26-11-2012 12:16:53

Betreft: Beoordelen bodemonderzoek Hoge Rijndijk 88K in Leiden

Geachte heer Van der Meulen,

Hierbij ontvangt u de beoordeling van het milieukundig bodemonderzoek voor de locatie Hoge Rijndijk 88K in Leiden. De aanleiding hiervoor is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het omzetten van een kantoorruimte naar appartement. De Omgevingsdienst heeft gebruik gemaakt van het verkennend bodemonderzoek van APS Milieu BV (1 oktober 2012, kenmerk R12-B416).

Beoordeling onderzoeksresultaten

De grond en het grondwater van het perceel is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Onderzoek ter hoogte van de (voormalige) tank heeft aangetoond dat grond en grondwater hier niet verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen.

De onderzoeksresultaten geven in het kader van de interne verbouwing geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. De tegelverharding in de tuin dient in stand te blijven. Wel wordt de gemeente Leiden geadviseerd een melding op grond van artikel 41 Wet Bodembescherming te doen bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming, de Omgevingsdienst West-Holland. De verontreiniging zal worden geregistreerd. Indien er in de toekomst op het terrein bouwactiviteiten zullen plaatsvinden dan dient de verontreiniging in de grond en het grondwater nader te worden onderzocht.

Conclusie

De locatie is geschikt voor het geplande gebruik als appartement. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij adviseren u de vergunningaanvrager het volgende te laten weten.

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.

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

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Datum:
16 november 2012

Kenmerk:
2012015885

- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl.

Informatie

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met mevrouw S.M. van Nieuwenhuizen via 071-4083397 of S.vanNieuwenhuizen@odwh.nl.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland,

Met vriendelijke groet,



mw. H. de Jong
hoofd afdeling Bodem

Bijlage 5 Daglichtberekening

Daglichtberekening Hoge Rijndijk 88K te Leiden

Het appartement

Deze daglichtberekening hoort bij de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan op de locatie Hoge Rijndijk 88K te Leiden. Het huidige kantoorgebouw moet een appartement worden. Omdat de gebruiksfunctie wonen hogere eisen stelt aan de daglichttoetreding dan de huidige kantoorfunctie, moet deze berekening bepalen of het gebouw wel geschikt is om in te wonen. Volgens de berekeningen voldoet dit appartement aan de minimale eisen volgens het bouwbesluit.

De woning bestaat uit drie verblijfsgebieden, te weten:

- De woonkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

De woonkamer heeft twee raampartijen, de beide slaapkamers één. Zie hiervoor bijlage 1. Voor elk raam moet de equivalente daglichtoppervlakte berekend worden. De equivalente daglichtoppervlakte wordt bepaald met de volgende formule (NEN 2057):

$A_e = A_d \times C_b \times C_u$, waarin:

A_e = equivalente daglichtoppervlakte

A_d = de oppervlakte van de doorlaat van de daglichtopening

C_b = de belemmeringsfactor

C_u = de uitwendige reductiefactor

De verblijfsgebieden

Voor de woonkamer wordt er bij deze berekening rekening gehouden dat de gehele ruimte als verblijfsgebied ingericht kan worden. Bij slaapkamer 1 is het verblijfsgebied de totale oppervlakte van de ruimte, minus de verkeersruimte naar de badkamer (zie bijlage 1). Voor slaapkamer 2 geldt ook dat het verblijfsgebied de totale oppervlakte van de ruimte is.



Woonkamer
Raam 1



Figuur 1 – Oppervlakte doorlaat raam 1

De belemmeringsfactor C_b van raam 1 is (zie bijlage 2):

Segment	Hoogte	Afstand	α	α gemiddeld
1	9,9 m	11,4 m	45°	
2	9,9 m	16,7 m	32°	
3	9,9 m	16,5 m	31°	
4	9,9 m	14,5 m	36°	
5	4,5 m	11,7 m	23°	
6	4,5 m	8,0 m	34°	
				33°

Volgens de tabel NEN 2057 wordt de C_b -waarde nu 0,74.

Er is geen sprake van een uitwendige reductiefactor. De equivalente daglichtoppervlakte van dit raam is dan:

$$A_e = 4,2 * 0,74 * 1 = 3,1 \text{ m}^2$$



Woonkamer
Raam 2



Figuur 2 – Oppervlakte doorlaat raam 2

De belemmeringsfactor C_b van raam 2 is (zie bijlage 3):

Segment	Hoogte	Afstand	α	α gemiddeld
1	9,9 m	6,2 m	62°	
2	9,9 m	9,1 m	49°	
3	9,9 m	17,9 m	29°	
4	9,9 m	16,5 m	31°	
5	9,9 m	17,3 m	31°	
6	4,5 m	13,2 m	40°	
				40°

Volgens de tabel NEN 2057 wordt de C_b -waarde nu 0,65.

Er is geen sprake van een uitwendige reductiefactor. De equivalente daglichtoppervlakte van dit raam is dan:

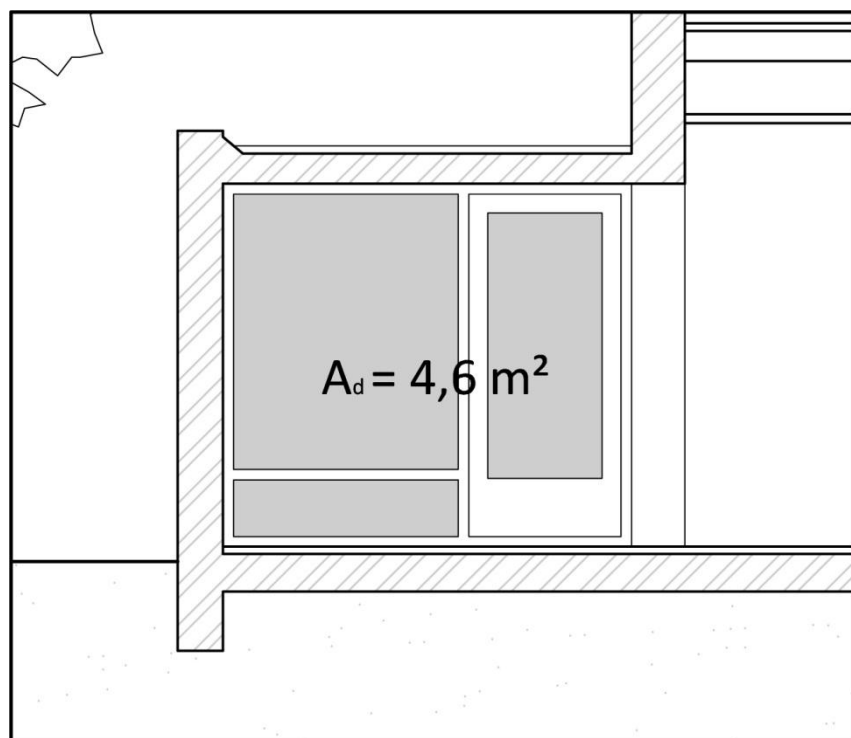
$$A_e = 2,8 * 0,65 * 1 = 1,8 \text{ m}^2$$

De totale equivalente daglichtoppervlakte van de woonkamer is 4,9 m². De minimale eis van 10% voor de woonkamer met een verblijfsgebied van 37 m² wordt dus gemakkelijk gehaald.



Slaapkamer 1

Raam 3



Figuur 3 – Oppervlakte doorlaat raam 3

De belemmeringsfactor C_b van raam 3 is (zie bijlage 4):

Segment	Hoogte	Afstand	α	α gemiddeld
1	1,8 m	3,0 m	35°	
2	1,8 m	4,0 m	21°	
3	2,7 m	6,3 m	23°	
4	2,7 m	6,3 m	23°	
5	7,2 m	3,9 m	61°	
6	7,2 m	2,6 m	72°	
				39°

Volgens de tabel NEN 2057 wordt de C_b -waarde nu 0,67.

Er is geen sprake van een uitwendige reductiefactor. De equivalente daglichtoppervlakte is dan:

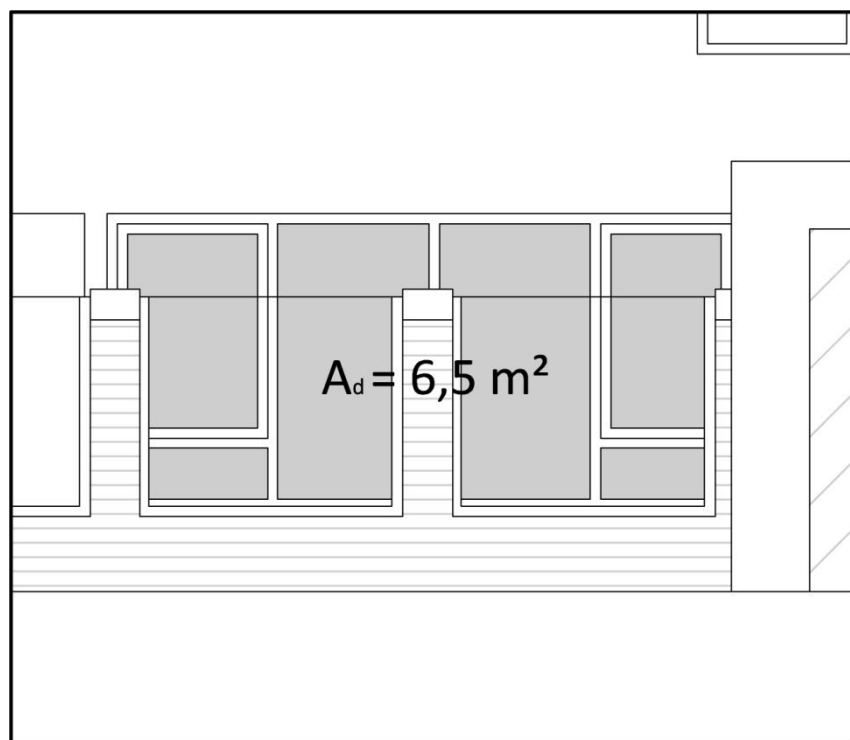
$$A_e = 4,6 * 0,67 * 1 = 3,0 \text{ m}^2$$

De totale equivalente daglichtoppervlakte van slaapkamer 1 is 3,1 m². De minimale eis van 10% voor de slaapkamer met een verblijfsgebied van 24 m² wordt dus gemakkelijk gehaald.



Slaapkamer 2

Raam 4



Figuur 4 – Oppervlakte doorlaat raam 4

De belemmeringsfactor C_b van raam 4 is (zie bijlage 5):

Segment	Hoogte	Afstand	α	α gemiddeld
1	1,8 m	3 m	35°	
2	1,8 m	2,8 m	34°	
3	1,8 m	2,8 m	33°	
4	1,8 m	2,8 m	33°	
5	1,8 m	3,0 m	32°	
6	1,8 m	3,4 m	31°	
				33°

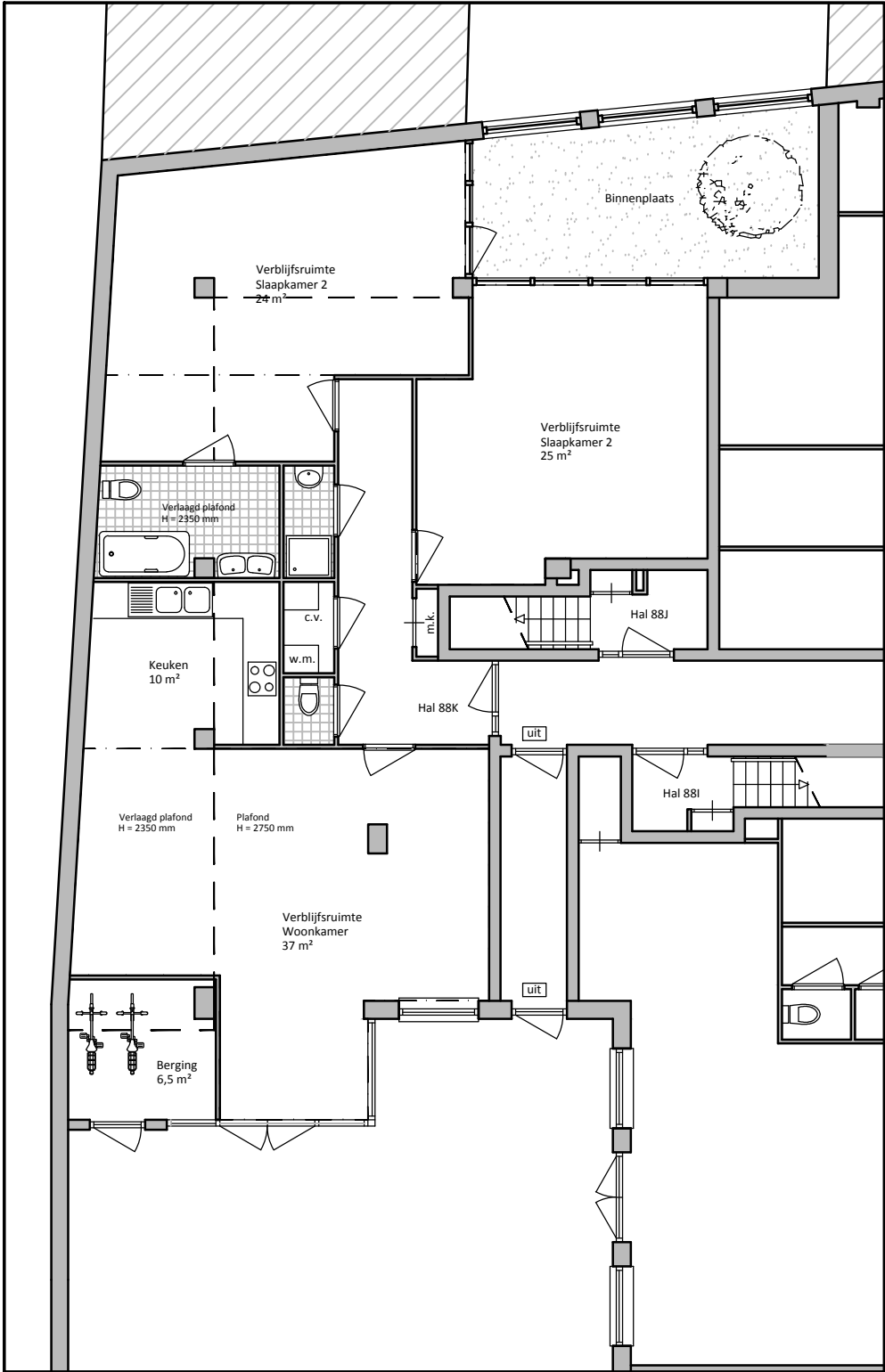
Volgens de tabel NEN 2057 wordt de C_b -waarde nu 0,74.

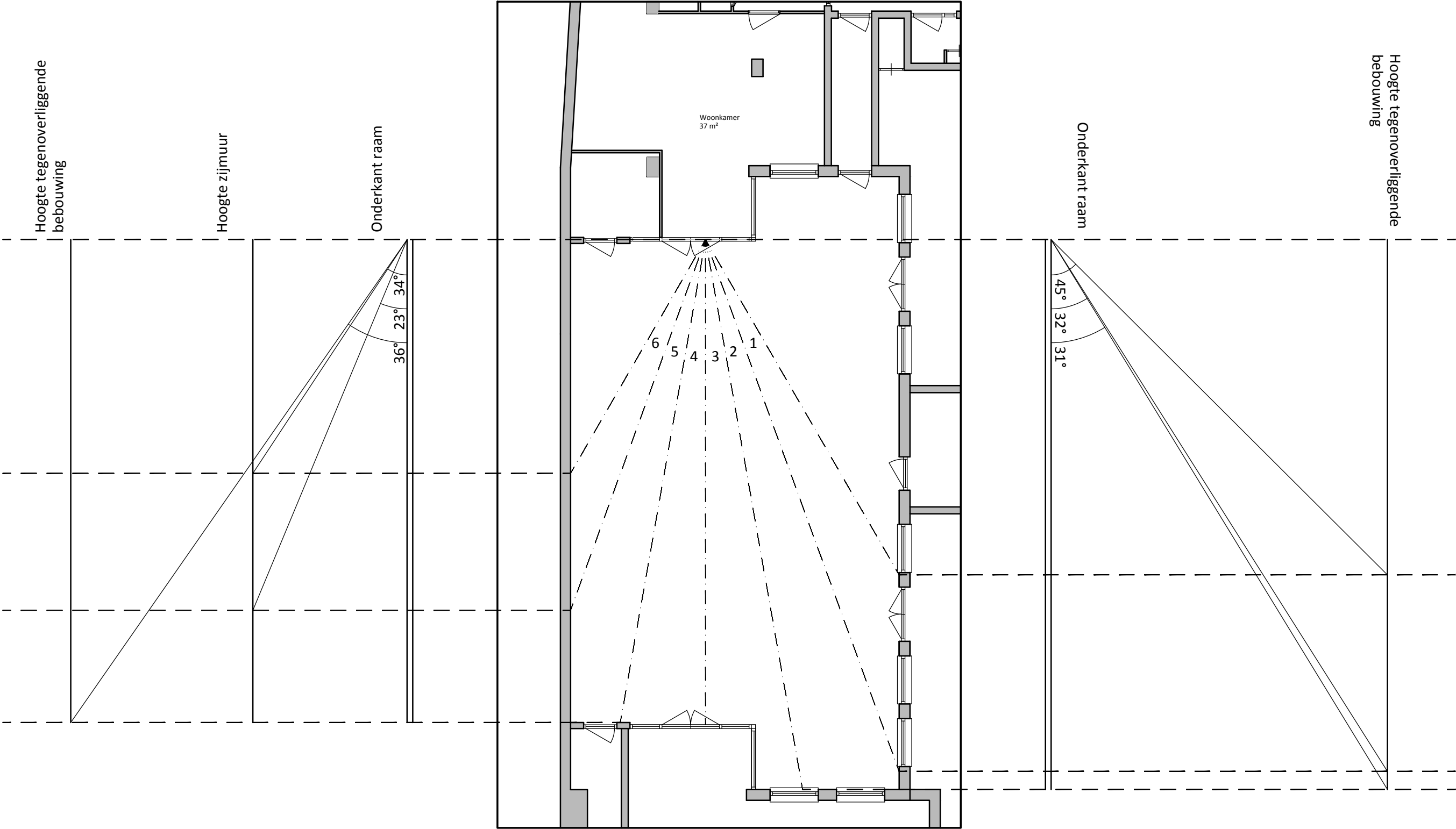
Er is geen sprake van een uitwendige reductiefactor. De equivalente daglichtoppervlakte is dan:

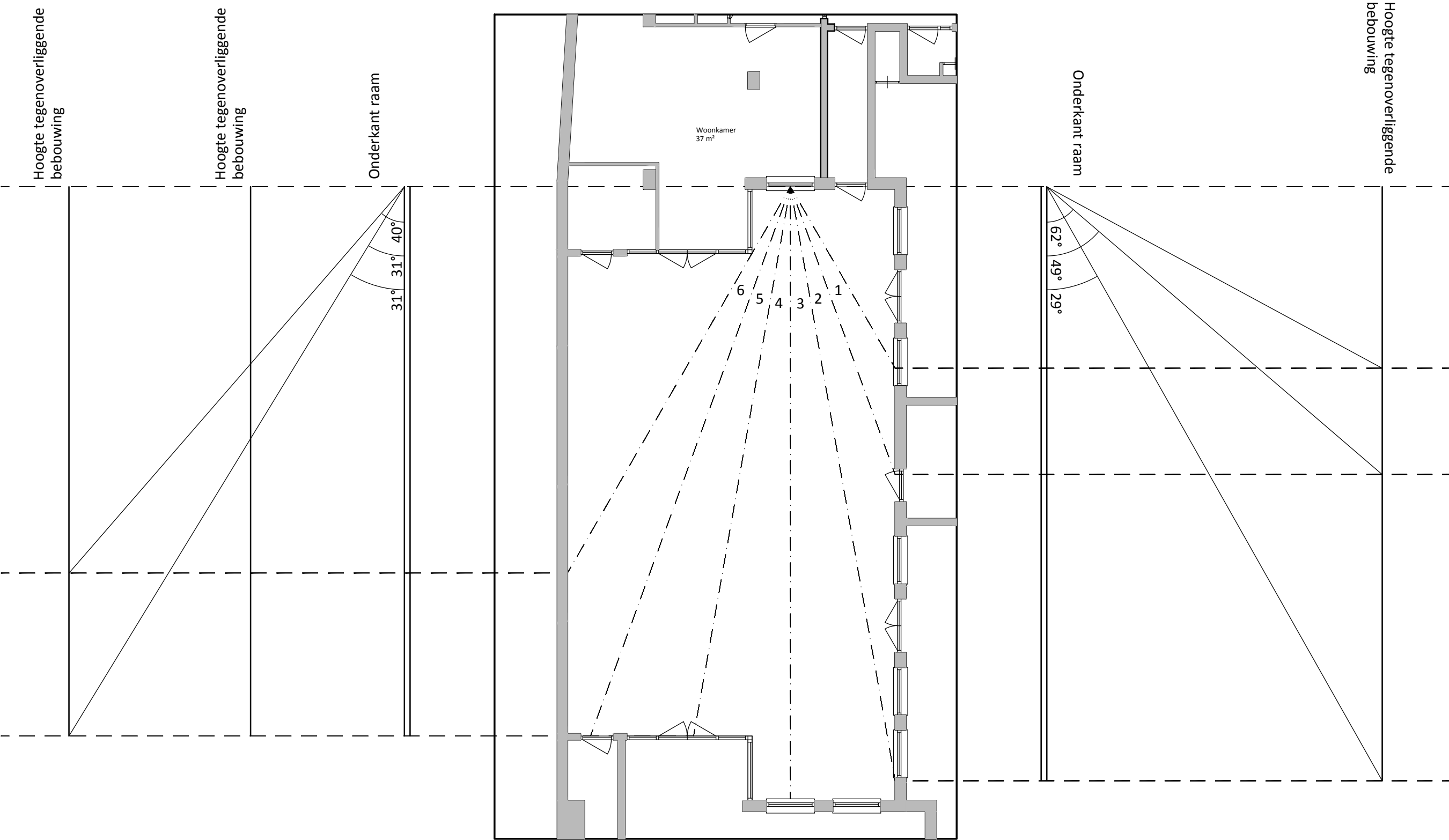
$$A_e = 6,5 * 0,74 * 1 = 4,8 \text{ m}^2$$

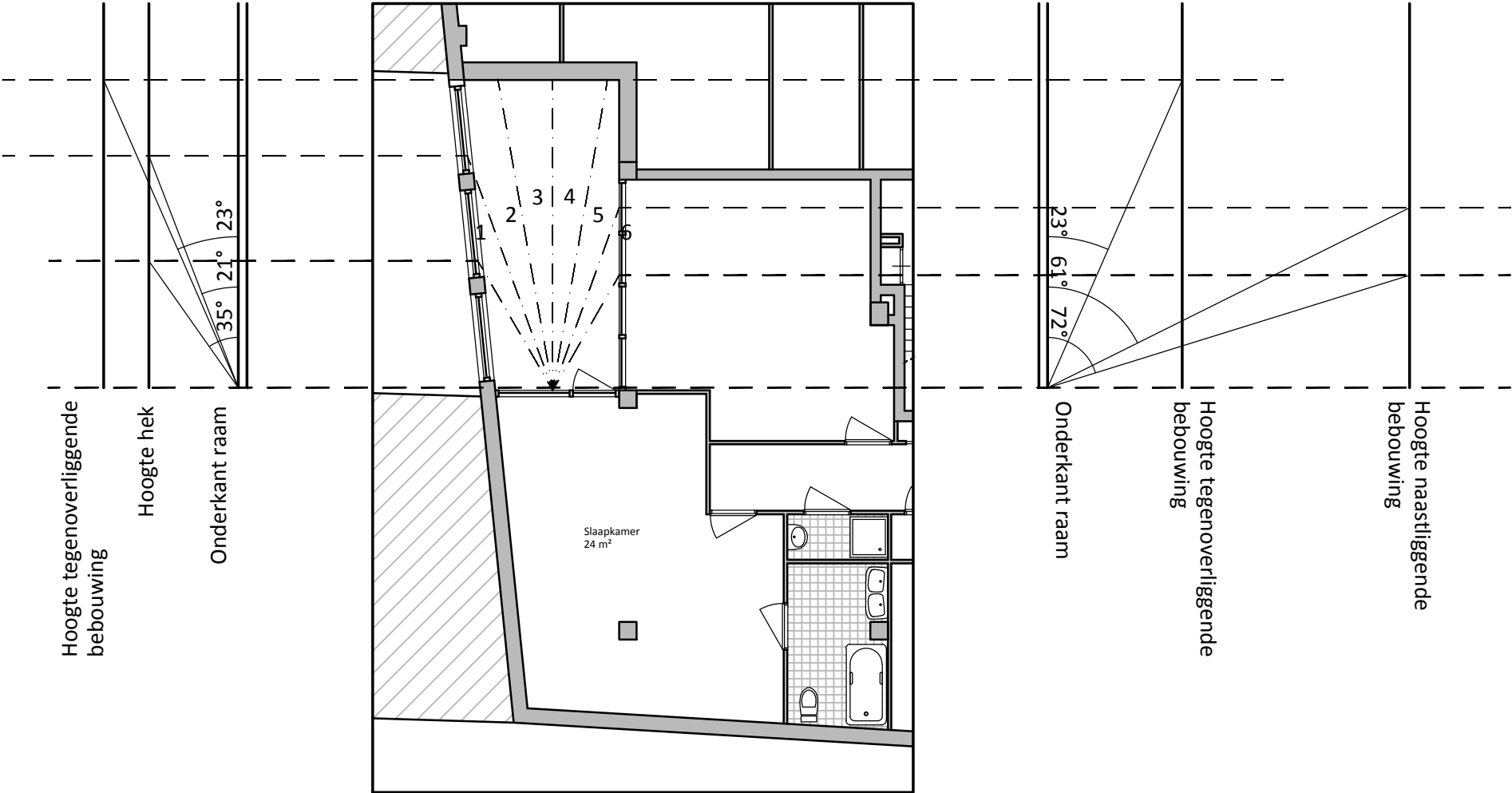
De totale equivalente daglichtoppervlakte van slaapkamer 2 is 4,8 m². De minimale eis van 10% voor de slaapkamer met een verblijfsgebied van 25 m² wordt dus gemakkelijk gehaald.

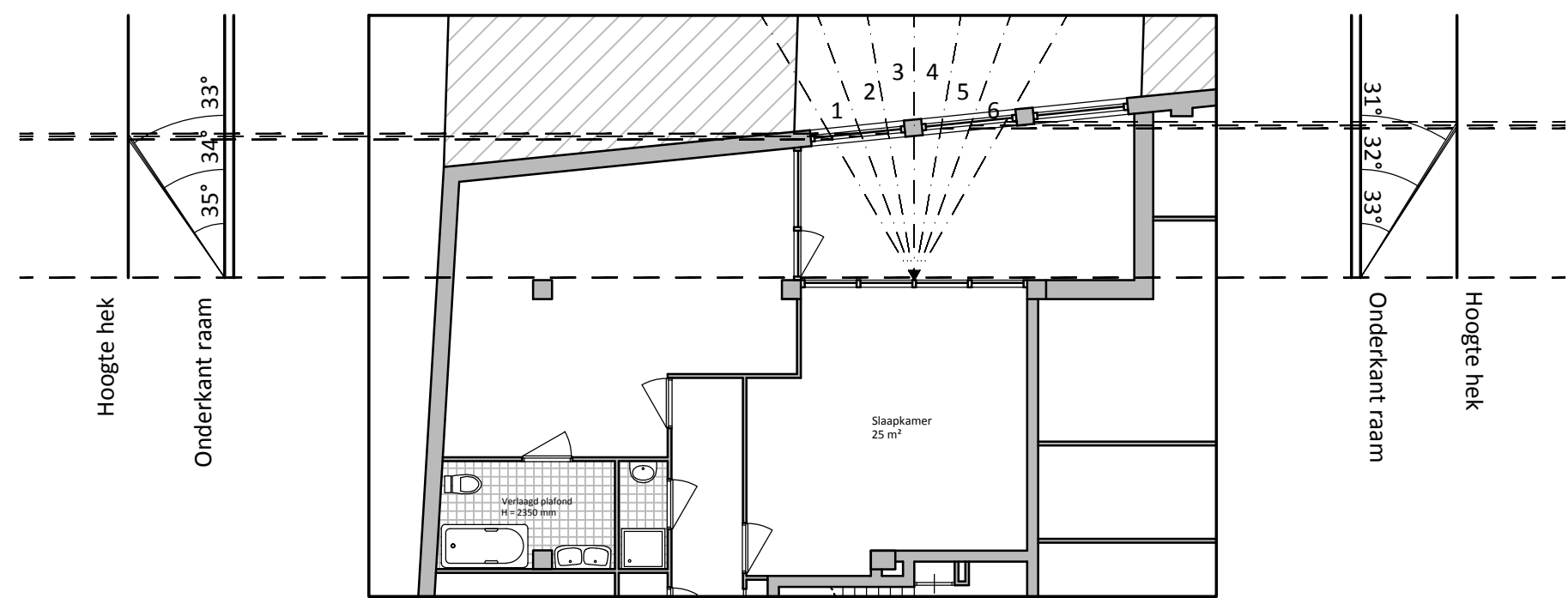












Bijlage 6 Zienswijzennota

Zienswijzennota
Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 88k

Mei 2013

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Hoge Rijndijk 88k. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Zuidelijke Schil". De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Kenmerken van het plan

Het bouwplan heeft betrekking op het verbouwen van een kantoorruimte op de begane grond tot appartement. Hiervoor dienen inpandig een badkamer en keuken aangelegd te worden en zal ook inpandig een fietsenberging worden gerealiseerd.

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een samenvatting en gemeentelijke beantwoording van de zienswijze(n);
- een integrale afweging en conclusie.

Procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een grote buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het besluit vast en wordt het besluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode is gestart op donderdag 7 maart 2013 en geëindigd op woensdag 17 april 2013.

Het ontwerpbesluit inclusief bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en op het Stadsbouwhuis bij het servicepunt Bouwen en Wonen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordening.

Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en wordt derhalve als ontvankelijk aangemerkt.

Lijst van indieners

NB. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

Er is gedurende de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ingediend door:

Naam	Adres	Postcode, woonplaats
XXX	XXX	XXX

Deze zienswijze is mede opgesteld en ingediend namens:

XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
1	De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat expliciet dat bewoning ter plaatse van Hoge Rijndijk 86-88 alleen is toegestaan op en boven de begane grond.	Reclamanten geven aan dat expliciet in het bestemmingsplan staat dat bewoning ter plaatse van Hoge Rijndijk 86-88 alleen is toegestaan <u>op en boven</u> de begane grond. Het college gaat er van uit dat reclamanten hier juist proberen aan te geven dat bewoning <u>op de begane grond</u> niet is toegestaan. Anders zou er geen strijdigheid met het bestemmingsplan bestaan en was een afwijkingsprocedure niet noodzakelijk geweest. In het geldende bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' heeft de locatie de bestemming GD4 (art. 11). Binnen deze bestemming is de functie wonen in principe toegestaan op alle bouwlagen. In art. 11.2.10 is echter een uitzondering opgenomen voor de adressen Hoge Rijndijk 86 t/m 126: daar is wonen op de begane grond niet toegestaan. In art. 11.4.9 is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen, die luidt als volgt: "Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.10 voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, <u>indien daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.</u>" Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in principe de woonfunctie binnen de bestemming GD4 op alle bouwlagen wenselijk is. Voor een aantal adressen is echter opgenomen dat eerst aangetoond moet worden dat de geluidbelasting ter plaatse geen belemmering oplevert voor de woonfunctie. Hiervoor is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. De formulering in het bestemmingsplan is echter achteraf gezien niet juist gekozen. Vanuit de Wet geluidhinder is de koppeling tussen een hogere grenswaardeprocedure en een	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		binnenplanse vrijstellingsprocedure niet mogelijk. Daarbij komt dat in het voorliggende geval sprake is van bebouwing die niet direct aan de weg gelegen is. De geluidbelasting op de gevel ter plaatse komt door de omringende bebouwing daarom niet boven de wettelijk toegestane grenswaarde uit. Er kan dus in de praktijk nooit een hogere waarde worden verleend voor dit adres. Gevolg is dat nu een uitgebreide procedure doorlopen dient te worden om van het bestemmingsplan af te wijken.	
2	Bij de bouw van het appartementencomplex is ook (tevergeefs) geprobeerd om het bestemmingsplan te wijzigen. Resultaat daarvan is dat artikel 10 van de splitsingsakte niet in lijn is met het bestemmingsplan.	Zoals in de beantwoording onder 1 al is aangegeven is de woonfunctie op de begane grond op dit moment inderdaad strijdig met het bestemmingsplan. Om de woonfunctie mogelijk te maken wordt daarom nu een procedure op grond van de Wabo doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning (op grond van de Wabo) zijn publiekrechtelijke instrumenten. Een splitsingsakte is een privaatrechtelijk document. Eventuele beperkingen of juist ruimere mogelijkheden uit de splitsingsakte zijn daarom in beginsel niet relevant voor het bestemmingsplan of afwijking daarvan. De omgevingsvergunning dient alleen geweigerd te worden als onomstotelijk vaststaat dat de gewenste ontwikkeling vanuit privaatrechtelijke overwegingen onmogelijk gerealiseerd kan worden. Het college heeft geen aanwijzingen hiervoor kunnen vinden en reclamanten hebben dit ook niet aannemelijk gemaakt.	Geen
3	Door de vergunningverlening treedt precedentwerking op waardoor op termijn alle bedrijfsruimten op de begane grond als woningen gebruikt kunnen worden, met negatieve gevolgen voor het woongenot en waardedaling van de appartementen.	Er is in Leiden een overschot aan kantoorruimte en een tekort aan goede woonruimte. Het college staat dan ook positief tegenover de functiewijziging en is niet van mening dat hier negatieve gevolgen voor het woongenot uit voortvloeien. Zie hiervoor tevens de beantwoording onder 4 en 5. Bewoning op de begane grond van het complex Hoge Rijndijk 86-88 is niet nieuw. Hoge Rijndijk 88B, dat	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		tevens op de begane grond is gelegen, is in het verleden geruime tijd als woning gebruikt. Zoals bij de beantwoording onder 1 al is aangegeven is binnen de bestemming GD4 in principe ook op alle bouwlagen wonen toegestaan, alleen is voor sommige percelen opgenomen dat er wat betreft geluidbelasting geen belemmeringen mogen zijn. Daar is hier geen sprake van. Zie voor de reactie ten aanzien van mogelijke waardedaling de beantwoording onder 6.	
4	Een belangrijk deel van het huidige woongenot bestaat uit de rust van de binnentuin. De bedrijven zijn 's avonds en in het weekend gesloten, waardoor geen (geluids)overlast van de bedrijfsruimten optreed. Bij bewoning van alle vier bedrijfsruimten op de begane grond gaat dat voordeel onherroepelijk teniet.	Het college is niet van mening dat bewoning i.p.v. een bedrijfs-/kantoorfunctie direct leidt tot overlast. Hoge Rijndijk 88K beschikt over een eigen binnentuin aan de achterzijde en is dus niet genoodzaakt om gebruik te maken van de gemeenschappelijke binnentuin. Zie daarnaast de beantwoording onder 5.	Geen
5	Verdere afname van het woongenot wordt voorzien doordat de kleine binnenplaats, waar alle balkons en terrassen op uit komen, met veel meer huishoudens moet worden gedeeld. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast en rotzooi in de tuin.	Op de binnentuin zijn momenteel ook al balkons en terrassen georiënteerd, welke kennelijk momenteel niet beschouwd worden als overlast gevend. Het college ziet dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat toekomstig gebruik van de begane grond van Hoge Rijndijk 88K een significante toename aan geluidsoverlast en rotzooi in de tuin met zich mee brengt. Gebruik van de binnentuin valt in beginsel onder de regels vanuit de VvE. De statuten bevatten duidelijke en afdwingbare regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin. Het is geen taak van de gemeente toe te zien op naleving van de statuten van de VvE, maar het college gaat er van uit dat huidige en toekomstige bewoners van het complex deze statuten zullen naleven en elkaar, als goede burens, aanspreken op ongewenst gedrag.	Geen
6	Reclamanten zijn van mening dat de afbreuk aan het woongenot waardevermindering van de huidige appartementen tot gevolg heeft.	Het college verwacht niet dat waardevermindering van de huidige appartementen zal optreden door de functieverandering naar wonen. Momenteel staat het pand al meerdere jaren leeg. Gezien de huidige markt voor zakelijk vastgoed is langdurige leegstand als bedrijfs-/kantoorruimte niet onrealistisch.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Langdurige leegstand kan verloedering in de hand wekken, hetgeen juist een negatief effect kan hebben voor de waarde van de omliggende appartementen. In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met mogelijke bewoning van de begane grond. Dit is juridisch echter niet goed in het bestemmingsplan vertaald, waardoor nu een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk is om bewoning van de begane grond alsnog mogelijk te maken. Maar in feite is er geen sprake van een planologische verslechtering van de situatie. Wanneer omwonenden desondanks menen recht te hebben op een planschadevergoeding, als gevolg van de planologische wijziging, dan kan een verzoek voor de vergoeding van planschade bij de gemeente worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.	
7	Als gevolg van een toenemend aantal bewoners van het perceel zal het toch al nijpende parkeerprobleem in de nabije omgeving verder toenemen. Zeker in combinatie met de op handen zijnde aanvraag voor Hoge Rijndijk 90. In de Verdamstraat staan nu al vaak 's avonds de trottoirs aan beide zijden van de straat vol met auto's, waardoor (gehandicapte) voetganger over de rijbaan worden gedwongen, met alle gevolgen voor de verkeersveiligheid van dien.	In de bestaande situatie is er een bedrijfsruimte (kantoor zonder baliefunctie) aanwezig van 148 m² b.v.o. Op basis van het geldende parkeerbeleid bedraagt de parkeervraag op deze locatie voor deze functie 1,5 p.p./100 m² b.v.o. In de huidige situatie bedraagt de parkeervraag derhalve 2,2 p.p. In de nieuwe situatie ontstaat een zelfstandige woning van circa 148 m². Bij de berekening van de parkeervraag wordt uitgegaan van de hoogste norm voor een koopappartement. Deze bedraagt 1,7 p.p. In de nieuwe situatie neemt de parkeervraag dus af van 2,2 naar 1,7 p.p. De aanvraag voldoet daarmee aan het geldende parkeerbeleid en er is geen sprake van verslechtering van de situatie ten aanzien van parkeren en verkeersveiligheid. Eventuele ontwikkelingen voor het perceel Hoge Rijndijk 90 hebben geen betrekking op voorliggende aanvraag.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		Iedere concrete aanvraag die bij de gemeente wordt ingediend zal worden getoetst aan het geldende parkeerbeleid.	
8	Ook wordt toenemende overlast van op het trottoir geparkeerde fietsen verwacht, zoals nu bij Hoge Rijndijk 90 het geval is.	Het bouwplan bevat een berging voor het stallen van fietsen en afvalcontainer(s). Deze wordt via de binnentuin en een gang ontsloten naar de Hoge Rijndijk. Hiermee is voldoende alternatieve bergingsruimte voor fietsen bij het appartement aanwezig en is het college niet van mening dat overlast op het trottoir ontstaat door de functiewijziging naar wonen. Daarbij komt dat ook voor een kantoor-/bedrijfsfunctie fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie is daar geen inpandige voorziening voor. De beoogde nieuwe situatie kan in dat opzicht als een verbetering gezien worden wat betreft fietsparkeervoorziening.	Geen
9	Reclamanten vragen zich af of de bedrijfsruimte tot een prettige woning te verbouwen is. Er is geen uitzicht, geen berging, keuken en badkamer. Erf wordt aangegeven dat deze zaken weliswaar op te lossen zijn, maar dat de lichtinval zeer beperkt is.	Zoals reclamanten zelf al aangeven zijn de genoemde zaken voor een groot deel op te lossen. De aanvraag omgevingsvergunning is onder andere ingediend om de benodigde inpandige wijzigingen te kunnen uitvoeren. Tijdens de bouw van het complex zijn alle voorbereidingen voor gebruik van de begane grond voor woondoeleinden al getroffen. Het gaat hier om het waterdicht maken van de natte ruimtes, afvoeraansluitingen, gasleidingen, luchtafvoer en aansluitingen voor de afzuigkap en elektrische voorzieningen voor keukenapparatuur. Uitzicht is in een stedelijke, dichtbebouwde omgeving een relatief begrip, vooral voor woningen op de begane grond. Niet alle bewoners eisen uitzicht en er zijn bepaalde type woningen die wel buitenruimte hebben, maar niet direct uitzicht, bijvoorbeeld patiowoningen. In de praktijk blijkt voldoende vraag te zijn naar dit type woningen. Voor de beantwoording ten aanzien van de lichtinval zie beantwoording onder 11 en 12.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
10	De 3D impressie welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag komt volgens reclamanten niet overeen met de werkelijkheid. Zoals te zien is op een foto in de fotoreportage bij het bodemonderzoek en op Doorsnede A in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing wijkt de gevel af.	De 3D impressie dient, zoals de naam al aangeeft, om een impressie van de beoogde nieuwe situatie te geven. De uiteindelijke definitieve uitwerking van de gevel geschiedt op basis van de aangeleverde bouwtekeningen. Daar wordt ook aan getoetst voor wat betreft het onderdeel 'bouwen' in de omgevingsvergunning. Voor de functiewijziging naar wonen en het daartoe afwijken van het bestemmingsplan is de uiteindelijke uitwerking van de gevel op detailniveau niet relevant.	Geen
11	In de 3D tekening wordt de illusie gewekt dat er ramen in de zijgevel zijn door groene vlakken (schilderijen?) in te tekenen. In werkelijkheid is er geen mogelijkheid voor ramen in de zijgevel en zullen derhalve de keuken en eethoek zoals ingetekend verstoken zijn van daglicht.	Zie ook de beantwoording onder 10. De 3D impressie dient slechts ter illustratie van de beoogde situatie. De daadwerkelijke toetsing, o.a. ten aanzien van daglichttoetreding, geschiedt aan de hand van de aangeleverde bouwtekeningen. Uit de aangeleverde bouwtekeningen blijkt niet dat er ramen in de zijgevel worden aangebracht. Een beoordeling of er voldoende daglicht in de woning aanwezig is komt niet voort vanuit het bestemmingsplan, maar dit wordt getoetst aan het Bouwbesluit. De uitgevoerde daglichtberekening wordt derhalve in de meeste gevallen niet als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Gezien de strekking van de ingebrachte zienswijze zal deze berekening alsnog als bijlage worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening blijkt echter dat er voldoende daglicht tot de woning toetreedt. Hoewel op basis van het Bouwbesluit niet noodzakelijk, heeft de aanvrager aangegeven in de toekomst mogelijk daklicht(en) aan te willen brengen. Hiervoor zal een aparte aanvraag ingediend moeten worden.	Geen gevolgen voor het voorgestelde besluit. Wel worden ter info de daglichtberekeningen als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
12	De inpandige berging gaat ten koste van een raam in de achtergevel. Het toch al donkere pand wordt daardoor van binnen nóg donkerder. Verder wordt aangegeven dat lichtberekeningen niet als bijlage zijn bijgevoegd.	Zie de beantwoording onder 11.	Geen gevolgen voor het voorgestelde besluit. Wel worden ter info de daglichtberekeningen als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
13	Er is geen toegang tot de inpandige (fietsen)berging. De algemene	Zie beantwoording onder 8. De fietsenberging is via een gang en de	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	toegang tot de tuin is hiervoor niet geschikt door de aanwezigheid van een drempel en grind. Er is geen andere mogelijkheid om in de binnentuin te komen, waardoor een te rooskleurig beeld van de werkelijkheid wordt gegeven.	binnentuin te bereiken vanaf de Hoge Rijndijk. De aanwezigheid van een drempel en grind vormen geen onoverkomelijke bezwaren.	
14	In paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de nieuwe woning voldoet aan het merendeel van de eisen voor goed in de markt liggende appartementen. Volgens reclamanten is dit niet het geval: het pand ligt niet in stationsgebied of centrum, er is geen buitenruimte op het zuiden en er is geen parkeervoorziening bij het complex.	Op 14 februari 2013 is de Nota Wonen 2020 door de gemeenteraad van Leiden vastgesteld. Onderdeel van dit actuele woonbeleid is het transformeren van leegstaande kantoorruimte naar woningen (raadsbesluit rv 12.0111, besluitpunt 2, lid 2, onderdeel g). Uit het vigerende woonbeleid blijkt tevens dat er nog voldoende vraag is naar appartementen en compact gebouwde woningen. Het college heeft er voldoende vertrouwen in dat er vraag is naar het te realiseren appartement, ook al wordt niet voldaan aan alle eerder geformuleerde eisen.	Geen
15	Verwacht wordt dat in de huidige huizenmarkt op termijn alleen verhuur in de laagste prijsklasse mogelijk is, met alle mogelijke ellende en overlast van dien, sterk afgenomen woongenot en daaraan gekoppelde economische waardedaling van de appartementen van reclamanten.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 t/m 6, 9 en 14.	Geen
16	Reclamanten vragen de gemeente een zorgvuldige afweging van korte- en lange-termijn belangen van beide partijen te maken. Reclamanten zijn van mening dat bij keuze voor het korte termijn belang van één persoon het lange termijn belang van zes huishoudens onevenredig wordt geschaad.	Aan ieder collegebesluit gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in het kader van een goede ruimtelijk ordening onder andere gekeken naar ruimtelijke relevante aspecten, zoals onder andere het vigerend beleid, de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan, stedenbouwkundige aspecten, de behoefte vanuit de markt en diverse (milieu)belemmeringen. Uiteindelijk wordt in een finale belangenafweging de belangen van de betrokken partijen afgewogen. Het college is van mening dat het in voorliggend geval wenselijk is een woning te realiseren in plaats van een leegstaande kantoorruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ziet het college geen belemmeringen om hiervoor aan het afwijken van het bestemmingsplan medewerking te verlenen.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
17	Gevraagd wordt het bestemmingsplan in acht te nemen en de gevraagde vergunning niet te verlenen.	Zie de beantwoording onder 16.	Geen

Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartement op de begane grond van Hoge Rijndijk 88K is een zienswijze binnengekomen namens een aantal bewoners van het complex Hoge Rijndijk 86-88. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de omwonenden/indieners van de zienswijzen en het algemeen belang. Het college acht het belang van realisatie van woonruimte in een leegstaand groter dan de belangen van de indieners van de zienswijzen. Het college is van mening dat de omwonenden als gevolg van het bouwplan niet onevenredig in hun belangen (woongenot, uitzicht en privacy en afname van zonlichttoetreding) worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.

