

Notitie 10151-58268-10**Project 'Almondehoeve' in Oegstgeest;
onderzoek bedrijfsgeluid Royal FloraHolland Rijnsburg en
Heemskerk Flowers**

Bezoekadres:

De Waal 18
5684 PH Best

Postadres:

Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505

E info@cauberg Huygen.nlW <http://www.cauberg Huygen.nl>

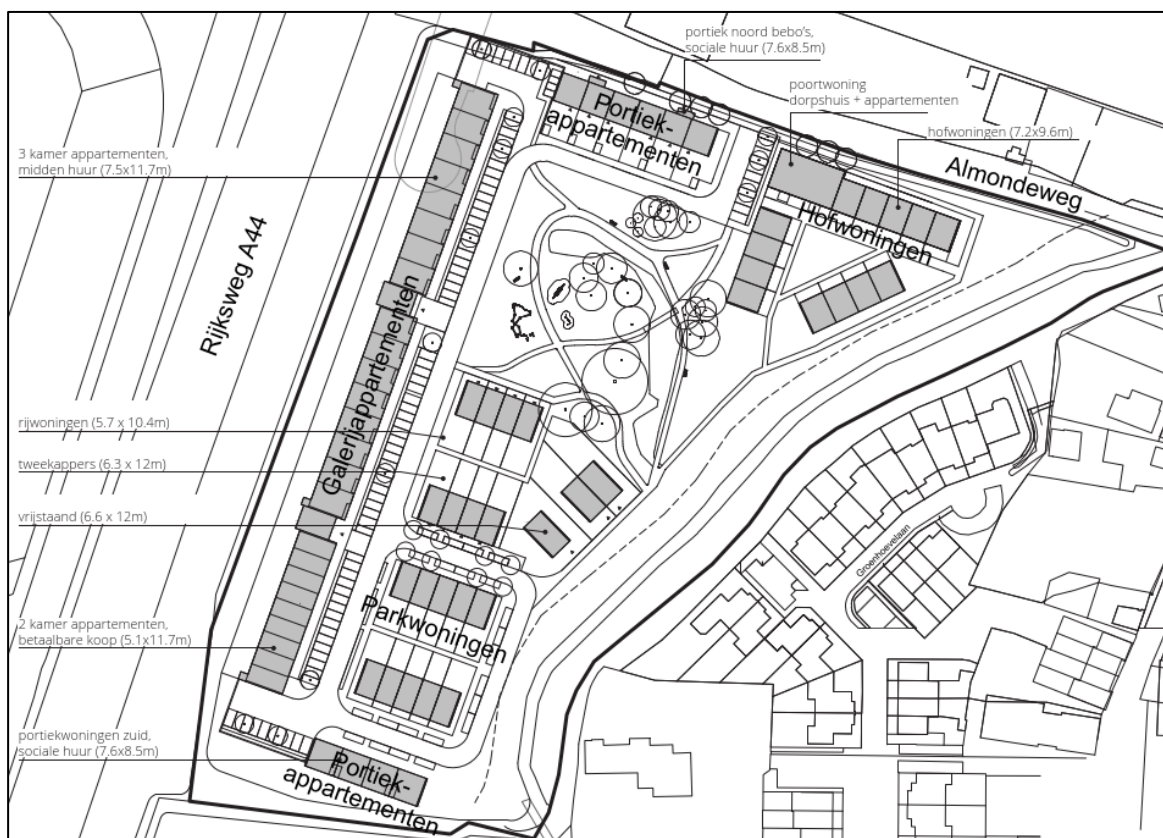
K.V.K. 58792562

IBAN NL71RABO0112075584

Datum	Referentie	Behandeld door
8 september 2025	10151-58268-10	S. Segers/MNo

1 Inleiding

Citystone Group is voornemens om de bestaande bebouwing aan de Almondeweg in Oegstgeest, direct langs de Rijksweg A44, te slopen en te vervangen door een nieuw woningbouwplan. Het beoogde nieuwbouwplan 'Almondehoeve' omvat 4 appartementencomplexen met in totaal ca. 120 appartementen en ca. 40 grondgebonden woningen. In figuur 1 is een situatietekening van het nieuwbouwplan weergegeven.



Figuur 1: Situatietekening project 'Almondehoeve' in Oegstgeest

Parallel met de A44 wordt een aaneengesloten appartementengebouw met vijf bouwlagen voorzien met een galerijontsluiting aan de zijde van de A44. Aan de noord- en zuidzijde zijn portiekappartementen over drie bouwlagen voorzien. Tussen het galerijappartementengebouw en de portiekappartementengebouwen zijn 10 meter hoge schermen voorzien die tezamen een aaneengesloten geheel vormen om de achterliggende binnenhof af te schermen van het geluid vanwege de A44. In dit achterliggende gebied zijn de grondgebonden woningen en een appartementengebouw voorzien.

Aan de overzijde van de A44 zijn de bloemenveilingen Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers gelegen. Een bloemenveiling kent een zone 'geluid verruimd' met een afstand van 100 m tot een gemengd gebied met wonen volgens de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024), zie hoofdstuk 2. De nieuwe woningen worden op kortere afstand gesitueerd. Derhalve moet onderzocht worden of deze bloemenveilingen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringen, en dat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het project Almondehoeve in verband met de nabijheid van de bedrijfsactiviteiten een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de voorliggende notitie wordt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het geluid van de nabijgelegen bloemenveilingen Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers onderzocht ter plaatse van het nieuwbouwplan 'Almondehoeve'. Eerst zal worden ingegaan op het aanwezige omgevingsgeluid bij het plan, met name vanwege de A44, zie navolgend hoofdstuk.

2 Omgevingsgeluid bij het project Almondehoeve

Het plangebied voor de Almondehoeve ligt aan de Almondeweg, direct langs de Rijksweg A44. In een eerder stadium heeft Cauberg Huygen een onderzoek van het omgevingsgeluid verricht ten behoeve van het nieuwe ontwikkelgebied 'Almondehoeve' in Oegstgeest. Hierin het geluid door de geluidbronsoorten rijkswegen en gemeentewegen op de nieuwe geluidgevoelige gebouwen bepaald en beoordeeld volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving. De resultaten van dit geluidonderzoek zijn opgenomen in de rapportage getiteld 'Project Almondehoeve in Oegstgeest; onderzoek omgevingsgeluid' met kenmerk 10151-58268-09 d.d. 8 september 2025.

Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Vanwege geluid door rijkswegen wordt zowel de standaardwaarde als de grenswaarde overschreden, met geluidwaarden tot ten hoogste 75 L_{den}. Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen: dove gevels) zijn noodzakelijk bij de gehele westgevel van de galerijappartementen, de gehele noordgevel van de aan de noordzijde gelegen appartementen en grondgebonden woningen, en de gehele zuidgevel van de portiekappartementen aan de zuidzijde.
- Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde. Het geluid door rijkswegen is maatgevend ten opzichte van het geluid door gemeentewegen.
- Voor een groot aantal woningen, met name de appartementen, zijn gebouwmaatregelen benodigd voor de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen alsook ter realisatie van geluidluwe zijden.

In figuur 2 op de volgende pagina is een samenvattend overzicht gegeven van de optredende overschrijdingen ten opzichte van de standaardwaarde en de grenswaarde (A44). Voor die gevels waar niet wordt voldaan aan de grenswaarde zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig, in roodtinten

aangeduid in figuur 2. Voor gevels waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde maar wel aan de grenswaarde, moeten hogere geluidwaarden worden toegestaan, in geeltinten aangeduid in figuur 2.



Figuur 2: Samenvattend overzicht overschrijdingen standaardwaarden en grenswaarden. De weergegeven kleurcodering is gebaseerd op basis van het geluid op de maatgevende verdieping

3 VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering”

Met de komst van de Omgevingswet is de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) komen te vervallen. De VNG heeft in oktober 2024 de handreiking “Activiteiten en milieuzonering” uitgebracht. In deze handreiking is een geluidregeling voor bedrijventerreinen en andere werkgebieden opgesteld, alsook voor functiemenging binnen een gemengd gebied met wonen. De regeling voor bedrijventerreinen onderscheidt voor geluid een drietal zones, ‘geluid basis’, ‘geluid verruimd’ en ‘geluid beperkt’. Net zoals bij de oude VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” wordt voor de ligging van de verschillende zones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied.

In de nieuwe VNG-handreiking zijn tevens richtlijnen opgenomen om de geluidgebruiksruimte van een bestaande activiteit in te schatten. Onderdeel daarvan is de Lijst van activiteiten met de richtafstanden voor de diverse milieucategorieën uit de VNG-uitgave van 2009 die omgezet is naar een lijst met zones voor geluid

en geur. Veilingen voor landbouw- en visserijproducten vallen onder SBI-2008 code 82991 en kennen een zone 'geluid verruimd' met een afstand van 100 m tot een gemengd gebied met wonen.

De nieuwe woningen binnen het project Almondehoeve zijn op kortere afstand gesitueerd. Dit heeft als gevolg dat het bedrijfsgeluid nader onderzocht moet worden. Bepaald moet worden of ter plaatse van de nieuwe woningen een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en of de bloemenveilingen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4 Beschouwing bedrijfsgeluid bloemenveilingen Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers

4.1 Toetsingskader

De geluidregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn met de invoering van de Omgevingswet komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest, de zogenaamde bruidsschatregels. Ten aanzien van de beoordeling van de geluidimmissie vanwege de bloemenveiling bij de nieuwbouwwoningen gelden deze bruidsschatregels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan van de gemeente. Hierbij is artikel 22.63 van belang. Ter plaatse van de nieuwbouwwoningen moet voldaan worden aan de eisen betreffende het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zoals opgenomen in navolgende tabel 1.

Tabel 1: Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw als gevolg van een (bedrijfsmatige) activiteit

	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
$L_{A_{r,LT}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A_{max}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

4.2 Geluidniveaus op bestaande woningen

4.2.1 Royal FloraHolland Rijnsburg

De bloemenveiling Royal FloraHolland Rijnsburg is in het bezit van een omgevingsvergunning milieu ingevolge de Wabo. Het daartoe strekkende besluit is opgenomen in het document 'Voorschriften behorende tot de milieubeheervergunning voor: Coöperatieve Bloemenveiling FloraHolland U.A. voor een bloemen- én plantenveiling op de Laan van Verhof 3 te Rijnsburg' met kenmerk OMIL375106/7k2006-000728 en datum 11 juli 2006 (Revisievergunning Wm, thans Wabo). Aan deze omgevingsvergunning zijn de navolgende geluidvoorschriften verbonden:

- Voorschrift 2.1.1.: Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A_{r,LT}}$), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, en/of veroorzaakt door verrichte werkzaamheden en activiteiten in de inrichting, mag op de meetpunten die zijn genoemd in paragraaf 14.1 (overzicht 7) van het Rapport akoestisch onderzoek dat bij de vergunningaanvraag is ingediend de daarin aangegeven waarden niet overschrijden. Deze waarden betreffen het invallende geluid, dus exclusief gevelreflectie.

Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat bij een aantal toetspunten ten oosten van de A44, gesitueerd aan de Kamphuisenlaan en Van Cuijcklaan, de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 53 en 55 dB(A) bedragen. Bij de bestaande woning aan de Almondeweg zijn langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te verwachten van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde.

- Voorschrift 2.1.3.: Onverminderd het gestelde in voorschrift 2.1.1. en 2.1.2, mogen de piekwaarden (L_{Amax}) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, en/of veroorzaakt door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en/of activiteiten, op de in voorschrift 2.1.1. en 2.1.2. aangegeven immissiepunten niet meer bedragen dan 60 dB(A).
- In de incidentele bedrijfssituatie waarbij de noodstroomaggregaten worden gebruikt, is de geluidbelasting 1 dB(A) hoger dan in de representatieve bedrijfssituatie.

De overwegingen die ten grondslag liggen voor het toestaan van hogere geluidwaarden dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde bij de woningen ten oosten van de A44 zijn als volgt:

Voor de woonwijk ten oosten van de A44 waren geen meetpunten opgenomen in de vigerende vergunning. De gevelbelasting vanwege het verkeerslawaai is daar circa 60 dB(A) etmaalwaarde. Het referentieniveau van het achtergrondgeluid wordt daarmee bepaald op 50 dB(A). De door FloraHolland gevraagde etmaalwaarde bedraagt 53 tot 55 dB(A). Effectieve maatregelen die FloraHolland op eigen terrein kan toepassen om het geluidniveau op de rekenpunten ten oosten van de A44 te verlagen zijn bijvoorbeeld verplaatsing van geluidbronnen (rondweg) of het plaatsen van een lang en hoog geluidscherm. Deze maatregelen zijn ingrijpend en omvangrijk (financiële en stedenbouwkundige aspecten) en kunnen in redelijkheid niet worden verlangd. Daarnaast zijn het geluid van het verkeer op de A44 en het verkeer op het terrein van FloraHolland niet van elkaar te onderscheiden. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen door FloraHolland beïnvloedt de geluidsbelasting van de betreffende woningen nauwelijks, omdat het geluid van de A44 dominant aanwezig blijft. In de procedure voor het bestemmingsplan Kamphuiserpolder 2004 is inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting is van dit bedrijfsgebied op de omgeving. In een geluidonderzoek is de actuele situatie vergeleken met de toekomst. Hieruit bleek ten oosten van de A44 de toename van geluid slechts 1.5 dB(A) te bedragen. Deze kennis is tevens gebruik bij de afweging om de gevraagde etmaalwaarde toe te staan.

4.2.2 Heemskerk Flowers

Heemskerk Flowers valt niet onder de milieuvergunning van Royal FloraHolland. Conform opgave van de Omgevingsdienst West-Holland is Heemskerk Flowers niet in het bezit van een milieuvergunning en vallen haar activiteiten onder de algemene regels. Dit betekent dat de waarden en regels in het omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest en Rijnsburg die zijn gericht op het beschermen van geluidgevoelige gebouwen, tevens de regels zijn die de gebruiksruimte voor geluid van dit bedrijf omhelst. Dit betekent dat in de huidige situatie ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving de geluiduitstraling van Heemskerk Flowers moet voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het omgevingsplan van de gemeente.

4.3 Te verwachten geluidniveaus bij de nieuwbouwwoningen

4.3.1 Royal FloraHolland Rijnsburg

Op basis van de opgenomen geluidvoorschriften in de revisievergunning van Royal FloraHolland Rijnsburg kunnen de te verwachten geluidniveaus bij de nieuwbouwwoningen binnen de Almondehoeve ingeschat worden. De geluiduitstraling van de bloemenveiling wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen op het terrein, en divers verspreid gelegen vaste en stationaire bronnen binnen de inrichting. In voorliggend onderzoek zijn daartoe in een akoestisch rekenmodel fictieve geluidbronnen opgenomen die de geluidruimte volledig vullen ter plaatse van de bestaande woningen volgens de geluidvoorschriften uit de vigerende revisievergunning. Met deze geluidbronnen zijn vervolgens de optredende geluidniveaus berekend ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de Almondehoeve.

Op basis van deze werkwijze zijn langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,T,LT}$ van ten hoogste ca. 55 dB(A) etmaalwaarde te verwachten op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde zijn te verwachten bij de westgevel van de galerijappartementen en de zuidgevel van de aan de zuidzijde gelegen portiekappartementen. Aangezien de hogere geluidwaarden dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde bij de bestaande woningen ten oosten van de A44 aanvaardbaar zijn geacht, kan voor de nieuwe woningen ook geconcludeerd worden dat de verhoogde geluidwaarden tot ten hoogste ca. 55 dB(A) etmaalwaarde aanvaardbaar geacht kunnen worden.

Bij de overige geveloriëntaties zijn langtijdgemiddelde geluidniveaus te verwachten die gelijk zijn aan of lager zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde, dankzij de voorziene stedenbouwkundige opzet met een aaneengesloten eerstelijnsbebouwing parallel met de A44 aangevuld met geluidschermen tussen de bebouwing onderling op de westelijke hoeken van het plangebied.

In de incidentele bedrijfssituatie (maximaal 12 keer per jaar) treden slechts 1 dB(A) hogere langtijdgemiddelde geluidniveaus op dan in de representatieve bedrijfssituatie.

Voorts blijkt uit geluidvoorschriften dat de optredende maximale geluidniveaus L_{Amax} verder niet relevant zijn bij de omliggende woningen (≤ 60 dB(A)).

4.3.2 Heemskerk Flowers

Op basis van de geluidregels uit het omgevingsplan die gelden bij de bestaande woningen, kunnen de (worst case) te verwachten geluidniveaus bij de nieuwbouwwoningen binnen de Almondehoeve ingeschat worden. Doordat de nieuwe woningen van project Almondehoeve iets dichterbij Heemskerk Flowers komen te liggen in vergelijking met de huidige woning aan de Almondeweg 2A en omwille van de hogere bouwhoogtes, kunnen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,T,LT}$ optreden hoger dan 50 dB(A) tot worst case 55 dB(A). Relevante langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kunnen enkel optreden bij de westgevel van de galerijappartementen. Daarmee zijn de (worst case) te verwachten geluidniveaus vanwege Heemskerk Flowers in lijn met de te verwachten geluidniveaus vanwege Royal FloraHolland.

4.4 Consequenties voor het nieuwbouwplan

Vanwege het geluid door de A44 treden forse overschrijdingen op van zowel de standaardwaarde van 50 L_{den} als de grenswaarde van 60 L_{den} bij onder meer de gehele westgevel van het galerijappartementengebouw en de gehele zuidgevel van het ten zuiden gelegen portiekappartementengebouw. De optredende geluidwaarde bedraagt ten hoogste 75 L_{den} aan de westzijde en 65 L_{den} aan de zuidzijde. Hier moeten zogenaamde niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen: dove gevels) toegepast worden. Een niet-geluidgevoelige met bouwkundige maatregelen is een gevel die:

- geen te openen delen bevat; of
- voorzien is van maatregelen die borgen dat het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied of een niet-gemeenschappelijke verkeersruimte, niet hoger is dan de grenswaarde.

Het geluid vanwege de bloemenveilingen Royal FloraHolland en Heemskerk Flowers komt uit dezelfde richting als het geluid door de A44. Daarbij is het geluid vanwege de A44 veruit dominant ten opzichte van het geluid vanwege de bloemenveilingen op basis van de vigerende vergunning (Royal FloraHolland) dan wel de bruidsschatregels (Heemskerk Flowers). Daar waar relevante geluidimmissie vanwege de bloemenveiling(en) te verwachten is, zijnde een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van meer dan 50 dB(A), zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen noodzakelijk ten aanzien van het snelweggeluid. Aangezien de grenswaarde met ten minste 5 dB wordt overschreden op de relevante gevels, zullen de noodzakelijk te treffen bouwkundige maatregelen ervoor zorgen dat de optredende langtijdgemiddelde geluidniveaus vanwege het bedrijfsgeluid op de te openen delen van geluidgevoelige ruimten te allen tijde voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Met de noodzakelijke toepassing van de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen wordt dus geborgd dat het nieuwbouwplan de bedrijfsvoeringen van de bloemenveilingen Royal FloraHolland en Heemskerk Flowers niet verder zal belemmeren, en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de Almondehoeve ten aanzien van het bedrijfsgeluid. Hiermee kan een uitgebreid akoestisch onderzoek naar de werkelijke geluidemissies van Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers achterwege blijven.

4.5 Binnenniveau nieuwe woningen

De karakteristieke geluidwering van de gevel van de nieuwe woningen mag niet kleiner zijn dan het verschil tussen het in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning BOPA toegestane geluid door bedrijfsmatige activiteiten en 35 dB(A) conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aangezien de karakteristieke geluidwering van de gevel van nieuwbouwwoningen conform het Bbl tenminste 20 dB(A) bedraagt, wordt het maximaal toegestane binnenniveau te allen tijde gewaarborgd.

Bovendien geldt vanuit het Bbl dat ten aanzien van het gezamenlijk geluid (door wegen) een verhoogde gevelgeluidweringseis van toepassing is bij de relevante geveloriëntaties.

5 Conclusie

In opdracht van Citystone Group heeft Cauberg Huygen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het bedrijfsgeluid van de nabijgelegen bloemenveilingen Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers onderzocht ter plaatse van het beoogde nieuwbouwplan 'Almondehoeve' in Oegstgeest.

Op basis van de geluidvoorschriften uit de vigerende vergunning van Royal FloraHolland zijn bij het nieuwbouwplan vergelijkbare langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te verwachten in vergelijking met de bestaande woningen ten oosten van de A44. Daarmee zijn de verhoogde geluidwaarden (> 50 dB(A)) in beginsel aanvaardbaar.

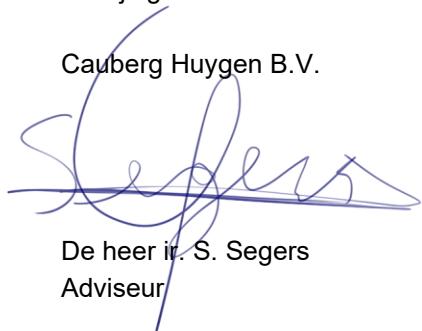
Ten aanzien van Heemskerk Flowers bedragen de worst case te verwachten langtijdgemiddelde geluidniveaus tot 55 dB(A) op basis van de geluidregels uit het omgevingsplan van de gemeente. De geluidniveaus vanwege Heemskerk Flowers zijn daarmee vergelijkbaar met de geluidniveaus vanwege Royal FloraHolland.

Vanwege geluid door de geluidbronsoort rijkswegen zijn voor de gevels (deels) gericht naar de A44 niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen: dove gevels) noodzakelijk. Dit zijn tevens de gevels die (deels) gericht zijn naar de bloemenveilingen. In eerste instantie zijn in deze beoordeling deze dove gevels buiten beschouwing gelaten, zie hiervoor. Echter conform artikel 5.55, lid 2 sublid b blijft het bedrijfsgeluid op een niet-geluidgevoelige gevel buiten beschouwing.

Met de noodzakelijke toepassing van de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen ten aanzien van het snelweggeluid wordt ook geborgd dat de optredende langtijdgemiddelde geluidniveaus vanwege het bedrijfsgeluid op de te openen delen van geluidgevoelige ruimten te allen tijde voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Geconcludeerd wordt dat het nieuwbouwplan de bedrijfsvoeringen van de bloemenveilingen Royal FloraHolland en Heemskerk Flowers niet verder zal belemmeren, en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de Almondehoeve ten aanzien van het bedrijfsgeluid.

Cauberg Huygen B.V.



De heer ir. S. Segers
Adviseur