

Omgevingsvergunning

**WEIPOORTSEWEG 6,
ZOETERWOUDE**

Gemeente Zoeterwoude



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

1 mei 2025

IMRO IDN:

NL.IMRO.0638.OV00031-VAS1

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

de heer J. van der Salm
Weipoortseweg 6
2381 NA Zoeterwoude

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

22 februari 2023

20 december 2023
1 mei 2025

VERSIE

2e versie

1e versie
1e versie

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Plangebied en omgeving	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Water	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	31
4.3 Waterhuishouding	32
Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten	35
5.1 Milieu	35
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	42
5.3 Flora en fauna	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Overleg met overheidsinstanties	47
6.3 Communicatie	47
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen ruimtelijke onderbouwing	49
Bijlage 1 Rekenmodel Ja, mits-kompas	50
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	53
Bijlage 3 Omgevingsdialoog, brief voor omwonenden	117
Bijlage 4 Omgevingsvergunning	122

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

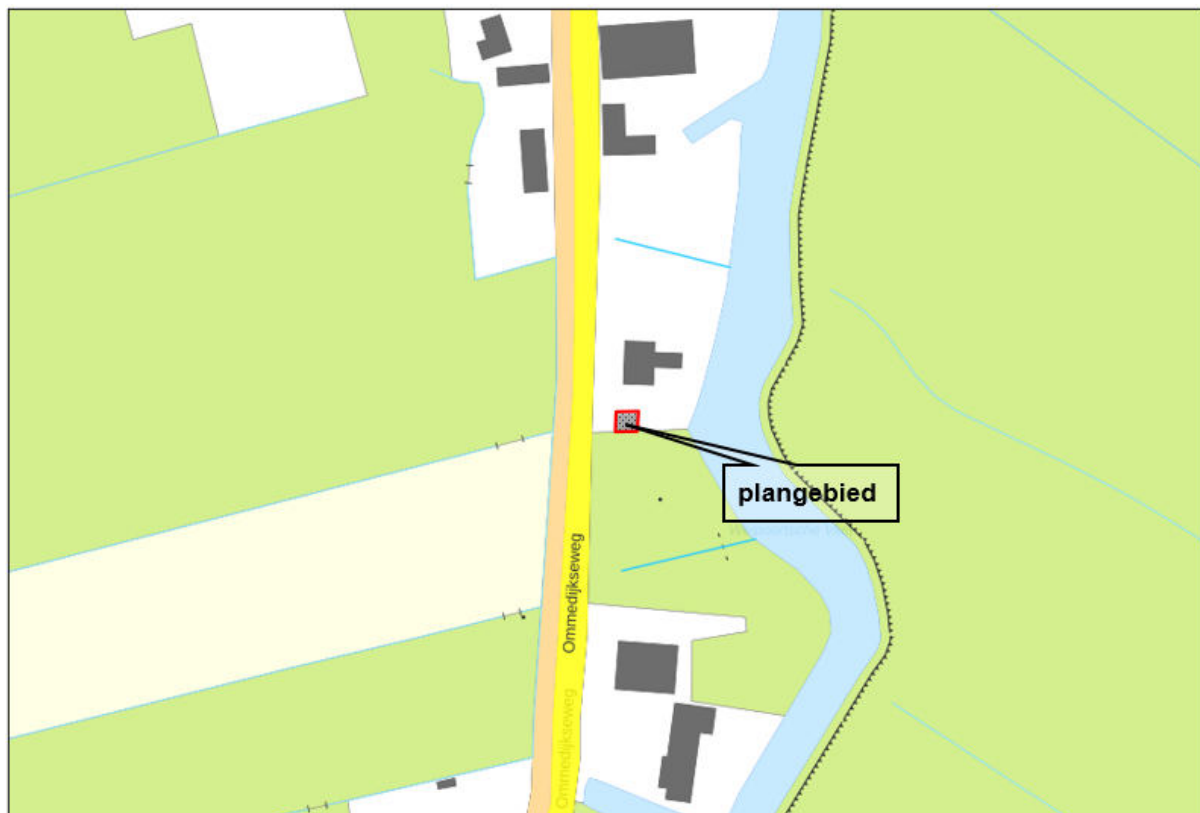
Op woonperceel aan de Weipoortseweg 6 staat naast de woning een vrijstaande garage/berging die nagenoeg niet wordt gebruikt. Initiatiefnemer is voornemens om dit bouwwerk te verbouwen tot een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening (afgekort en hierna te noemen: B&B) voor gemiddeld twee gasten per verblijf. Deze B&B levert een bijdrage aan het versterken van de recreatieve en toeristische voorzieningen in het buitengebied van Zoeterwoude.

Momenteel wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het buitengebied, waarbij wordt voorgesorteerd op de nieuwe Omgevingswet. Ten behoeve hiervan is een 'Ja, mits-kompas Zoeterwoude' opgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst op 6 thema's. Het ingevulde navigatieformulier heeft geleid tot een positieve uitslag. De uitslag is opgenomen in Bijlage 1. Dit betekent dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een wijziging van het gebruik van de garage/berging naar een B&B.

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de gevraagde nevenactiviteit vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in een bebouwingslint aan de Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude ten zuiden van de N11 in het veenweidegebied van de Grote Polder. Het woonperceel maakt onderdeel uit van een twee-onder-één-kapwoning. Verderop aan de noordzijde van het plangebied staan meerdere vrijstaande woningen. In noordelijke richting ligt grasland met aansluitend een vrijstaande woning. Aan de oostzijde ligt de Weipoortse Vliet. Aan de overzijde van Weipoortseweg ligt weiland. Het plangebied en omgeving is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood omlijnd) en omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

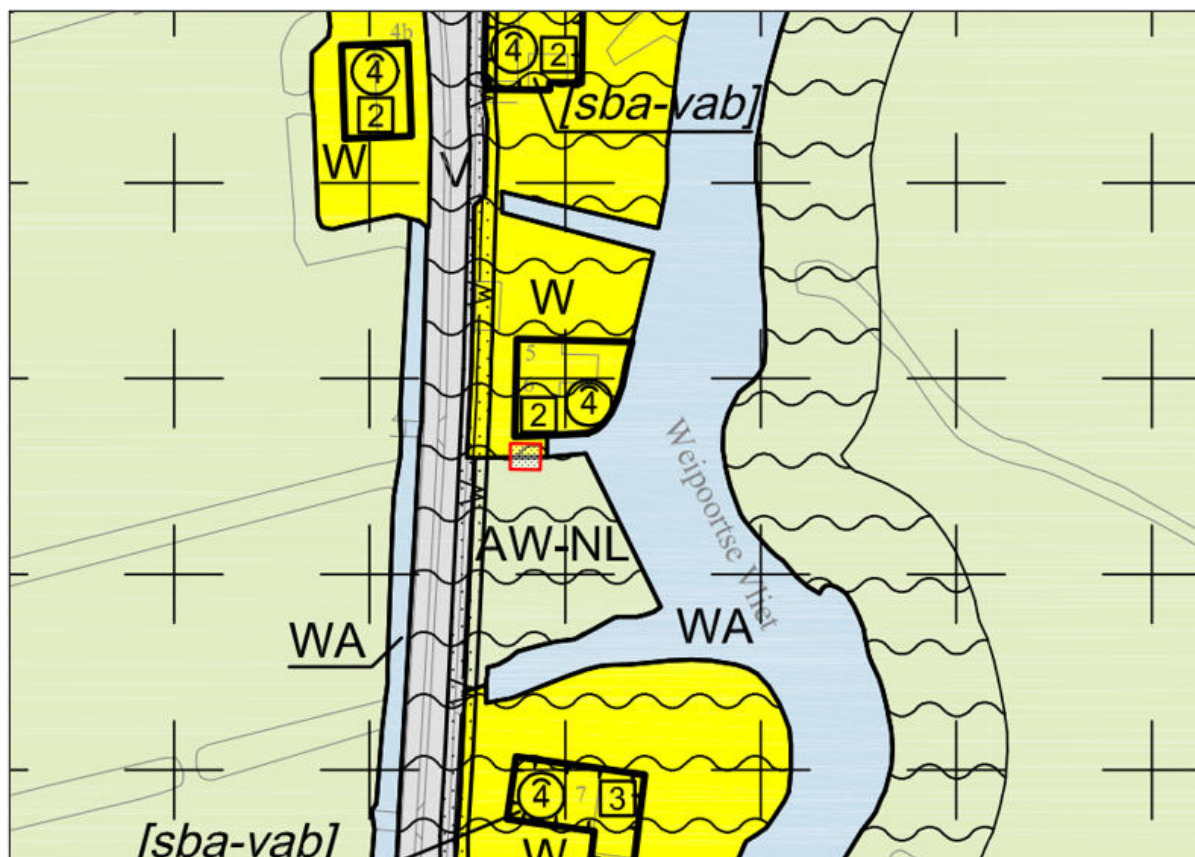
Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvSt
"Landelijk gebied"	18 februari 2010	23 maart 2011

Het perceel Weipoortseweg 6 is bestemd voor 'Wonen'. Binnen het bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan. Het bouwvlak heeft voorts de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De gronden ten zuiden hiervan zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. De garage/berging ligt buiten het bouwvlak, deels binnen de bestemming 'Wonen' en deels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing (figuur 2).

De planontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat op deze plek geen bouwvlak aanwezig is op grond van de bouwregels van de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.

Ook past de B&B niet binnen de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemming 'Wonen' aangezien de aanduiding 'bed & breakfast' ontbreekt en een bed & breakfast niet onder een beroep-aan-huis en/of onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteit valt. Deze zijn bovendien op grond van de definities alleen in huis toegestaan. Dit staat in artikel 16.3 in samenhang met artikel 1.22 en artikel 1.49 van het bestemmingsplan. Verder past het project niet in de bouwregels van de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', omdat op deze plek geen bouwvlak aanwezig is.

Het bestemmingsplan is - met uitzondering van een perceel aan de Laan van Oud Raadwijk - bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 maart 2011 onherroepelijk van kracht geworden.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (plangebied met rode lijn omkaderd).

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van een B&B moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van dit plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van deze planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat de milieuaspecten. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied en omgeving

Zoeterwoude ligt aan de rand van het Groene Hart, op de overgang naar het stadsgewest Leiden. Het is een meerkernige gemeente waarbinnen de afzonderlijke kernen en buurtschappen duidelijk verschillen in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht. Zoeterwoude-Dorp vormt het hart van de gemeente en wordt door de A4 gescheiden van Leiden. Aan alle kanten omringd door open veenweidegebied manifesteert Zoeterwoude-Dorp zich als een vrij langgerekte kern in het landelijk gebied.

De Grote Polder ligt ten oosten van Zoeterwoude tot de Weipoortseweg. De Weipoortseweg is een agrarisch bebouwingslint met een relatief lage dichtheid van bebouwing en menging van grondgebruik en gebruik van agrarische bebouwing. Ten oosten van de Weipoortseweg ligt de Weipoortse Vliet. De Weipoortse Vliet is van origine een zijarm van de Oude Rijn. Hij stroomt door de buurtschap Weipoort in de gemeente Zoeterwoude vanuit het Noord Aa ter hoogte van de Gelderwoudse Polder en stroomt ter hoogte van de Heineken-brouwerij in de Oude Rijn.

Woningen aan Weipoortseweg 5 en 6.



Woning aan Weipoortseweg 7 (gezien vanaf B&B).



Weipoortse Vliet.



Tegenover gelegen veenweidegebied.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in gebruik voor woondoeleinden. Het perceel aan de Weipoortseweg 6 maakt onderdeel uit van een twee-onder-één-kapwoning. Aan de zuidzijde staat een vrijstaande garage/berging met aansluitend grasland. Het bijbehorend erf is ingericht als tuin. Achter het woonperceel ligt de Weipoortse Vliet. Het perceel is via een uitrit ontsloten op de Weipoortseweg. Voor de garage/berging kunnen twee auto's worden geparkeerd.

Garage/berging met links de woning.



Noord- en westzijde van garage/berging.



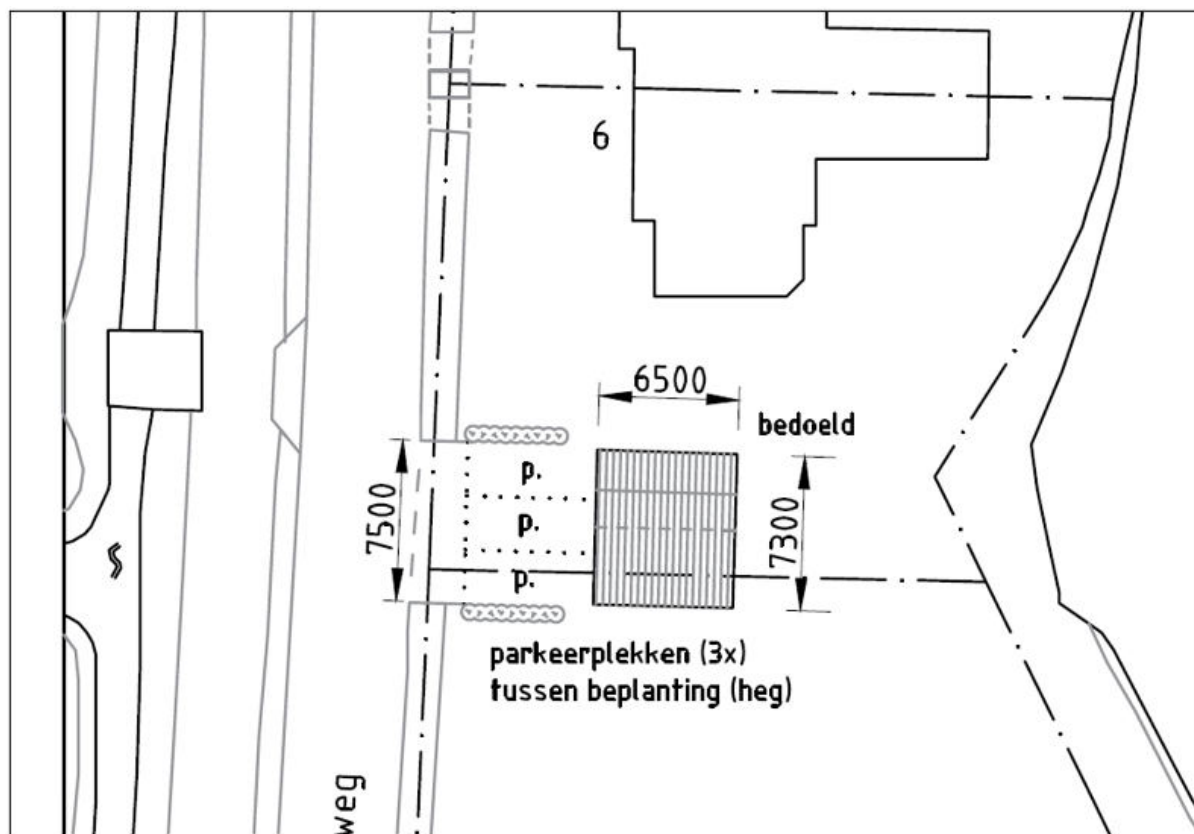
De woning op nr. 6 met links de garage/berging.



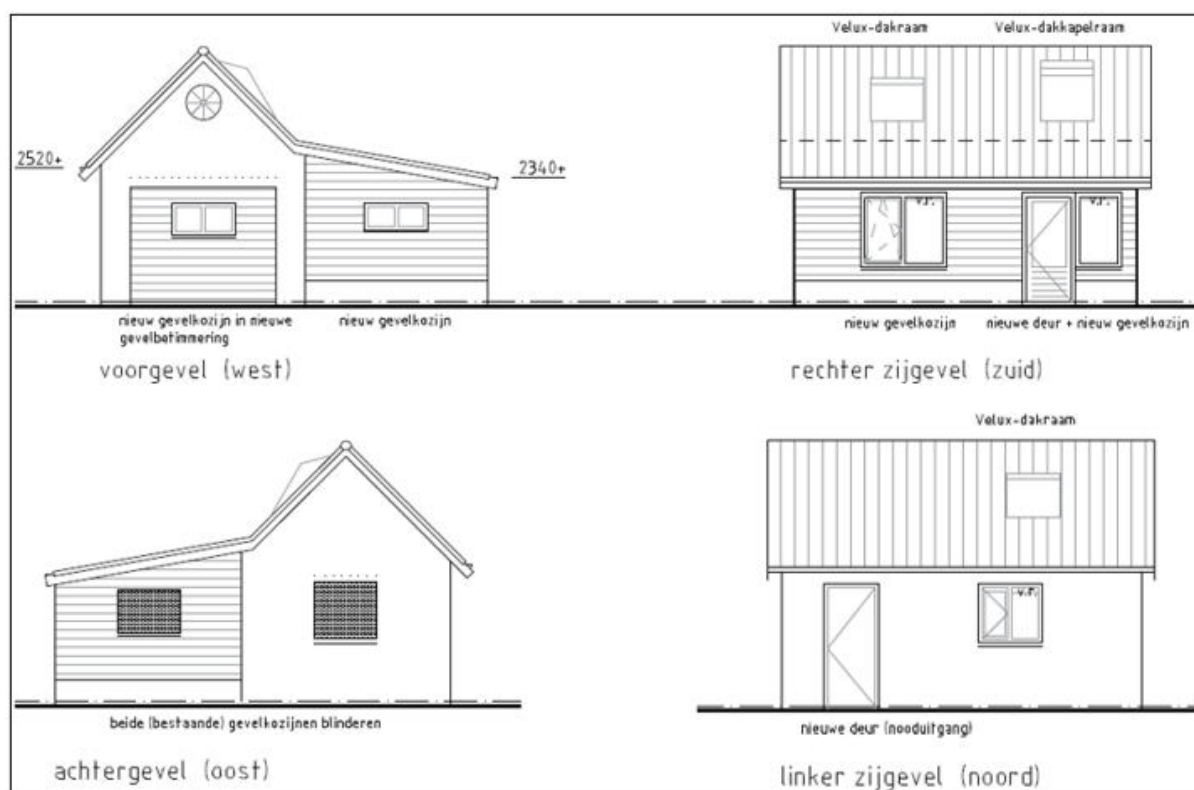
Zuidzijde van garage/berging.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de te verbouwen garage/berging in gebruik genomen voor een B&B. Het bebouwd oppervlak, totaal circa 48 m² wijzigt niet. De goot- en bouwhoogte is respectievelijk circa 2,5 meter en 4,8 meter. Het dak wordt voorzien van zonnepanelen. In de B&B kunnen per keer gemiddeld twee gasten worden ontvangen, die als regel met de auto komen. Aan zuidzijde van de parkeerplaatsen staat een beukenhaag. Aan de noordzijde staat al groen, zodat de auto's niet direct zichtbaar zijn. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 3. Enkele aanzichttekeningen zijn weergegeven in figuur 4. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.



Figuur 3: situatietekening nieuwe toestand.



Figuur 4: aanzichttekeningen verbouwde garage/berging tot B&B.

2.3.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude. Deze wijkontsluitingsweg is tevens een recreatieve verbindingroute voor langzaam verkeer tussen Zoeterwoude-Rijndijk en Zoetermeer. De maximum snelheid is ter plaatse 30 km/uur. Het plan voorziet in een functiewijziging van de garage/berging naar een B&B. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande uitrit op de Weipoortseweg. Aan de overzijde van de weg wordt een uitrijspiegel geplaatst, zodat auto's veilig de weg kunnen oprijden. In noordelijke richting ligt de N11, die de rijkswegen A4 en A12 met elkaar verbindt. In zuidelijke richting is via de Nieuweweg Zoeterwoude-Dorp bereikbaar.

Verkeersgeneratie

De functiewijziging heeft nagenoeg geen effect op het verkeer, omdat er per verblijf gemiddeld twee gebruikers hiervan aanwezig zijn. Zij komen als regel met één auto. De B&B wordt hoofdzakelijk in het weekend gebruikt. De toename vindt verspreid over de dag en in de avond plaats en is verkeerskundig dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.



De Weipoortseweg.



Uitrit vanaf de Weipoortseweg.

Parkeren

De garage komt te vervallen, zodat er strikt genomen een parkeerplaats verloren gaat. De huidige oprit is circa 7,30 meter breed en er staat meestal één auto geparkeerd. De B&B vergt 1 extra/nieuwe parkeerplaats. Voor de nieuwe situatie kan de inrit worden verbreed tot minimaal 7,50 meter, zodat er drie parkeerplaatsen mogelijk zijn (3 parkeervakken van elk 2,50 meter breed), waarvan twee voor de bewoners en één voor bezoekers van de B&B. Eén en ander is weergegeven in figuur 3.

Conclusie

Op eigen terrein is plaats voor drie parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor het benodigde aantal parkeerplaatsen voor zowel de woning als de B&B. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze (14) belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS), thans Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Dit bouwplan voorziet alleen in een functiewijziging van garage/berging naar een B&B als nevenactiviteit bij een woning. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in 3.2.2.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

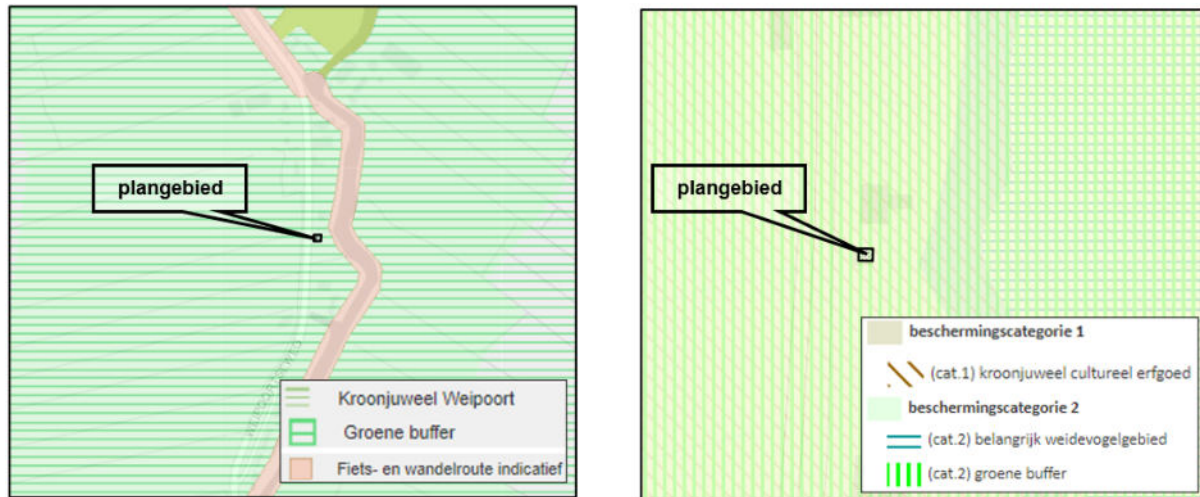
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied in de *Laag van de ondergrond* aangeduid als 'rivierdeltacomplex'. Op de *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen* maakt de Weipoortseweg onderdeel uit van het veen(weide)landschap in een 'Lint'. Op de *Laag van de stedelijke occupatie* heeft het plangebied geen

aanduiding. De *Laag van de beleving* geeft aan dat het plangebied in een groene buffer van het Kroonjuweel Weipoort ligt (figuur 5) buiten Natuurnetwerk Nederland en een belangrijk weidevogelgebied. Een toetsing aan de richtpunten van de Kwaliteitskaarten vindt plaats in paragraaf 3.2.2. Hierin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de richtpunten.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt een functiewijziging mogelijk van garage/berging naar een B&B zonder dat de bebouwing toeneemt. De richtpunten zijn als gevolg van deze kleinschalige ontwikkeling niet in het geding. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de beleving' en rechts uitsnede kaart 14 van de Omgevingsverordening 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De aanvraag omgevingsvergunning maakt een B&B mogelijk in een garage/berging bij de woning. De oppervlakte is ongeveer 48 m². Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is

opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In lid 8 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaatsgeometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Uit de Kwaliteitskaart blijkt dat de ondergrond (eerste laag) van het plangebied in een rivierdeltacomplex ligt. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit jonge klei. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het de ondergrond, omdat alleen de functie van de garage/berging wordt gewijzigd naar en B&B.

Op de tweede laag van de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)gebied' en 'lint'. Als richtpunten voor veen(weide)gebied' wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen.
- Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Voor ontwikkelingen in het polderlint geldt als richtpunt dat de bebouwing op één niveau met de omgeving ligt. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed hierop, omdat er alleen sprake is van een functiewijziging van een bestaande garage/berging naar een B&B.

Op de *Laag van de beleving* ligt het plangebied in een groene buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. Richtpunten voor dit gebied zijn:

- er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone;
- nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van het Kroonjuweel Weipoort zoals aangeduid in kaart

14 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' van de Omgevingsverordening (figuur 5). Dit gebied heeft de beschermingscategorie 1.

De Weipoort is een monumentaal bebouwingslint met een zeldzame tweevoudige ontginningsas. Naast de dubbele bebouwingsstrook langs de weg ligt een ijl boerderijlint tussen de weg en de Weipoortse Vliet. Het lint loopt dood in het zuiden. Het lint van Weipoort is ontstaan op de net iets hogere gronden van een oude kreekkrug. De Weipoortse Vliet is een gekanaliseerde veenstroom van waaruit omliggende polders zijn ontgonnen. Het beeld van het lint wordt bepaald door het grillige verloop van de kades en boezemwater dat ter hoogte van de weg ligt, en daarvan wordt afgeschermd door lage tuimelkades, hakhoutelandjes, cultuurhistorische bebouwing en bruggetjes over het water. Als richtpunt wordt aangehouden het behouden en versterken van de kwaliteiten in samenhang hiertussen: het karakteristieke 'drievoudige' lint met zijn bijzondere profiel van wegen en waterlopen, de monumentale bebouwing en bruggen, de doorzichten naar het open achterland.

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts een ontwikkeling mogelijk maken die onder de noemer 'inpassen' valt.

De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig en doet geen afbreuk aan de bestaande gebruiks- en belevingswaarde van gebied, omdat enerzijds geen bebouwing wordt toegevoegd en anderzijds het voorerf aan weerszijden van de parkeerplaatsen met groen wordt ingepast. De kenmerkende landschapselementen, alsmede de weidsheid van de maat, blijven behouden. De bebouwing blijft binnen het bestaande fundamente en past qua aard en schaal bij wat er al is, zowel op de locatie zelf als in het bestaande lint. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat er sprake is van een kleinschalige B&B. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor deze onderdelen van het plan. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de genoemde richtpunten.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een B&B mogelijk in een te verbouwen garage/berging. De buitenranden van het erf zijn al landschappelijk ingepast. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijven hierdoor per saldo ten minste gelijk. De provinciale belangen zijn hierbij niet in het geding. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan niet binnen een natuur- of NNN-gebied ligt zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 en kaart 7 Omgevingsverordening.

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

3.2.3 Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor op 16 juli 2013 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is een toetsingskader voor nieuwe plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

In het gebiedsprofiel is Zoeterwoude aangemerkt als een oorspronkelijk lintdorp in het veengebied. Het dorp is naar het westen toe uitgebreid. Het lint van Weipoort ligt op een kreekrug van een oude veenstroom die afwaterde in de Oude Rijn. Deze zandige afzetting is van oorsprong de laagste plek in het gebied. De ruggen zijn echter minder onderhevig aan bodemdaling, en zijn daarom uiteindelijk verworpen tot de wat hogere delen in het omringende veen. Weipoort is één van de oudste nederzettingen in het gebied. De kans op archeologische vondsten is hier hoog. Door de ligging op de kreekrug is de opbouw van het lint anders dan andere linten die aan kades zijn ontstaan.

Kreekruglint

Weipoort is een monumentaal, schilderachtig bebouwingslint met zeldzame tweevoudige ontginningsas. Naast de dubbele bebouwingsstrook langs de weg ligt namelijk nog een ijl boerderijlint tussen de weg en de Weipoortse Vliet. Het lint loopt dood in het zuiden. Het lint van Weipoort is ontstaan op de net iets hogere gronden van een oude kreekrug. De Weipoortse Vliet is een gekanaliseerde veenstroom van waaruit omliggende polders zijn ontgonnen. Het beeld van het lint wordt bepaald door het grillige verloop van de kades, boezemwater dat ter hoogte van de weg ligt, en daarvan wordt afgeschermd door lage tuimelkades, hakhoutelandjes, cultuurhistorische bebouwing en bruggetjes over het water.

Ambities

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van het lint richtinggevend. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen gewenst. Inpassen van ontwikkelingen is maatwerk, waarbij rekening gehouden dient te worden met:

- Behouden van het karakteristieke 'drievoudige' lint.
- Behouden van de bestaande breedte, de opbouw van het profiel en beplanting van wegen en waterlopen.
- Behouden van monumentale bebouwing en bruggen.
- Openhouden van de bestaande spaties in het lint, waardoor doorzichten behouden blijven naar het open achterland.
- Erven worden direct ontsloten vanaf het lint.

Toetsing planinitiatief

De landschappelijke dynamiek aan de Weipoortseweg wijzigt niet, omdat alleen een garage/berging wordt verbouwd tot B&B zonder dat de bebouwing toeneemt. Doorzichten vanaf de Weipoortseweg blijven behouden. Het lint blijft een lint als onderscheidend bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint worden gerespecteerd. Per saldo blijft de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk. Er wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan van verrommeling heeft hier prioriteit.

Conclusie

De nevenactiviteit van B&B bij de woning is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden, omdat de ruimtelijke- en beeldkwaliteit per saldo gelijk blijven. Het karakter van het lint wordt niet aangetast, omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

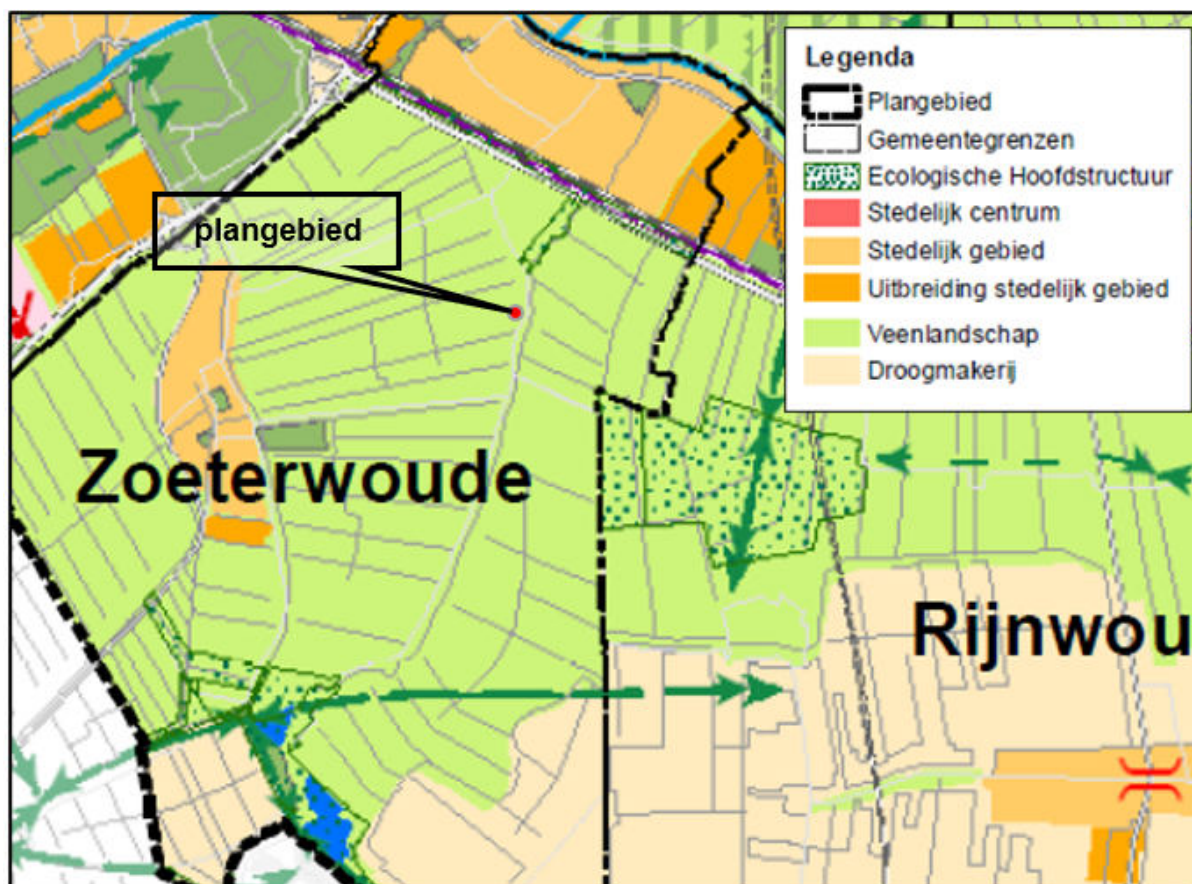
De Regio Holland Rijnland heeft een regionale structuurvisie vastgesteld. De gemeenten in de Rijnstreek zijn vanaf 1 april 2010 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe nu ook Zoeterwoude behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Het plangebied ligt in het veenlandschap aan het bebouwingslint van de Weipoortseweg ten oosten van de woonkern Zoeterwoude. Op de visiekaart ligt het plangebied in het 'Veenlandschap' aan een lint (figuur 6).

Conclusie

De structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau; op perceelsniveau worden hierover geen uitspraken gedaan. Een B&B als nevenactiviteit bij een woning is passend. Er wordt ingespeeld op de behoefte recreatie in het buitengebied middels nachtverblijf. Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.



Figuur 6: Uitsnede Regionale Structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 De Zoeterwoudse omgevingsvisie

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft op 29 september 2022 de Zoeterwoudse omgevingsvisie vastgesteld. Bij het opstellen van de omgevingsvisie zijn inwoners, ondernemers en andere organisaties betrokken.

Zoeterwoude groeit. Dat vraagt om keuzes op het gebied van wonen en het opwekken van energie. Over hoe de gemeente omgaat met het landschap en wat dat betekent voor de gezondheid. Om dit allemaal de juiste plek te geven is de Zoeterwoudse Omgevingsvisie gemaakt. Hierin staat wat de gemeente belangrijk vindt voor het gebied waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn in Zoeterwoude kijkt de gemeente altijd of deze passen in de omgevingsvisie. Dit geldt voor grote projecten, maar bijvoorbeeld ook voor vergunningaanvragen die niet passen binnen de regels van een bestemmingsplan. In de omgevingsvisie is een kompas opgenomen die haar helpt om alle voor- en nadelen van een plan te beoordelen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat elk plan zoveel mogelijk bijdraagt aan de kwaliteiten die zij voor de toekomst van Zoeterwoude belangrijk vindt.

Kompas voor nieuwe ontwikkelingen

De gemeente gebruikt voor beoordeling van plannen het Zoeterwoudse kompas. Dat bestaat uit zeven onderdelen. Een goed plan of project houdt rekening met:

1. Ruimtelijk Zoeterwoude
2. Bedrijvig Zoeterwoude
3. Leefbaar Zoeterwoude
4. Duurzaam Zoeterwoude
5. Natuurlijk Zoeterwoude
6. Gezond Zoeterwoude
7. Samen Zoeterwoude

Voor de leefomgeving vindt de gemeente het belangrijk dat er een goede balans is in deze zeven onderdelen. Als gemeente staat zij positief tegenover plannen en ideeën die aansluiten bij het kompas. Voor dit project is *Ruimtelijk Zoeterwoude* van toepassing.

Ruimtelijk Zoeterwoude

Een van de kenmerken van Zoeterwoude is het open landschap. De inwoners houden van dit weidse Groene Hart-landschap. Ze willen het landelijke, open karakter behouden. “Niet volbouwen!” is hun advies. Het Zoeterwoudse landschap is één van de best bewaarde laagveengebieden in Nederland. Het is een polderlandschap, met sloten, groene weiden, koeien, knotwilgen en molens. De lange, smalle weilanden, van elkaar gescheiden door sloten (slagenverkaveling), zijn kenmerkend voor Zoeterwoude. Het landschap vertelt het verhaal van een langdurig samenspel van mens, water en bodem. Het bestaat uit veenweiden en droogmakerijen. Een droogmakerij was vroeger een diep meer of plas, die later droog is gemaakt. In het landschap zie je daarom ook grote hoogteverschillen. Eeuwenoude boerderijen staan in linten langs het water en de wegen. Het polderlint Weipoort heeft bijvoorbeeld een bijzonder historisch karakter (een van de dertien ‘kroonjuwelen’ van de Provincie Zuid-Holland). Door de groei van steden en dorpen kan het open landschap stukje bij beetje verdwijnen. Dat wil de gemeente niet. Daarom heeft zij met onze regio en buurgemeenten afgesproken om het landschap tussen de steden en dorpen zoveel mogelijk open te houden en te versterken. Ook vinden zij het behoud van (losse en bij elkaar horende) monumenten en het zichtbaar maken van de Zoeterwoudse geschiedenis belangrijk.

Toetsing planinitiatief

Het plangebied ligt in het bestaande bebouwingslint van de Weipoortseweg. Het polderlint wordt niet aangetast, omdat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk alleen wijzigt naar een kleinschalige B&B als nevenactiviteit bij een bestaand woonperceel. Dit levert een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied en het versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen in de linten van het landelijk gebied.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau, waarin ontwikkelingen niet op perceelsniveau zijn beschreven. Het oprichten van een kleinschalige B&B in het bebouwingslint van de Weipoortseweg is passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft op 29 januari 2009 de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het buitengebied van Zoeterwoude. In de structuurvisie zijn doelstellingen voor de korte en de lange termijn opgesteld. Voor de korte termijn geldt dat het landschap moet blijven zoals het is. Het landschap is op de meeste plekken mooi en de aanwezige functies zijn redelijk gezond en (zeker op korte termijn) perspectiefvol. Relaties tussen het rurale landschap en de stad zullen waarschijnlijk positief veranderen omdat geïnvesteerd wordt in stad-landverbindingen. Windturbines, industrie, verstedelijkingsbeleid of landbouwregelgeving kunnen op korte termijn het perspectief veranderen. Het gemeentelijk beleid moet waarden in stand proberen te houden en tegelijk investeren in de landschapskwaliteit opdat ook burens en passanten de kwaliteiten herkennen.

Bestaande situatie

De Grote Polder heeft een duidelijk veenweidekarakter. Dit is het noemen waard aangezien de bodem van deze polder duidelijke verschillen kent tussen klei en veengrond en ook in hoogteverschillen. Waardevol zijn de in het landschap aanwezige kreekruggen. In de noordelijke kop van de Weipoort lopen een oud veenriviertje en het later ontstane ontginningslint uit elkaar. Dit is zichtbaar in de verkaveling van een klein gebiedje tussen de Ommedijkse weg en de Weipoortse Vliet, langs de N11.

Karakteristiek

De linten en de randen die de polderruimtes begrenzen zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De historische veenweidelinten zijn veelal opgebouwd uit boerderijerven die in de lengterichting van de kavel liggen en met een kopgevel gericht zijn op de openbare weg en de boezemvaart. De bebouwing in de linten is divers en ook de beplanting in de linten is divers: siertuinen, bomen en geriefbosjes vormen

een afwisselend beeld. Schuren liggen veelal achter de woonbebouwing. Tussen de boerderijen staan verspreid burgerwoningen. In de linten is een onderscheid te maken in sfeer en kwaliteit op basis van de ruimtelijke eenheid of verscheidenheid van de aanwezige functies en gebouwen, het aanwezige groen, de infrastructuur en de ouderdom. De weg heeft een vrij dominante ontsluitingsfunctie voor Zoeterwoude (tot aan de Nieuwe Weg); het vormt een overgang van een weg met enkele gebouwen naar een aaneengesloten lint.

Ontwikkelingen

Agrarische bedrijven die hun functie blijven vervullen, zullen behoefte hebben de agrarische bebouwing uit te breiden of te moderniseren. Verder laat het provinciaal beleid toe dat (agrarische) bedrijven in het buitengebied bij bedrijfsbeëindiging en het slopen van vrijgekomen bedrijfsbebouwing een of meerdere nieuwe woningen mogen terugbouwen. Afhankelijk van de beeldkwaliteitseisen die hieraan gesteld worden (een beplantingsplan bijvoorbeeld), kan dit leiden tot zowel een toename als een afname van de visuele versterking van het landschap.

Het landschapsbeeld wijzigt zich als gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Afname van het graslandareaal en omschakeling naar andere teelten, zoals sierteelt of maïs, zal leiden tot een verandering van het landschapsbeeld.

Kleinschalige veranderingen kunnen worden toegestaan in de gebouwen en op het erf. Denkbaar zijn verandering in gevelindeling, beplanting op erf, nieuwe functies in schuren, enkele parkeerplaatsen, een nieuwe oprit en het creëren van een extra wooneenheid binnen authentieke agrarische gebouwen als ze aan het woonhuis vastzitten. Het behouden van de kwaliteiten van de linten door ruimtelijke veranderingen wordt getoetst op vorm en uitstraling.

Toetsing planinitiatief

Het plangebied ligt in de Grote Polder. De Weipoortseweg is een agrarisch lint met een relatief lage dichtheid van bebouwing en menging van grondgebruik en gebruik van agrarische bebouwing. Uitgangspunt is behoud van de Weipoortseweg als sfeervol lint door zijn combinatie van landelijke woonsfeer, agrarische bedrijvigheid en zicht op het open landschap. Dit zicht dient gekoesterd te worden. Tevens dient te worden gelet op de schaal van activiteiten die er plaatsvinden.

Bij de woning staat een garage/berging die wordt verbouwd tot B&B zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. De ondergeschikte activiteit is passend in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

Conclusie

De structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. Gesteld kan worden dat deze aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten een B&B in de bestaande garage/berging in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied. Het historische karakter wordt niet aangetast, terwijl een bijdrage wordt geleverd aan versterking van recreatie in de vorm van een kortstondig nachtverblijf voor gasten.

3.4.3 Verbrede reikwijdte

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Vooruitlopend op de komst van het omgevingsplan en de Omgevingswet kunnen gemeenten experimenteren met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een experiment onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Binnen dit experiment mag op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toegestane afwijkingen zijn neergelegd in artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een experimenteel plan als bedoeld in artikel 2.4 van de Chw in samenhang met artikel 7c en bijlage 38 van het Besluit uitvoering Chw. De gemeente Zoeterwoude heeft het bestemmingsplan Landelijk Gebied aangemeld om ervaring op te doen met het opstellen van een omgevingsplan uit de Omgevingswet.

Ja, mits-kompas Zoeterwoude

De gemeente heeft een 'Ja, mits-kompas Zoeterwoude' opgesteld, waaraan initiatieven kunnen worden getoetst die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Het is als het ware een 'verkeerslicht' met een aantal criteria die ook een plek krijgen in het Omgevingsplan. Afhankelijk van de score kan dit leiden tot het (onder voorwaarden) verlenen van medewerking of een afwijzing van het verzoek. De toetsingscriteria zijn:

- kwaliteit leefomgeving
- ruimtelijke kwaliteit
- leefbaarheid
- economie
- draagvlak
- gezondheid
- duurzaamheid.

Op basis van dit stappenplan kan een integrale afweging plaatsvinden om aan initiatieven medewerking te verlenen, nadat een toetsing heeft plaatsgevonden aan voornoemde thema's.

Rekenmodel Ja, mitskompas bouwinitiatief

Uit de resultaten van het navigatieformulier is gebleken dat aan deze planontwikkeling medewerking kan worden verleend. Hieronder is het plan getoetst aan de volgende onderdelen.

Ruimtelijke kwaliteit

- *Beeldkwaliteit & welstand*: de garage/berging wordt verbouwd tot B&B zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. Het gebouw wordt landschappelijk ingepast door aan de noordzijde van de parkeerplaatsen voor het bijgebouw vervangend groen aan te leggen. Aan de zuidzijde staat al een beukenhaag. Het bestaande bijgebouw krijgt een uitstraling die past bij de omgeving. Het open karakter van het landschap wordt hierdoor niet aangetast. Het lintkarakter blijft behouden.
- *Cultuurlandschap*. De voorzijde van het bijgebouw wordt gebruikt voor het parkeren voor drie auto's. Verder blijft het hoofdgebouw in gebruik voor wonen.
- *Monumentale cultuurhistorie*. N.v.t.

Kwaliteit leefomgeving

- *Bodem, water, licht, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit*: Er wordt geen nieuwe verlichting aangelegd, omdat er al verlichting langs de openbare weg aanwezig is. Dit is voldoende voor de bereikbaarheid vanaf de weg.
- *Ecologie & natuurlandschap*: het versterken van ecologische waarden en het vergroten van de biodiversiteit. De inrichting van het voorterrein wordt aan weerszijden van de parkeerplaatsen met groen ingepast, passend bij het omringende landschap.
- *Geluid*: Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie worden evenwel geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. De activiteiten vallen niet onder de noemer geluidgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de omliggende wegen. In paragraaf 5.1.3 wordt hierop ingegaan. In paragraaf 5.1.2 is aangetoond dat er voor omwonenden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Gezondheid

- n.v.t.

Duurzaamheid

- *Energie*: De B&B wordt voorzien van zonnecollectoren. De stroomvoorziening geschiedt nagenoeg volledig met zonnecollectoren.
- *Afval, ecologie, bouw*: In het kader van natuurinclusief bouwen worden er nestkasten voor vleermuis en zwaluwen opgehangen.
- *Mobiliteit*: n.v.t.
- *Klimaatadaptatie*: Aan de noordzijde van de parkeerplaatsen wordt het groen behouden. Aan de zuidzijde is al een beukenhaag aangelegd. Het vloerpeil van de B&B is zodanig aangelegd dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.
- *Economie*
- *Landbouw & agrarisch landschap*: n.v.t.

- *Recreatie.* Het initiatief levert een bijdrage aan de recreatiebehoefte, passend in een landelijke omgeving.
- *Zorg.* N.v.t.

Leefbaarheid

- *Voorzieningen en vitaliteit, wonen.* De B&B draagt bij aan het versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen in de linten van het landelijk gebied.
- *Verkeer & parkeren.* Voor het initiatief worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.

Conclusie

Het begrip fysieke leefomgeving bepaalt tot waar de Omgevingswet geldt. Regels die gedeeltelijk over de fysieke leefomgeving gaan kunnen ook onder de reikwijdte van de wet worden gebracht. Gemeenten zijn veel vrijer om te bepalen welke activiteiten onder de fysieke leefomgeving vallen. De gemeente Zoeterwoude heeft als pilot gekozen voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het buitengebied van Zoeterwoude. Op basis van een aantal thema's kan een beoordeling plaatsvinden of een nieuwe ontwikkeling passend is. Dit planinitiatief is getoetst aan het 'Ja, mits-kompas Zoeterwoude' zoals opgenomen in Bijlage 1. Gelet op de positieve score wordt geconcludeerd dat deze B&B als nevenactiviteit bij een woning in het buitengebied vanuit de fysieke leefomgeving inpasbaar is.

3.4.4 Welstandsbeleid

3.4.4.1 Welstandsnota gemeente Zoeterwoude 2015

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft op 26 juni 2014 de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn naast algemene beoordelingskaders gebiedsgerichte beoordelingskaders opgenomen, waaronder het landelijk lint aan de Weipoortseweg. Deze weg dankt zijn waarde voornamelijk aan het transparante karakter en zijn landschappelijke bebouwing. Nieuwe elementen, gebouwen die in het bestaande kavel mogen worden gebouwd, zijn hierdoor moeilijk inpasbaar en moeten minimaal teruggiggend worden gesitueerd. In geen geval mogen nieuwe elementen de transparantie aantasten. De in het beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude genoemde welstandscriteria zijn in deze welstandsnota opgenomen.

3.4.4.2 Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude

Het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude uit 2010 gaat uit van een indeling in aandachtsgebieden binnen Zoeterwoude-Dorp, consolidatiegebied (de linten), ontwikkelingsgebied (industriegebied) en regulier beleidsgebied. Genoemd wordt dat de interactie tussen het stedelijk en landschappelijk weefsel van belang is. Over de Weipoortseweg wordt geconstateerd dat de transparantie van het lint en de kwaliteit van de bebouwing beeldbepalend zijn. Dit betekent dat nieuwe gebouwen (die soms op een kavel mogen worden gebouwd) moeilijk inpasbaar zijn. Teruggiggende situering wordt in zo'n geval aanbevolen. De laatste jaren worden ook aan de Weipoortseweg cultuurhistorisch waardevolle boerderijen omgevormd tot woningen, omdat veel agrariërs stoppen.

Status

In de structuurvisie is de ruimtelijke toekomst van Zoeterwoude in grote lijnen geschetst. Diverse sectorale ontwikkelingen worden in onderlinge samenhang benoemd. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de Structuurvisie, waarmee benoemd wordt wat er op welke plek mag. Het Beeldkwaliteitplan laat zien welke ruimtelijke kwaliteit die mogelijke ontwikkelingen moeten hebben. Het Beeldkwaliteitplan geldt voor alle soorten ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Zoeterwoude. Het maakt daarbij niet uit of de initiatiefnemer een particulier of een overheidsinstantie is. Met het beeldkwaliteitplan is de gemeente in staat om potentiële ontwikkelingen te toetsen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Waar nodig kunnen zij ontwikkelingen zodanig bijsturen dat deze een bijdrage leveren aan de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied.

Visie

De Weipoortseweg is waardevol vanwege het informele en landelijke karakter. Het lint is in vier deelgebieden opgedeeld. De Weipoortseweg 6 ligt in deelgebied II.

Het in de berm toevoegen van bomen die passend zijn voor het Weipoortse lint verbetert het groene, lineaire karakter van het lint en de verbinding met deel I en II van de Weipoort. Daarnaast verzacht het de bestaande harde grenzen van het lint. De doorzichten op de kades van de Weipoortse Vliet en de lucht erachter dienen behouden te blijven.

Waardering

De bundeling van water en weg met bebouwing ertussen vormt een sterke eenheid. Het is een kwaliteit dat de Weipoortse Vliet met zijn kades tussen de bebouwing zichtbaar is. De afwisselende bebouwingsvormen (losse erven, buurtschapje) maken Weipoort II echter een wat rommelig lint. Door de breedte die de verkeersfunctie inneemt staat de bebouwing vlak langs de weg en ontbreken tuinen. Het lint heeft hierdoor een zeer stenig karakter. De verbinding met deel 1 en 3 is ruimtelijk niet zo duidelijk.

Beoordeling plan door Dorpsbouwmeester

Met dit bouwplan is tegemoet gekomen aan de bezwaren van het eerdere plan, omdat het programma is beperkt tot de begane grond met op de verdieping een ondergeschikte functie. De oorspronkelijke hoofdvorm blijft nu behouden, waarbij de nieuwe kozijnen, dakkaramen en dakkapelraam zich als ondergeschikt gedragen.

Ten aanzien van de twee identieke gevelkozijnen aan de voorzijde geeft de commissie aan dat met name het kozijn ter plaatse van de voormalige garagedeur wat geforceerd in de vlakvulling overkomt. De afweging is dit raam ca 20 cm te laten zakken, waardoor het meer een onderdeel wordt van het vlak. Daarnaast wint het plan aan kwaliteit als het kozijn in het hoofdvolume anders is vormgegeven dan het kozijn in het aangekapte volume. Bij de keuken kan dan gedacht worden aan een lager kozijn dat bijvoorbeeld iets breder en lager is.

Het bouwplan is hierop aangepast, zodat er vanuit oogpunt van welstand geen bezwaren meer zijn.

Conclusie

Een garage/berging wordt verbouwd tot B&B. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Bestaande doorzichten blijven behouden. De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het aangepaste plan.

3.4.5 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft op 26 mei 2016 kennis genomen van het Duurzaamheidsprogramma Zoeterwoude 2016-2017. Met de andere regiogemeenten streeft de gemeente naar een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling, een ontwikkeling waar sociale, ecologische en economische belangen, ofwel waar "people, planet en profit" met elkaar in evenwicht zijn. Op gebied van "planet" heeft de Leidse regio tot doel om de CO₂-uitstoot en uitstoot van andere broeikasgassen sterk te verminderen en de belasting van het milieu te verlagen. Dit is vertaald naar de volgende doelstellingen: in 2030 40% minder CO₂-uitstoot dan in 1990, vermindering van het gebruik van grondstoffen en water, terugdringing van vervuiling, fijnstof, geur- en geluidsoverlast, vrijwel geen productie van restafval en vergroting van de biodiversiteit. De doelstellingen worden bereikt in samenwerking met de samenleving: burgers, bedrijven en organisaties. De gemeente werkt zelf duurzaam en stimuleert en faciliteert duurzame initiatieven.

Regionaal Energieakkoord 2017

Binnen de regio Holland-Rijnland (waarvan de gemeente Zoeterwoude onderdeel uitmaakt) hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Het streven is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de wettelijke wijziging van nieuwbouw dat alle woningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Tevens is afgesproken nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gas, aangezien het aardgas eindig is. (Inmiddels is voor nieuwbouw gasloos bouwen verplicht.) Ook wordt energieneutrale bouw gestimuleerd. In navolging van deze ambitie is het advies aan gemeenten en initiatiefnemers daarom om nieuwbouwprojecten die gepland staan zonder gasaansluiting te realiseren.

Ambitie Zoeterwoude

De gemeente Zoeterwoude vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Zoeterwoude streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

De ambitie van de gemeente is energieneutraal en klimaat bestendig te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Wat nu al voldoet hoeft niet aangepast te worden voor 2050. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energieneutraal te realiseren. Dit kan verder gaan dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan “weten, willen en werken” om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven. De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overmoedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Zuid-Holland.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. Het vloerpeil van het bijgebouw is zodanig aangelegd dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Het bijgebouw daalt niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn verder geen maatregelen nodig.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Toename van hitte kan worden tegengegaan door de aanplant van bomen en groen. Er zijn voor deze functiewijziging geen aanvullende maatregelen nodig.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. Bovendien staat het bijgebouw op palen, zodat er geen sprake is van verzakking. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Relatie tot bouwplan

De garage/berging wordt voorzien van zonnecollectoren. Na optimalisatie zijn (nagenoeg) geen brandstoffen en extra opwek nodig.

Conclusie

Met de hierboven genoemde maatregelen voldoet het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen en klimaatadaptief bouwen.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

4.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

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

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

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet genoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist

(zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De regels zijn te vinden via www.rijnland.net.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bouwplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

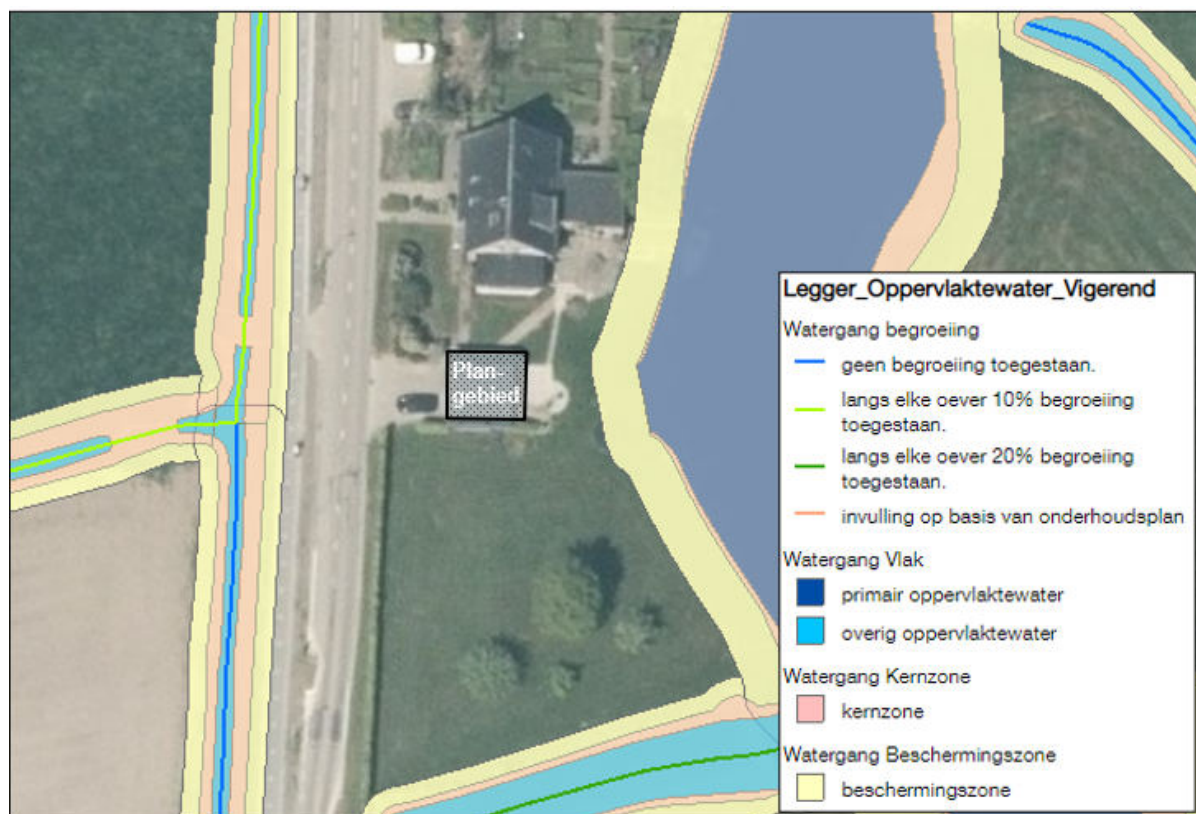
4.3 Waterhuishouding

Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt in de beschermingszone van een waterkering. Ten behoeve hiervan is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats in de beschermingszone van de waterkering. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren

Het waterpeil binnen de Grote Polder wordt beheerd op zomerpeil NAP -2,11 m en winterpeil NAP -2,27. Op de Legger oppervlaktewater 2018 ligt aan oostzijde van het plangebied de Weipoortse Vliet, zijnde primair oppervlaktewater. Het is in beginsel niet toegestaan bebouwing te realiseren binnen de beschermingszone van hoofdwatgangen en overige watgangen. In deze situatie vindt geen nieuwbouw plaats. Er is alleen sprake van een functiewijziging. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7: Uitsnede legger oppervlaktewater (planlocatie zwart gestippeld omlijnd).

Beschrijving waterkwantiteit

Dempen is graven

Ten eerste geldt dat als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevinden in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'.

Compenserende waterberging vanwege versnelde afvoer

Daarbovenop komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 15% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Toekomstige situatie en waterafvoer

Het perceel is in gebruik voor woondoeleinden met bijbehorend erf. In deze situatie is er alleen sprake van een functiewijziging van een garage/berging naar B&B zonder dat de bebouwing toeneemt. Het voorterrein is al verhard ten behoeve van drie parkeerplaatsen. Het water zal naar de tuin kunnen afstromen, zodat er meer water in de bodem kan infiltreren.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig. Het hemelwater van het dak van de B&B wordt afgevoerd op het naastgelegen groen danwel naar het oppervlaktewater. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande (pers)riolering overeenkomstig het gemeentelijk rioleringsbeleid. Bij verbouwingswerkzaamheden worden geen uitlogbare materialen toegepast.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.

Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Wegverkeerslawaaï, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit bouwplan maakt een B&B mogelijk van circa 48 m² mogelijk. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat de verbouwing in een bestaand bijgebouw geen stedelijke activiteit is zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van lijst D in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er geldt dus geen verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage of het beoordelen of een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden.

Conclusie

Dit bouwplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

De Weipoortseweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Naast enkele agrarische bedrijven komen woningen voor. Een B&B valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in rustig buitengebied. Uit inventarisatie is gebleken dat er in de omgeving van het bebouwingslint woningen en bedrijven van derden staan.

Woningen van derden

De dichtstbijzijnde woning van derden ten opzichte van de planlocatie staat op nummer 5 op ruim 16 meter. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Groothandel Jan van der Salm Tuinmachines

Aan de Weipoortseweg 4b is Jan van der Salm Tuinmachines en Onderhoud gevestigd. Deze groothandel ligt op minimaal 55 meter afstand van de B&B. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied (SBI 2008 code: 466). Aan deze afstand wordt voldaan tot de B&B, zodat er geen beperkingen zijn.

Veehouderijbedrijf Weipoortseweg 2

Het dichtstbijzijnde melkveehouderijbedrijf bevindt zich aan de Weipoortseweg 2. Dit agrarische bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer in milieucategorie 3.2. Het bedrijf ligt op ongeveer 120 meter van de projectlocatie. De stallen liggen op grotere afstand (circa 175 meter). De inrichting beschikt over onder andere kuilvoeropslagen, vaste mestopslag en dierenverblijven. Voor deze onderdelen gelden op grond van het Activiteitenbesluit afstandseisen voor het aspect geur van maximaal 50 meter tot geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze afstandseisen wordt voldaan tot de B&B.

Voor de onderdelen geluid en stof wordt voor het houden van rundvee vanuit milieuzonering een richtafstand van 30 meter aangehouden (SBI 2008 code: 0141, 0142). Ook aan deze afstand wordt voldaan tot de B&B.

Conclusie

Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of een bedrijf of milieugevoelige functie niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd

dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstanden tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en woningen van derden in acht worden genomen op grond van het bepaalde in het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende en -gevoelige activiteiten.

5.1.3 Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan (artikel 1 Wgh en artikel 1.2 Bgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuis en psychiatrische inrichting;
- Kinderdagverblijf.

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeer

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie worden evenwel geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. De B&B valt namelijk niet onder de noemer geluidgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Weipoortseweg.

Industrielawaai en spoorweglawaaai

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (geluidgezoneerde) industrieterreinen en spoorlijnen, zodat er vanuit dien hoofde geen beperkingen zijn.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede heeft Van Dijk Geotechniek en Milieu B.V. te De Meern een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport van 23 november 2022, kenmerk 153595, Bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en/of PCB. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal dan wel van oudsher gebruik van het terrein. Expliciet wordt hierbij opgemerkt dat ter plaatse van de gedempte watergang géén bodemvreemd dempingsmateriaal is aangetroffen. Daarnaast is de grond (zandige toplaag) ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en xylenen. Een licht verhoogd gehalte aan

barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Het verhoogde gehalte aan xylenen is vermoedelijk het gevolg van de verhoogde troebelheid. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige verbouwing naar een Bed en Breakfast (B&B).

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten in het plangebied. Hiermee is dit bouwplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld het bevoegd gezag.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden - ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek luchtkwaliteit

Het plan omvat alleen een vervolgfunctie met B&B. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Weipoortseweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning maakt voor deze locatie een functiewijziging naar B&B mogelijk. Deze wijziging valt onder de noemer "kleine projecten", zodat een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 oktober 2014 het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland-Rijnland, februari 2014 vastgesteld. Toetsing van de risico's veroorzaakt door de relevante risicobronnen moet aan de hand van dit document plaatsvinden.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In de directe nabijheid van het plangebied ligt geen hoofdvaarweg. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

De A4 ligt op circa 1,9 km van het plangebied. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour langs dit deel van de A4 bedraagt 80 meter. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Het

bouwplan voor de B&B ligt ruim buiten deze contour. Het aandachtsgebied groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 bedraagt 4.000 meter. In verband hiermede dient het groepsrisico te worden verantwoord. In paragraaf 5.1.6.1 wordt hierop ingegaan.

Transport per buisleiding

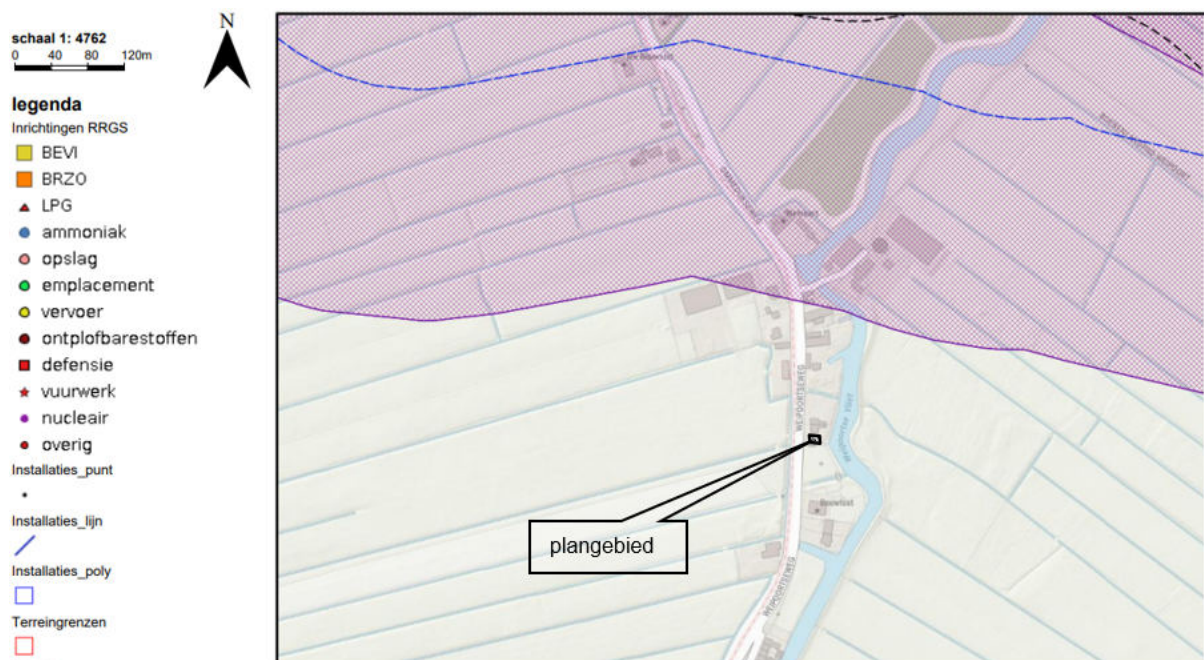
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt ten noorden van het plangebied op circa 580 meter een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie (leiding A515). Het PR en/of GR reikt evenwel niet tot het plangebied (figuur 8). Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Signaleringskaart EV (figuur 8) zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. De risicocontouren liggen niet binnen het plangebied, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede Signaleringskaart EV (plangebied zwart omlijnd).

5.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de A4. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ die over het plangebied ligt.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van de A4 ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevucht worden.

Zelfredzaamheid

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, wordt het volgende geadviseerd:

- Een adequate bluswatervoorziening is een van de randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding. Nabij de planlocatie zijn voldoende offensieve (primaire) bluswatervoorzieningen aanwezig. Open water dient te voldoen aan een aantal voorwaarden om geschikt te zijn als bluswatervoorziening.
- Vanwege de aanwezigheid van de Rijksweg A4 waarover het transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt wordt geadviseerd om in het bouwwerk een voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen worden beperkt. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. Op deze manier kan het bouwwerk zelf als tijdelijke schuilmogelijkheid worden gebruikt. Deze voorziening wordt aangebracht in de B&B.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

Maatgevend scenario is het vrijkomen van een gevaarlijke stof, met toxische wolk als gevolg. Door een ongeval op de A4 breekt bij een tankauto gevuld met gevaarlijke stoffen de aansluiting van de afsluiter af. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de stof vrijkomt. Alle vrijgekomen stof verdampt direct en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. Het effect van een toxische wolk is vergiftiging. In verband hiermede adviseert de Veiligheidsregio een aantal maatregelen te treffen op de volgende aspecten: incident- en vluchtscenario en het bestrijdbaarheidsscenario. Deze adviezen worden opgevolgd.

Met het verlenen van een omgevingsvergunning wordt een overschrijding van het groepsrisico met in achtneming van de hierboven beschreven maatregel geaccepteerd. Gelet op het vorenstaande kan een uitgebreide verantwoording van het Groepsrisico kan achterwege worden gelaten.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders van Zoeterwoude heeft kennis genomen van de inhoud van de rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologiebeleid gemeente Zoeterwoude

In het geldende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hierna heeft de gemeente nieuw archeologisch beleid ontwikkeld, dat de gemeenteraad van Zoeterwoude op 27 februari 2014 heeft vastgesteld. Het rapport "Archeologiebeleid Zoeterwoude" met bijbehorende kaartbijlagen dient thans als uitgangspunt voor toetsing van nieuwe ruimtelijke plannen. Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie is het gebied aangeduid als "Waarde archeologie 2" (figuur 9). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor planontwikkelingen die niet dieper reiken dan 30 cm en geen grotere oppervlakte hebben dan 100 m².

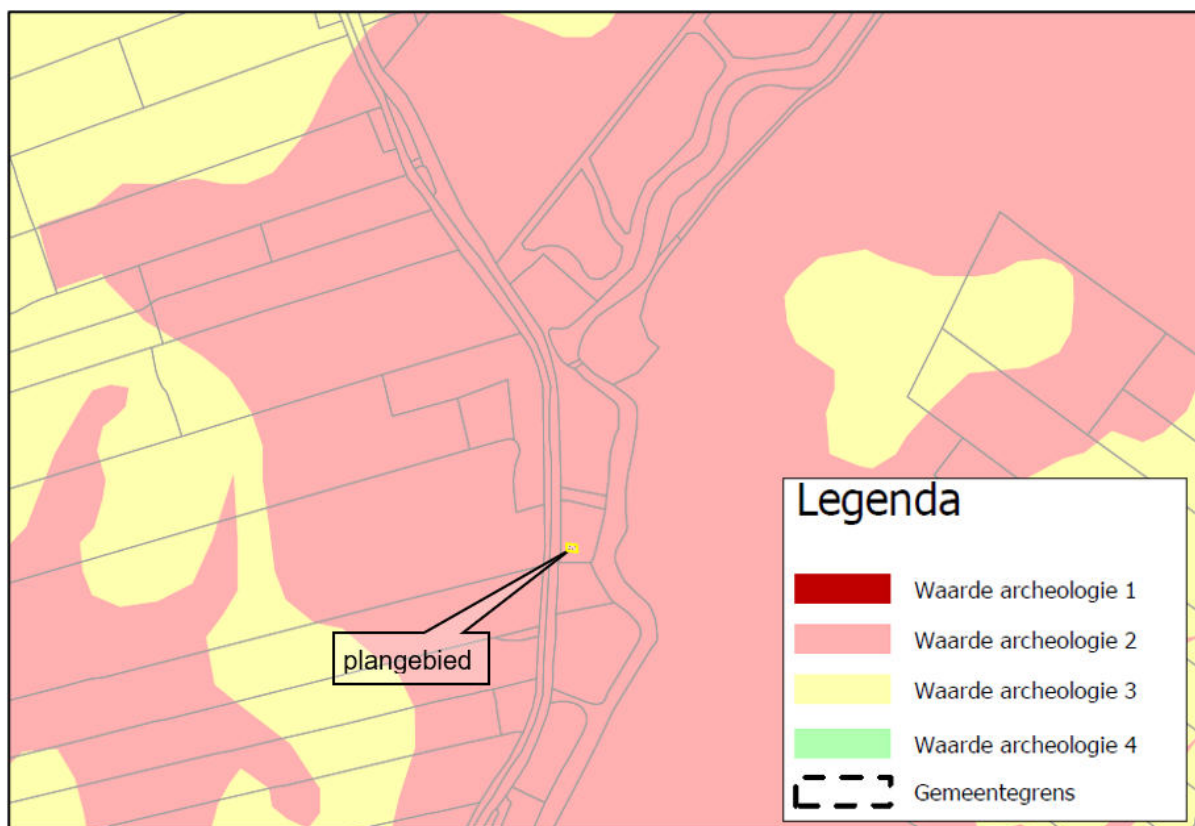
Onderzoek/ beoordeling

In deze situatie is alleen sprake van een functiewijziging van een garage/berging naar B&B met een oppervlakte van afgerond 48 m². Er worden geen bodemingrepen uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld. In verband hiermede kan een onderzoek naar archeologie achterwege blijven.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede gemeentelijke Beleidskaart archeologie.

5.2.1 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Evenmin komen de gebouwen voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

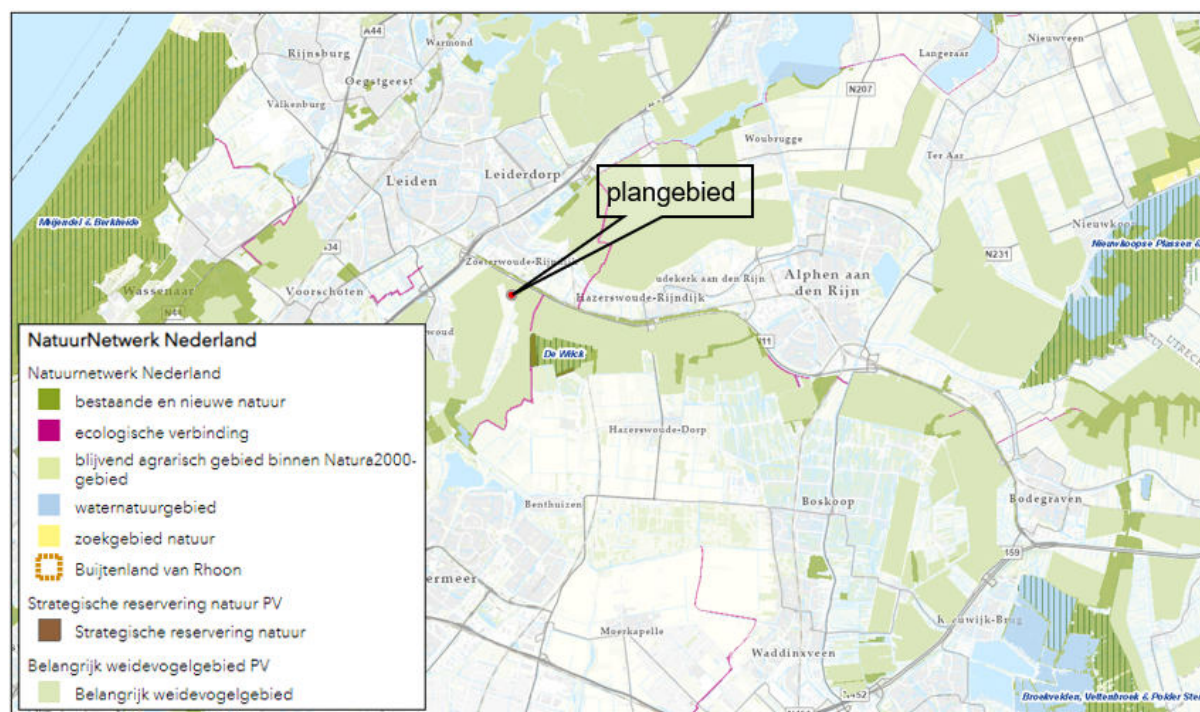
Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'De Wilck' ligt circa 1 km zuidoostelijker. Het Natura2000-gebied 'Meijndel & Berkheide', bevindt zich op een afstand van circa 10 km ten westen van het plangebied. De oostelijk gelegen Natura2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' liggen op respectievelijk 14,8 km en 16,5 km (figuur 10).

Sprake is van een functiewijziging in een garage/berging naar een B&B zonder nieuwe versterking, zodat deze Natura2000-gebieden niet worden beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze functiewijziging. Het plangebied ligt circa 175 meter ten zuiden van NNN van de provincie Zuid-Holland. Ten oosten van de planlocatie ligt op circa 600 meter een ecologische verbindingszone. Ook hier heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur. Evenmin heeft het plan gevolgen voor de op 35 meter (aan de overzijde van de Weipoortse Vliet) gelegen belangrijke weidevogelgebieden. Tevens is het plangebied niet gelegen in gebieden behorend tot de strategische reservering natuur. Verder zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.



Figuur 10: NNN in de omgeving van het plangebied (met rode stip aangeduid.)

5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 1 km zuidoostelijk gelegen Natura2000-gebied 'De Wilck' is alleen een Vogelrichtlijngebied. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Het Natura2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt evenwel op circa 10 km afstand.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de op 1 januari 2024 ingevoerde Omgevingswet). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitat types in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe is een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Dit bouwplan maakt alleen een functiewijziging mogelijk naar een B&B. Het gebouw heeft geen gasaansluiting. Energie wordt verkregen via zonnepanelen. Op basis van de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstand tot Natura2000-gebieden zijn negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten, omdat de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige

Natura2000-gebied 10 km is. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

5.3.2 Effect vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in een functiewijziging van een garage/berging naar een B&B. De functiewijziging gaat nagenoeg niet gepaard met uitwendige bouwactiviteiten. Er vinden geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gemeente en initiatiefnemer/ exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling is in overeenstemming met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Overleg met overheidsinstanties

Het ontwerpbesluit wordt door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts wordt het ontwerpbesluit aan de Veiligheidsregio Hollands Midden en het Hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging.

6.3 Communicatie

Overeenkomstig de "Leidraad participatie" heeft initiatiefnemer een participatieproces gevolgd. Gezien het feit dat er weinig tot geen impact op de omgeving is, is er beperkte participatie gevoerd. Hij heeft omwonenden binnen een grens van 100 meter van het plangebied (zijnde de aanwonenden van de Weipoortseweg 5 en 7) een brief gestuurd. De geanonimiseerde brief is opgenomen in Bijlage 3. Zij zijn geïnformeerd over de aanvraag voor een B&B. Hierbij is de mogelijkheid geboden om binnen twee weken te reageren. De omwonenden hebben geen opmerkingen gemaakt dan wel vragen gesteld. Hieruit kan worden afgeleid dat zij positief staan tegenover het initiatief.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft daartoe met ingang van 11 maart 2025 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Rekenmodel Ja, mits-kompas

Ja, mits-kompas

Navigatieformulier

Methode: 'waardering per subthema'



gemeente
Zoeterwoude

INVULKOLOM

Instructie:

- > Geef per subthema een waardering tussen de -3 en 3. Hierbij is -3 zeer negatief en +3 is zeer positief.
- > Voer '0' in wanneer een thema van toepassing is, maar de impact (per saldo) neutraal.
- > Voer géén waarde in, wanneer een subthema niet van toepassing is. De cel wordt dan garceerd.
- > Voer vóór de onderste kolom de vooraf bepaalde wegingsfactoren per thema in.

	Huidig initiatief	Na optimalisatie
Ruimtelijke kwaliteit	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Beeldkwaliteit en welstand	0	0
Cultuurlandschap	0	0
Monumentale cultuurhistorie		
Totaal	0	0

Kwaliteit leefomgeving	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Bodem	0	
Water	0	
Ecologie & natuurlandschap	0	0
Licht		
Externe veiligheid		
Geluid	0	0
Geur		
Luchtkwaliteit		
Totaal	0	0

Gezondheid	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Bewegen		
Veiligheid		
Woon- en leefklimaat		
Totaal	0	0

Duurzaamheid	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Energie	1	0
Afval		
Mobiliteit	0	0
Ecologie	1	
Bouw	1	0
Klimaatadaptatie	0	0

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

Functiewijziging zonder nieuwe versterking.

Behoud bestaande zichtlijnen

n.v.t.

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

Uit bodemonderzoek blijkt dat Bed & Breakfast is toegestaan.

n.v.t.

Streekeigen beplanting rondom bed & breakfast

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

Streven naar energieneutrale verbouwing. Er worden zonnecollectoren op het dak geplaatst.

n.v.t.

n.v.t.

Er worden nestkasten voor vleermuizen en zwaluw opgehangen.

Streven naar energie neutrale verbouwing. Er worden zonnecollectoren op het dak geplaatst.

n.v.t.

Totaal	0,6	0
--------	-----	---

Economie	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Landbouw, agrarisch landschap	0	0
Recreatie	1	0
Totaal	0,5	0

Leefbaarheid	Waardering (-3 t/m 3)	Waardering (-3 t/m 3)
Voorzieningen en vitaliteit	1	
Wonen		
Verkeer en parkeren	0	0
Totaal	0,5	0

Wegings- factor	Integrale afweging	Totalen	Totalen
1	Ruimtelijke kwaliteit	0	0
1	Kwaliteit leefomgeving	0	0
1	Gezondheid	0	0
1	Duurzaamheid	0,6	0
1	Economie	0,5	0
1	Leefbaarheid	0,5	0
6	Uitslag van het Kompas:	0,26666667	0

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

n.v.t.

Bevorderen recreatievoorzieningen als nevenfunctie in linten van het landelijk gebied

Onderbouw de effecten op basis van het beleid

Versterken voorzieningen in landelijk gebied met recreatieve en toeristische voorziening (B&B)

n.v.t.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor gebruikers B&B.

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



Strijkviertel 30
3454 PM De Meern
030 - 666 1746
info@vandijktech.nl

GEOTECHNIEK EN MILIEU

IBAN: NL26 RABO 0156884186
BIC: RABO NL 2U
KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01

Datum: 23-11-2022; versie 1 (definitief)

Opdrachtnummer: 153595

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: verbouw garage naar Bed en Breakfast (B&B),
Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude

Opdrachtgever: Jan van der Salm Tuinmachines
Weipoorsteweg 4 b
2381 NA Zoeterwoude

Uitgevoerd:

Grondonderzoek: 24-10-2022 (dhr. R. Bouma, J. Ulrich i.o.)

Grondwaterbemonstering: 31-10-2022 (dhr. R. Bouma en dhr. T. Matton i.o.)

Projectleider: dhr. ing. R.I. Satinover



Protocollen
2001 - 2002

INHOUDSOPGAVE

0.	SAMENVATTING	3
1.	INLEIDING.....	5
2.	VOORONDERZOEK	5
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Huidige situatie.....	5
2.3	Historische situatie.....	6
2.4	Toekomstige situatie.....	6
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6	Conclusie	6
3.	VELDONDERZOEK	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Veldwerkzaamheden.....	7
3.3	Bodemopbouw.....	7
3.4	Zintuiglijke waarnemingen	7
3.5	Monsternamen en veldmetingen	7
4.	ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK	8
4.1	Mengmonsters.....	8
4.2	Analysepakket.....	9
4.3	Analyse-uitkomsten	9
4.4	Bespreking analyse-uitkomsten	12
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12
6.	SLOTOPMERKINGEN	13

BIJLAGEN

- 1.1 Regionale situatie
- 1.2 Situatiekening (1:250; A4)
- 1.3 Foto-overzicht
- 2 Historische informatie
- 3 Boorbeschrijvingen
- 4 Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek
- 5 Analyserapport grond
- 6 Analyserapport grondwater
- 7 Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

0. SAMENVATTING

Locatie:	Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude
Kadastrale aanduiding:	gemeente Zoeterwoude, sectie H, nr. 511
Oppervlakte perceel:	630 m ²
Aanleiding:	verbouw bestaande garage naar Bed en Breakfast (B&B)
Oppervlakte onderzoekslocatie:	< 100 m ²
Huidige situatie:	het perceel is momenteel deels bebouwd met een woonhuis en een garage en is gelegen aan Weipoortse Vliet (watergang); het overige deel betreft tuin en deels met klinkers verharde oprit;
Historische gegevens:	onderhavige perceel is omstreeks begin 1900 bebouwd; de huidige woning dateert uit 1986, waarna omstreeks 2005 de huidige schuur is gebouwd; t.h.v. de schuur was in het verleden een deel van de watergang Weipoortse Vliet aanwezig, waarvan onbekend is wanneer en waarmee de watergang destijds is gedempt
Soort onderzoek:	vooronderzoek: NEN 5725 bodemonderzoek: NEN 5740 strategie verdacht (VED-HE) aangevuld tot de strategie onverdacht (ONV)
Aantal boringen:	2x 1,0 m-mv 1x 2,0 m-mv 1x 3,0 m-mv + peilfilter (NPR)
Bodemopbouw:	vanaf maaiveld tot de geboorde diepte voornamelijk klei; aan de achterzijde van de garage is vanaf maaiveld tot circa 1,5 m-mv een zintuiglijk schone zandige ophooglaag aanwezig (vermoedelijk dempingsmateriaal voor de watergang)
Zintuiglijke waarnemingen:	uitgezonderd stukjes baksteen geen bijzonderheden
Aantal onderzochte monsters:	2x toplaag (NEN-pakket) 2x onderlaag (NEN-pakket) 1x grondwater (NEN-pakket)
Verontreiniging grond:	top- en onderlaag: licht met enkele zware metalen, PAK en PCB
Verontreiniging grondwater:	licht met barium, som xylenen en som dichlooretheen*

Oorzaak verontreiniging(en):

grond: vermoedelijk als gevolg van in het verleden toegepast ophoogmateriaal dan wel van oudsher gebruik
grondwater: natuurlijke ophoping

Conclusies en aanbevelingen:

milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen voorziene verbouwing van de garage naar een Bed en Breakfast (B&B)

* n.a.v. AS3000-correctie, voor nadere toelichting wordt verwezen naar pag. 12, paragraaf 4.4

23-11-2022	Verkennd bodemonderzoek	153595
Versie 1 (definitief)	verbouw garage naar B&B, Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude	Pagina 4

1. INLEIDING

In opdracht van Jan van der Salm Tuinmachines (d.d. 11-10-2022) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude.

Aanleiding voor het bodemonderzoek betreft het verbouwen van een garage naar een Bed en Breakfast (B&B). Ten behoeve van de voorziene bestemmingswijziging en aanvraag Omgevingsvergunning dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Inzake het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017 'Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Onderstaand is een beschrijving van de historische, de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en de direct daaraan grenzende percelen.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd (de relevante schriftelijke informatie is als Bijlage 2 opgenomen):

- opdrachtgever;
- gemeente/omgevingsdienst (omgevingsrapportage en bodemrapportages);
- www.bodemloket.nl;
- www.topotijdreis.nl (historisch kaartmateriaal 2020 – 1900);
- www.bagviewer.kadaster.nl (bouwjaar);
- grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO;
- geo- en milieutechnisch archief van Dijk geo- en milieutechniek b.v.;

Voorts is ter plaatse een veldinspectie uitgevoerd.

2.2 Huidige situatie

De regionale ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als Bijlage 1.1.

Het onderhavige perceel (gemeente Zoeterwoude, sectie H, nr. 511), met een oppervlakte van circa 630 m², is gelegen in het buitengebied van Zoeterwoude. Het perceel is momenteel deels bebouwd met een woning en een garage. De tuin is deels bestraat en grenst aan de oostzijde aan de Weipoortse Vliet (watergang). De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als Bijlage 1.2; een foto-overzicht als Bijlage 1.3.

Tijdens de op het perceel uitgevoerde veldinspectie zijn geen bijzonderheden op of aan de bodem en de aanwezige begroeiing waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierbij is met name gelet op verzakkingen of ophogingen, verkleuringen als gevolg van brand of lozingen, halfverhardingen met puin, sintels, slakken e.d. en de aanwezigheid van voor asbest verdacht materiaal op het maaiveld of aanwezig als dakbedekking.

2.3 Historische situatie

Algemeen

Het onderhavige perceel is omstreeks begin 1900 bebouwd. De huidige woning dateert uit 1986, waarna omstreeks 2005 de huidige schuur is gebouwd. Ter hoogte van de schuur was in het verleden een deel van de watergang Weipoortse Vliet aanwezig. De gedempte watergang is bij benadering weergegeven op de situatietekening in bijlage 1.2. Onbekend is wanneer en waarmee de watergang destijds is gedempt. Voorts zijn over de locatie geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Bodemonderzoek(en)

Op het onderhavige perceel alsmede de directe omgeving zijn voor zover bekend geen bodem-onderzoeken uitgevoerd.

2.4 Toekomstige situatie

Op het onderhavige perceel is de verbouwing van de huidige garage naar een B&B voorzien. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van < 100 m² en staat aangegeven op de situatietekening (zie Bijlage 1.2). De voor het perceel geldende bestemming zal niet worden gewijzigd.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het bepalen van de te verwachten bodemopbouw en grondwaterstromingsrichting, is de grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO, kaartblad 's Gravenhage 30D, 30 oost, Utrecht 31 west, uitgave januari 1980, gehanteerd.

Uit de kaart met geohydrologische profielen (profiel B-B') blijkt globaal dat er zich vanaf maaiveld tot circa 20 m-mv een kleipakket bevindt. Hieronder is het eerste watervoerend pakket (zand) gelegen dat zich tot circa 45 m-mv uitstrekt. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting noordwestelijk is.

2.6 Conclusie

Vanwege de gedempte watergang is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740:2009/A1:2016 'onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige verdachte locatie (VED-HE-NL). Hierbij is de top- en onderlaag van de bodem verdacht voor een verontreiniging met één of meerdere NEN-parameters. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het onderzoek worden aangevuld tot de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldwerk is verricht door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. conform BRL SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De veldwerkzaamheden zijn op 24-10-2022 uitgevoerd door dhr. R. Bouma, waarna het grondwater op 31-10-2022 is bemonsterd door dhr. R. Bouma en dhr. T. Matton i.o.. Vanwege de aanwezige betonvloer, welke behouden blijft, zijn alle boringen uitpandig verricht. Deze boringen worden representatief gesteld voor de bodem onder de bebouwing. De veldwerkzaamheden zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd; de onafhankelijkheidsverklaring is als Bijlage 4 opgenomen.

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal vier boringen (nrs. 1 t/m 4) uitgevoerd. Boring 1 is tot een diepte van 3,0 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. Boring 2 is tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd; de overige boringen tot 1,0 m-mv. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie Bijlage 1.2).

Alle boringen zijn uitgevoerd met de edelmanboor. Na monsternamen zijn de boorgaten afgevuld met de uitkomende grond, waarbij de grond zoveel mogelijk in de oorspronkelijke volgorde is teruggeplaatst.

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in Bijlage 3.

De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot de geboorde diepte van 3,0 m-mv voornamelijk uit klei. Aan de achterzijde van de garage (boorlocatie 1) is vanaf maaiveld tot circa 1,5 m-mv een zandpakket aanwezig. Dit betreft vermoedelijk in het verleden toegepast ophoogmateriaal dat als demping van de watergang is gebruikt. Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 0,5 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). Uitgezonderd een lichte bijmenging met stukjes baksteen in bodemlaag van 0,3 m-mv tot circa 1,0 m-mv ter plaatse van de boorlocaties 2 en 4 zijn hierbij geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn eveneens geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen (geur, oliefilm, drijf- en of zaklaag) waargenomen.

3.5 Monsternamen en veldmetingen

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie Bijlage 3).

Grondwatermonstername is uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het afpompen en de bemonstering van het grondwater is uitgevoerd conform NEN 5744:2011. Het betreft hier een goed (verlaging waterstand < 50 cm) toelopend filter, waarbij het filterdeel nog volledig vol met water staat. Derhalve heeft geen beluchting van het te bemonsteren water plaatsgevonden. In totaal is voorafgaand aan de bemonstering drie liter water afgepompt. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

In het veld, zijn voorafgaand aan de bemonstering, de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC), temperatuur en de troebelheid (NTU), van het bemonsterde grondwater bepaald. In tabel 1 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand voor afpompen weergegeven.

Tabel 1. Grondwaterstand, pH, EC, temperatuur en troebelheid

peilfilter	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	T (°C)	troebelheid (NTU)
1	1,00-2,00	0,55	6,90	2,19	14,90	376

De gemeten zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen. In het bemonsterde grondwater is een verhoogde troebelheid (> 10 NTU) vastgesteld. Een verhoogde troebelheid kan in sommige gevallen leiden tot een overschatting van de gehalte aan organische parameters in het grondwater.

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch-chemisch onderzoek is d.d. 07-11-2022 (grond) en 04-11-2022 (grondwater) gerapporteerd door SGS Environmental Analytics b.v. te Rotterdam geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform NEN-EN-ISO/IEC 17025:2017 onder nr. L028. De monstervoorbehandeling is conform AS3000 uitgevoerd.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters van de toplaag (tot 0,5 m-mv) een tweetal grondmengmonsters samengesteld. Van de boringen 1 en 2 (code MM1.1; zand) en de boringen 3 en 4 (code MM2.1; klei) zijn hiertoe de toplaagmonsters samengenomen. Van de diepere laag zijn de grondmonsters uit de laag van 0,5 m-mv tot 1,5 m-mv van boring 1 (code 1.3/4; zand) en uit de laag van 0,3 m-mv tot 1,0 m-mv van de boringen 2 en 4 (code MM.2; klei) samengevoegd. Het mengschema is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: mengschema grondmengmonsters

monster-code	diepte (m-mv)	samengesteld uit de monsters	grondslag
MM1.1	0,0-0,3	1.1 + 2.1	zand klei zand (humeus) klei (zandig)
MM2.1	0,0-0,5	3.1 + 4.1	
1.3/4	0,5-1,5	1.3 + 1.4	
MM.2	0,3-1,0	2.2 + 4.2	

4.2 Analysepakket

De vier grondmengmonsters zijn geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- polychloorbifenylen (PCB),
- minerale olie.

Daarnaast is van de mengmonsters het gehalte aan droge stof, organisch stof en lutum bepaald.

Het grondwatermonster 1A is geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen en styreen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden grond (A- en I-waarde) en streef- en interventiewaarden grondwater (S- en I-waarde) zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2013 zoals gepubliceerd in de Staatscourant nr. 16675, d.d. 27-06-2013. Monsters waarvan de gehalten tussen de A- en I-waarde grond en S- en I-waarde grondwater vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (3.1 t/m 3.5) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analyserapporten zijn als Bijlage 5 (grond) en Bijlage 6 (grondwater) opgenomen.

Tabel 3.1 analyseresultaten grondmengmonster MM1.1

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	0,4	10				
lutum (%)	<2	25				
barium ⁺	<20	54,2			920	
cadmium	<0,2	0,241	0,6	6,8	13	-
kobalt	2,7	9,49	15	102	190	-
koper	5,3	11	40	115	190	-
kwik	<0,05	0,0503	0,15	18,075	36	-
lood	20	31,5	50	290	530	-
molybdeen	<0,5	0,35	1,5	95,75	190	-
nikkel	9,2	26,8	35	67,5	100	-
zink	32	75,9	140	430	720	-
PAK-totaal	0,07	0,07	1,5	20,75	40	-
som PCB	0,0049	0,0245	0,02	0,51	1	*
minerale olie	<20	70	190	2595	5000	-

Tabel 3.2 analyseresultaten grondmengmonster MM2.1

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	3,8	10				
lutum (%)	10	25				
barium ⁺	65	126			920	
cadmium	0,27	0,386	0,6	6,8	13	-
kobalt	5,6	10,5	15	102	190	-
koper	19	29,4	40	115	190	-
kwik	0,09	0,113	0,15	18,075	36	-
lood	79	105	50	290	530	*
molybdeen	0,71	0,71	1,5	95,75	190	-
nikkel	19	33,2	35	67,5	100	-
zink	86	140	140	430	720	*
PAK-totaal	0,997	0,997	1,5	20,75	40	-
som PCB	0,0086	0,0226	0,02	0,51	1	*
minerale olie	40	105	190	2595	5000	-

Tabel 3.3 analyseresultaten grondmengmonster 1.3/4

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	5,2	10				
lutum (%)	17	25				
barium ⁺	100	135			920	
cadmium	0,32	0,4	0,6	6,8	13	-
kobalt	5,1	6,79	15	102	190	-
koper	44	55,9	40	115	190	*
kwik	0,12	0,136	0,15	18,075	36	-
lood	95	112	50	290	530	*
molybdeen	0,68	0,68	1,5	95,75	190	-
nikkel	18	23,3	35	67,5	100	-
zink	100	129	140	430	720	-
PAK-totaal	2,887	2,89	1,5	20,75	40	*
som PCB	0,0062	0,0119	0,02	0,51	1	-
minerale olie	30	57,7	190	2595	5000	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde
- ** = overschrijding tussenwaarde
- *** = overschrijding interventiewaarde
- + = de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging

Tabel 3.4 analyseresultaten grondmengmonster MM.2

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	3,7	10				
lutum (%)	15	25				
barium ⁺	76	112			920	-
cadmium	0,29	0,391	0,6	6,8	13	-
kobalt	5,4	7,84	15	102	190	-
koper	25	34,3	40	115	190	-
kwik	0,14	0,164	0,15	18,075	36	*
lood	130	161	50	290	530	*
molybdeen	0,90	0,9	1,5	95,75	190	-
nikkel	17	23,8	35	67,5	100	-
zink	110	153	140	430	720	*
PAK-totaal	6,59	6,59	1,5	20,75	40	*
som PCB	0,0049	0,0132	0,02	0,51	1	-
minerale olie	20	54,1	190	2595	5000	-

Tabel 3.5 analyseresultaten grondwatermonster 1A

	geanalyseerd gehalte (µg/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
barium	200	50	338	625	*
cadmium	<0,2	0,4	3,2	6	-
kobalt	5,7	20	60	100	-
koper	<2	15	45	75	-
kwik	<0,05	0,05	0,175	0,3	-
lood	<2	15	45	75	-
molybdeen	3,2	5	152	300	-
nikkel	12	15	45	75	-
zink	30	65	432	800	-
benzeen	<0,2	0,2	15,1	30	-
tolueen	<0,2	7	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4	77	150	-
som xylenen	0,24	0,2	35,1	70	*
styreen	<0,2	6	153	300	-
naftaleen	<0,02	0,01	35,005	70	-
1,1-dichloorethaan	<0,2	7	454	900	-
1,2-dichloorethaan	<0,2	7	204	400	-
1,1-dichlooretheen	<0,1	0,01	5,005	10	-
som 1,2- dichloorethenen	0,14	0,01	10,005	20	*
dichloormethaan	<0,2	0,01	500	1000	-
som dichloorpropanen	0,42	0,8	40,4	80	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20,005	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,005	10	-
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	0,01	65,005	130	-
trichlooretheen	<0,2	24	262	500	-
chloroform	<0,2	6	203	400	-
vinylchloride	<0,2	0,01	2,505	5	-
tribroommethaan	<0,2			630	-
minerale olie	<50	50	325	600	-

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

Aan de hand van de bovengenoemde tabellen kunnen met betrekking tot de uitkomsten de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat de verhoogde troebelheid mogelijk invloed heeft gehad op de analyseresultaten van de organische parameters (xylenen). Gezien het licht verhoogde gehalte wordt het herbemonsteren van het grondwater niet noodzakelijk geacht.

Voor de somparameter PCB in grond (MM1.1) en de somparameter dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< A- of S-waarde).

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en/of PCB. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal dan wel van oudsher gebruik van het terrein. Expliciet wordt hierbij opgemerkt dat ter plaatse van de gedempte watergang géén bodemvreemd dempingsmateriaal is aangetroffen. Daarnaast is de grond (zandige toplaag) ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en xylenen. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Het verhoogde gehalte aan xylenen is vermoedelijk het gevolg van de verhoogde troebelheid. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige verbouwing naar een Bed en Breakfast (B&B). De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

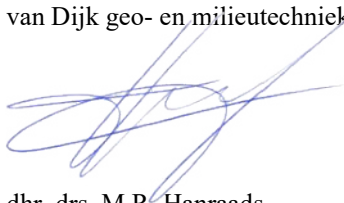
6. SLOTOPMERKINGEN

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



dhr. drs. M.R. Hanraads
(algemeen directeur)



dhr. ing. R.I. Satinover
(projectleider)

Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Foto-overzicht

REGIONALE SITUATIE



Deze kaart is noordelijk georiënteerd

Legenda



onderzoekslocatie

Bijlage 1.1

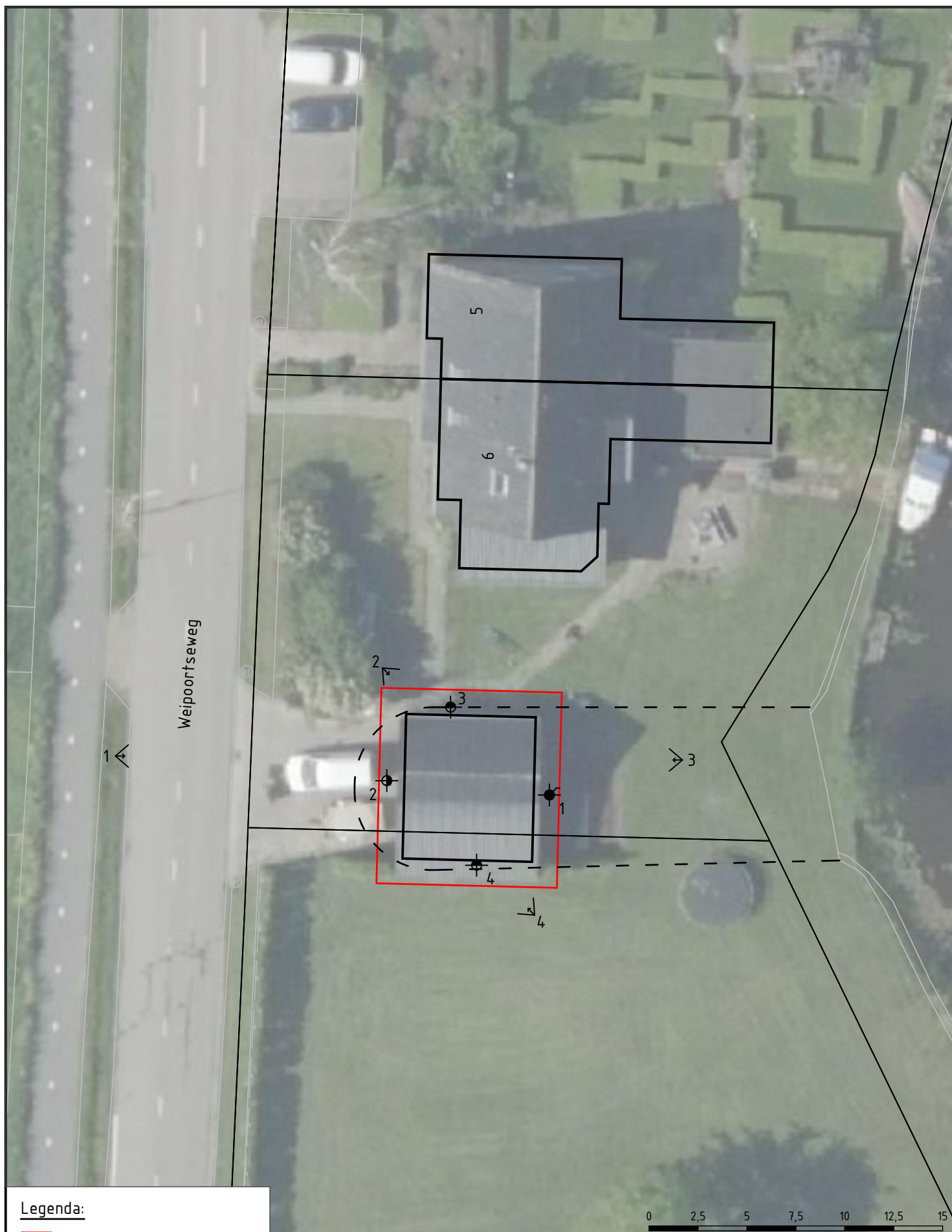


GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu Tel. : 030 - 666 1746
Strijkvliet 30 E-mail : teken@vandijktch.nl
3454 PM De Meern

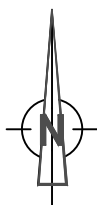
Project: verbouw garage naar B&B,
Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude

Plaats: Zoeterwoude
Opdrachtnr.: 153595
Schaal: niet op schaal
Datum: november 2022



Legenda:

- onderzoekslocatie
- foto
- vml. contour
- Weipoortse Vliet



0 2,5 5 7,5 10 12,5 15

Adviesbureau voor geotechniek en milieu Tel. : 030 - 666 17 46
Strijkviertel 30, E-mail : info@vandijktech.nl
3454 PM DE MEERN

Project: verbouw garage naar B&B,
Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude

Opdrachtnr.: 153595

Schaal: 1:250 (A4)

Datum: 18-10-2022

Getek.: A.Demir

Gewijzigd: 11-11-2022 AD

Gewijzigd:

Gewijzigd:

Controle:

FOTOREPORTAGE

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Bijlage 2

Historische gegevens

Ruben Satinover

Van: Alex Jirka <A.Jirka@odwh.nl>
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 09:38
Aan: info@janvandersalm-tuinmachines.nl; Ruben Satinover (r.satinover@vandijktech.nl)
Onderwerp: Historische informatie Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude

Geachte heer Van der Salm,

Ten aanzien van de verstrekte bodeminformatie met betrekking tot de historie van de locatie Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude delen wij u het volgende mede:

Het schilderbedrijf dat is vermeld is gesitueerd op de locatie Weipoortseweg 91, dit is afkomstig uit een inschrijving uit de Kamer van Koophandel.
Het is onduidelijk waarom dit aan deze locatie is gekoppeld.



HBB: VLASVELD, A; Weipoortseweg 0 (AA063800569)
Weipoortseweg 0, ZOETERWOUDE

Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht	Beschikking verontreiniging
Type recentste onderzoek	[Niet ingevuld]	Beoordeling verontreiniging

Locatiedetails

- Details
- Statussen
- Besluiten
- Financieel
- Documenten
- Zaken
- Aantekeningen 1

Contouren

- Verontreiniging
- Sanering
- Nazorg

Overige

- HBB** 1
- Onderzoeken

Historisch Bodem Bestand

HBB / [Weipoortseweg 0 ZOETERWOUDE](#)

Adreslocatie

Adres	Weipoortseweg 0 ZOETERWOUDE
DUBI	schildersbedrijf
DNSX	14,0
Prioriteit	3

Bronnen

	Bedrijfsnaam	Adres	Soort
>	VLASVELD, A	Weipoortseweg 91 ZOETERWOUDE	Inschrijving Kamer

De vermelde lasinrichting is volgens u gesitueerd op de locatie Weipoortseweg 4B. Aangezien de informatie afkomstig is uit de kvk is dit, omdat u eigenaar bent, gekoppeld aan huisnummer 6.



HBB: J.J.M. van der Salm; We
Weipoortseweg 6, 2381NA ZOETERWC

Vervolgactie Wbb

voldoende onderzocht

Type recentste
onderzoek

[Niet ingevuld]

Locatiedetails

Details

Statussen

Besluiten

Financieel

Documenten

Zaken

Aantekeningen 1

Contouren

Verontreiniging

Sanering

Nazorg

Overige

HBB 1

Onderzoeken

Historisch Bodem Bestand

HBB / Weipoortseweg 6 2381NA ZOETERWOUDE

Adreslocatie

Adres Weipoortseweg 6
2381NA ZOETERWOUDE

DUBI lasinrichting

DNSX 5,0

Prioriteit 2

Bronnen

	Bedrijfsnaam	Adr
>	J.J.M. van der Salm	Wei 238

De beide historische vermeldingen gaan we omzetten naar de juiste locatie.

Met vriendelijke groeten

Alex Jirka
Adviseur bodem



Omgevingsdienst West-Holland

06-57674057

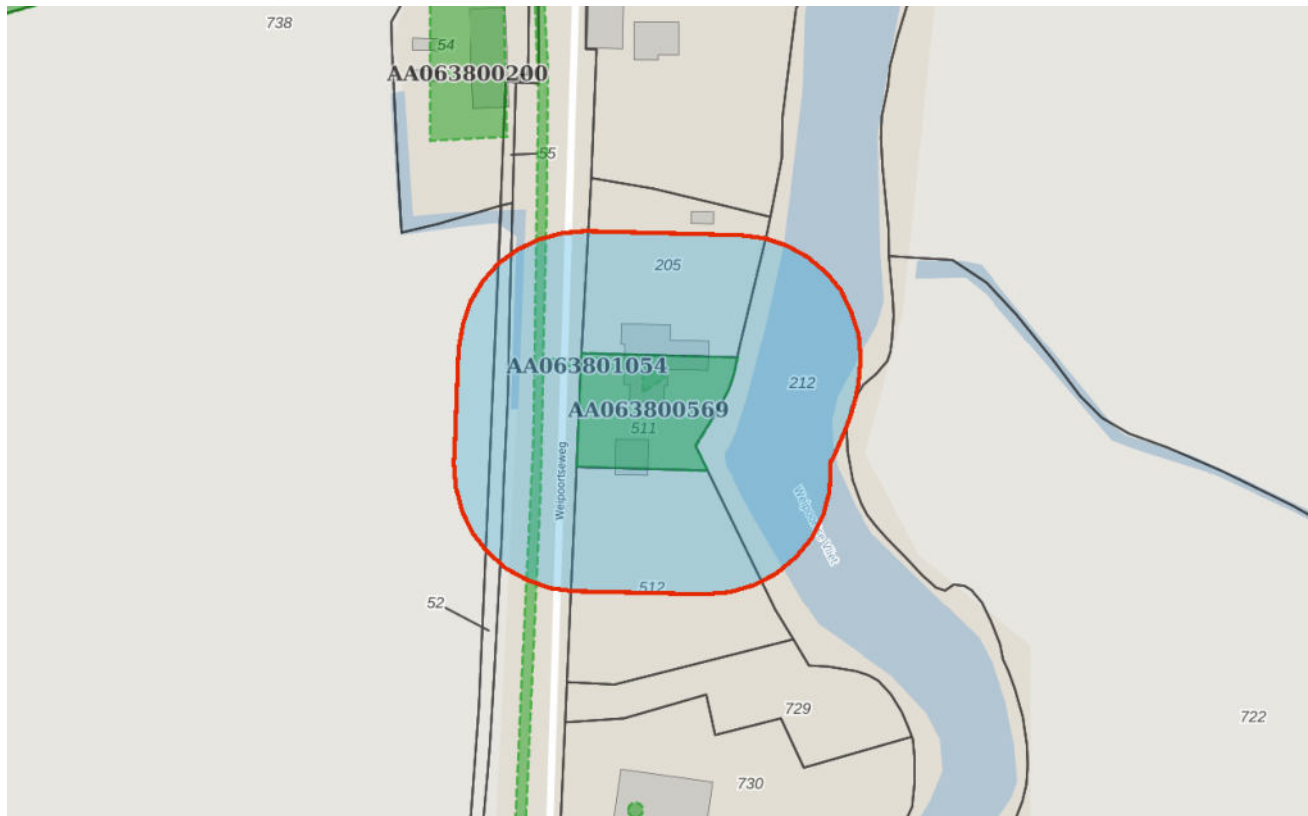
a.jirka@odwh.nl

www.odwh.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

HO weipoortseweg 6 Zoeterwoude

Omgevingsrapportage



Bodem

 Locaties

Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad

Inhoudsopgave

Inleiding

Ommedijkseweg / Weipoortseweg (kabeltracé) te Zoeterwoude

HBB: VLASVELD, A; Weipoortseweg 0

HBB: J.J.M. van der Salm; Weipoortseweg 6

Kaarten

Disclaimer

Toelichting

Voor U ligt een rapportage van de Omgevingsdienst West-Holland met de beschikbare informatie over de milieu-hygiënische kwaliteit van grond van het door U opgevraagde perceel.

Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland. Het bodeminformatiesysteem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoeken, aanwezige, gesaneerde en buiten gebruik gestelde ondergrondse brandstoftanks, historische bodembedreigende activiteiten en actuele bodembedreigende activiteiten.

Met nadruk wordt gesteld dat dit rapport een geautomatiseerde samenvatting is van het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland aanwezige gegevens. Voor nadere informatie over de in deze rapportage genoemde rapporten dienen de betreffende dossiers te worden geraadpleegd. Rapporten kunt u aanvragen bij ODWH via bip@odwh.nl. Er kan niet worden uitgesloten dat elders relevante informatie aanwezig is, die niet in de informatiesystemen van de Omgevingsdienst West-Holland en dus in deze samenvatting is opgenomen.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd (de in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden).
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst West-Holland via email

bip@odwh.nl

Locatie: Ommedijkseweg / Weipoortseweg (kabeltracé) te Zoeterwoude

Locatie

Adres	Weipoortseweg 39 2381NE Zoeterwoude
Locatiecode	AA063801054
Locatienaam	Ommedijkseweg / Weipoortseweg (kabeltracé) te Zoeterwoude
Plaats	Zoeterwoude
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB		Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	Geen asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
09-06-2021	Verkennd onderzoek NEN 5740	Ommedijkseweg / Weipoortseweg / Nieuweweg te Zoeterwoude	Van der Helm milieu	D2021-177918	odwh	
29-09-2021	Meldingsformulier BUS saneringsplan	BUS melding tijdelijk uitplaatsen Weipoortsewe thv 39 Zoeterwoude	Van der Helm	D2021-177917	DIV ODWH	
24-02-2022	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag	Ommedijkseweg / Ommedijkseweg / Weipoortseweg (kabeltracé) te Zoeterwoude Weipoortseweg (kabeltracé) te Zoeterwoude	VanderHelm	D2022-022450	odwh	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag (niet gespecificeerd)	9999	9999	Nee	Ja	>I	Nee	

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m ²	m ³	Van	Tot	Opmerking
Grond	I	45	45			

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
18-10-2021	BUS-melding correct aangeleverd	D2021-180659 en D2021-185011	Definitief
01-03-2022	beschikking BUS saneringsevaluatie	D2022-023699 en D2022-023699	Definitief

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: VLASVELD, A; Weipoortseweg 0

Locatie

Adres	Weipoortseweg 0 ZOETERWOUDE
Locatiecode	AA063800569
Locatienaam	HBB: VLASVELD, A; Weipoortseweg 0
Plaats	Zoeterwoude
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Pot. verontreinigd
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
rijwielreparatiebedrijf	1919	1934	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
schildersbedrijf	1919	1934	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: J.J.M. van der Salm; Weipoortseweg 6

Locatie

Adres	Weipoortseweg 6 2381NA ZOETERWOUDE
Locatiecode	AA063800596
Locatienaam	HBB: J.J.M. van der Salm; Weipoortseweg 6
Plaats	Zoeterwoude
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Pot. verontreinigd
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
lasinrichting	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
machinegroothandel	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Deze rapportage betreft een geautomatiseerde samenvatting van de op het moment van de aanvragen aanwezige gegevens in de informatiesystemen van de Omgevingsdienst West-Holland. De basisgegevens uit de informatiesystemen zijn in de regel door derden aangeleverd.

Er kan niet worden uitgesloten dat elders relevante informatie aanwezig is, die niet in de informatiesystemen van de Omgevingsdienst West-Holland en dus in deze samenvatting is opgenomen. Ook is het vanzelfsprekend mogelijk dat na het moment van aanvragen aanvullende gegevens door de Omgevingsdienst West-Holland worden verkregen, of dat recent verkregen informatie nog niet in het informatiesysteem is ingevoerd. Deze rapportage dient derhalve te worden gezien als een momentopname.

Vanwege het mobiele karakter van sommige bodemverontreinigingen kan ook niet worden uitgesloten dat de verontreinigingssituatie sinds het uitvoeren van een bodemonderzoek is gewijzigd. Aangezien het invoeren van gegevens mensenwerk is, kan evenmin worden uitgesloten dat bij het invoeren invoer- en/of interpretatiefouten zijn gemaakt.

De Omgevingsdienst West-Holland is niet aansprakelijk voor enige directe schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingssituatie anders is dan in dit rapport is vermeld. In dit geval van koop/verkoop adviseert de Omgevingsdienst om bij twijfel representativiteit van de in dit rapport vermelde gegevens alsnog bodemonderzoek op de betreffende locatie te laten uitvoeren.

Deze rapportage kan in de regel niet worden gebruikt bij meldingen of vergunningsaanvragen waarvoor een bodemonderzoek is vereist. Kopieën van de in deze rapporten kunnen hier mogelijk wel voor worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de onderzoeken vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.

Aan de totstandkoming van deze omgeving is uiterste zorg besteed. Desondanks is het gezien de aard van het gebruikte materiaal mogelijk dat kleine fouten in de exacte ligging van objecten voorkomen of dat de kaarten anderszins foutieve informatie afbeelden. De Omgevingsdienst West-Holland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van de informatie. Wel stelt de Omgevingsdienst West-Holland het op prijs dat onjuistheden aan haar worden gemeld. Dit kan door een e-mail te sturen naar bip@odwh.nl

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn.

HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen

Als op is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging.

Gesaneerd

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

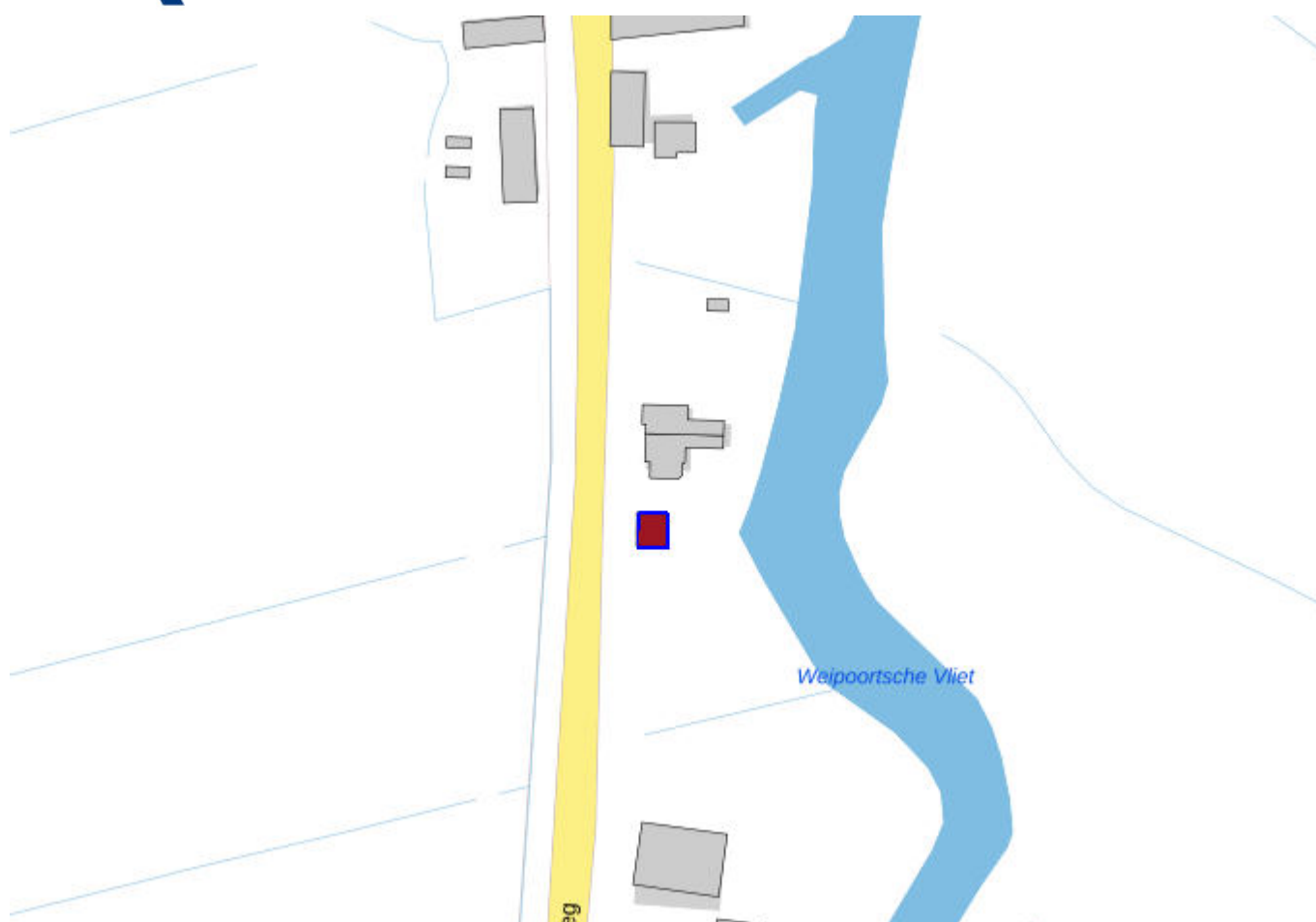
Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven, zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.



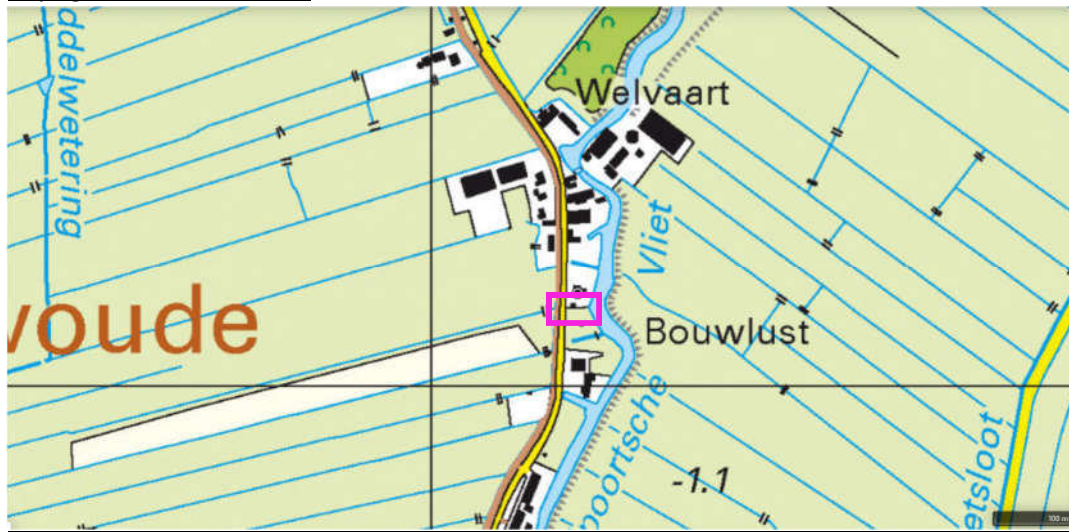
Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)



Pand

ID	0638100000368389
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2005
Geconstateerd	Nee
Begindatum	04-02-2013
Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	BAG Verklaringen-191
Mutatiedatum	03-04-2013

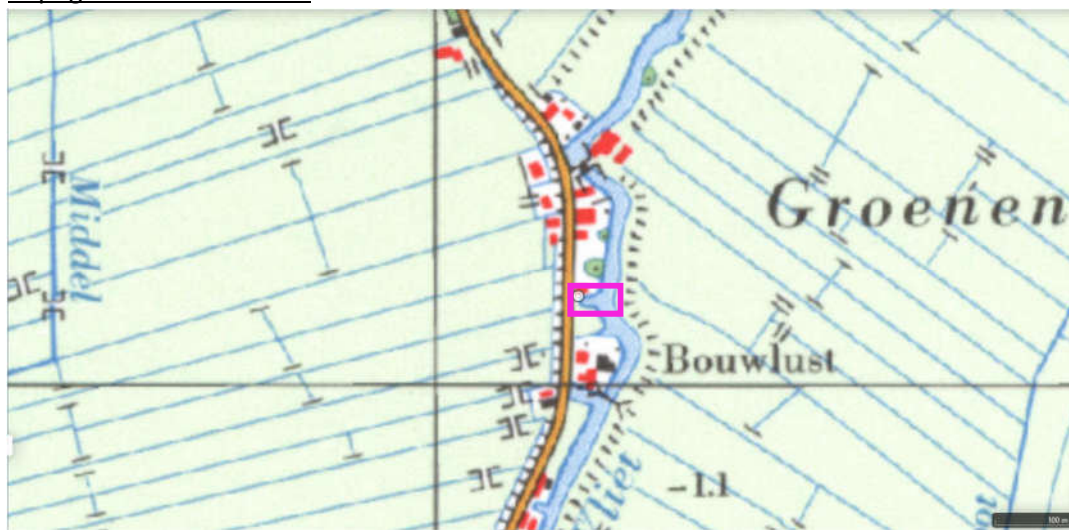
Topografische kaart 2021



Topografische kaart 2000

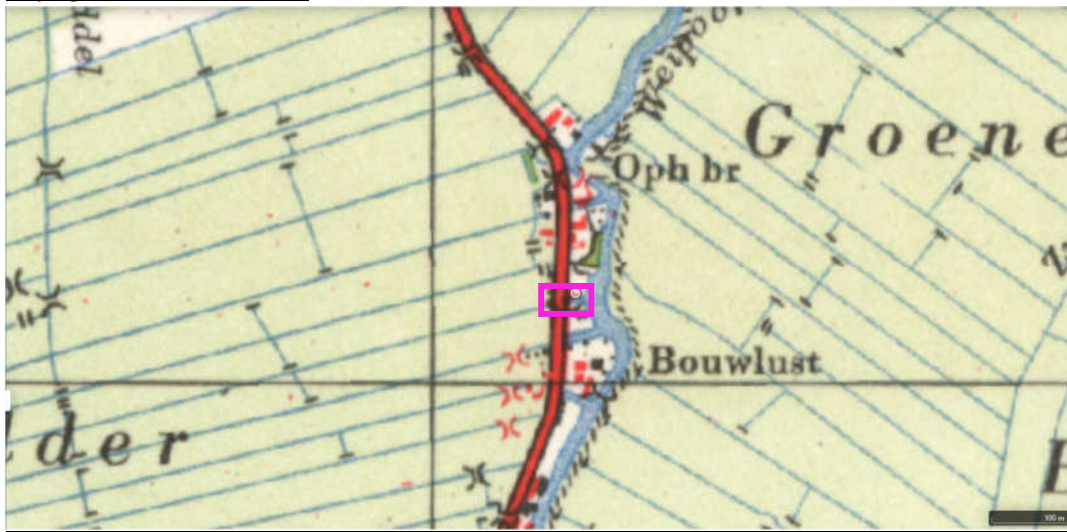


Topografische kaart 1980



 = onderzoekslocatie

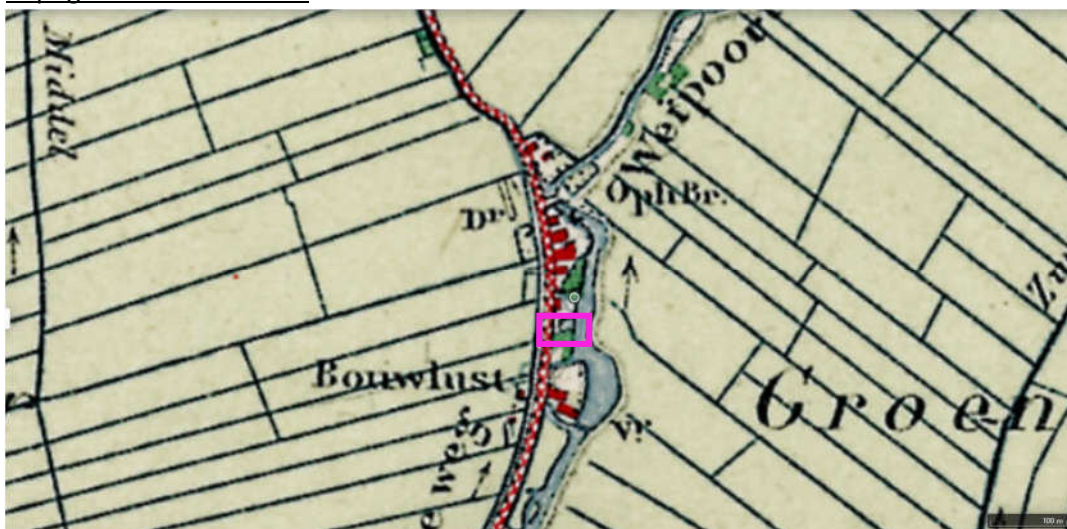
Topografische kaart 1960



Topografische kaart 1940

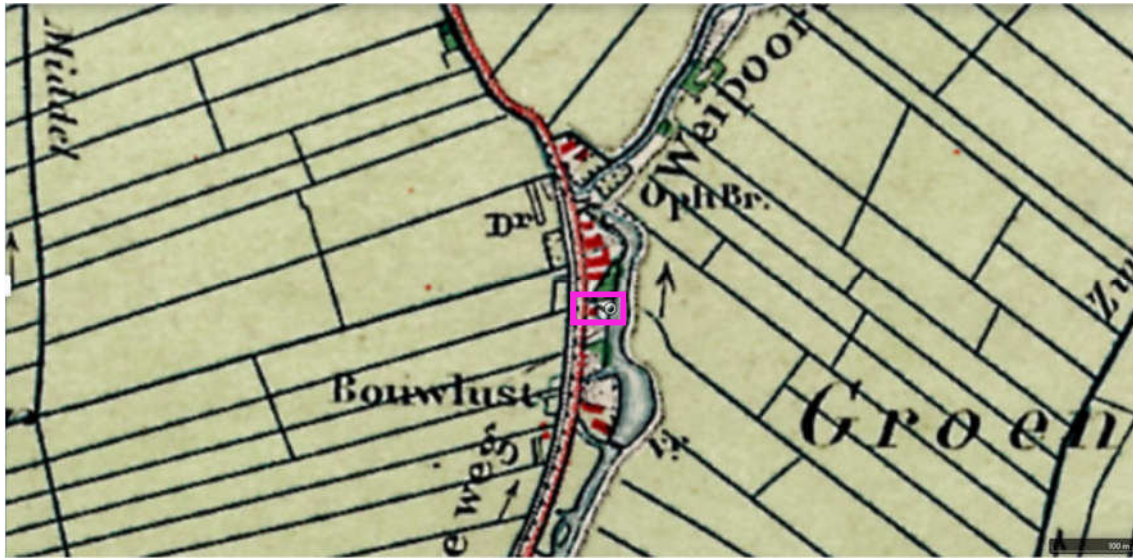


Topografische kaart 1920



 = onderzoekslocatie

Topografische kaart 1900

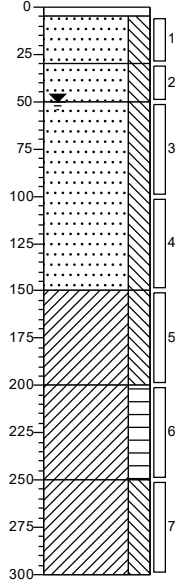
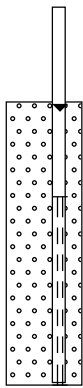


 = onderzoekslocatie

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen

Boring: 1



Tegel

Zand, middelgrof 200-300, siltig, sporen schelpen, licht grijsbruin, Edelmanboor

Zand, middelgrof 200-300, siltig, sporen wortels, donker zwartbruin, Edelmanboor

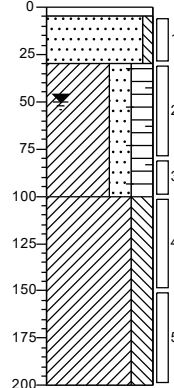
Zand, fijn 150-200, siltig, donker zwartbruin, Edelmanboor

Klei, stijf, sterk siltig, donker, Edelmanboor

Klei, slap, sterk organisch, resten planten, donker zwartbruin, Edelmanboor

Klei, stevig, sterk siltig, donkergrijs, Edelmanboor

Boring: 2



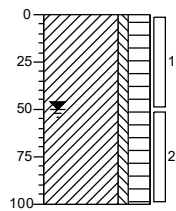
Klinker

Zand, middelgrof 200-300, zwak siltig, grijsbeige, Edelmanboor

Klei, stevig, sterk zandig, sterk organisch, resten planten, zwak baksteenhoudend, donker zwartgrijs, Edelmanboor

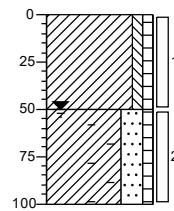
Klei, slap, sterk siltig, resten planten, donkergrijs, Edelmanboor

Boring: 3



Braak, Klei, stevig, zwak siltig, sterk organisch, donker grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 4



Gras, Klei, stevig, zwak siltig, zwak organisch, resten wortels, donker grijsbruin, Edelmanboor

Klei, stevig, sterk zandig, zwak organisch, matig baksteenhoudend, donker grijsbruin, Edelmanboor

Bijlage 4

Onafhankelijkheidsverklaring
veldonderzoek

Locatie

Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude

Projectnummer:

153595 (van Dijk geo- en milieutechniek b.v.)

Opdrachtgever

Jan van der Salm Tuinmachines

Weipoorsteweg 4 b

2381 NA Zoeterwoude

Tel: 0651179246

Contactpersoon: dhr. J. van der Salm

Ondergetekende verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van SIKB BRL 2000, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



T. Matton

*dhr. R. Bouma * ~~*dhr. E. Brouwer~~ * ~~*mevr. S. Stoop i.o.*~~, *dhr. T. Matton i.o.*
(monsternemer)

Bijlage 5

Analyserapport grond



SGS Environmental Analytics

Correspondentieadres

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam

Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34

www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Postbus 29

3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 9

Uw projectnaam : Weipoortseweg 6, Zoeterwoude
Uw projectnummer : 153595
SGS rapportnummer : 13758972, versienummer: 2. Gewijzigd rapport

Rotterdam, 07-11-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 153595. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 9 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

Jaap-Willem Hutter
Technical Director



SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	1.3/4 1 (50-100) 1 (100-150)				
002	Grond (AS3000)	MM1.1 1 (5-30) 2 (5-30)				
003	Grond (AS3000)	MM2.1 3 (0-50) 4 (0-50)				
004	Grond (AS3000)	MM.2 2 (30-80) 4 (50-100)				

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	69.3	86.6	77.4	73.9
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	5.2	0.4	3.8	3.7
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	17	<2	10	15
METALEN						
barium	mg/kgds	S	100	<20	65	76
cadmium	mg/kgds	S	0.32	<0.2	0.27	0.29
kobalt	mg/kgds	S	5.1	2.7	5.6	5.4
koper	mg/kgds	S	44 ¹⁾	5.3	19	25
kwik	mg/kgds	S	0.12	<0.05	0.09	0.14
lood	mg/kgds	S	95	20	79	130
molybdeen	mg/kgds	S	0.68	<0.5	0.71	0.90
nikkel	mg/kgds	S	18	9.2	19	17
zink	mg/kgds	S	100	32	86	110
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.35	<0.01	0.12	0.77
antraceen	mg/kgds	S	0.09	<0.01	0.03	0.15
fluoranteen	mg/kgds	S	0.79	<0.01	0.24	1.8
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.33	<0.01	0.10	0.68
chryseen	mg/kgds	S	0.31	<0.01	0.09	0.72
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.19	<0.01	0.07	0.41
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.35	<0.01	0.12	0.84
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.24	<0.01	0.12	0.62
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.23	<0.01	0.10	0.59
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	2.887 ²⁾	0.07 ²⁾	0.997 ²⁾	6.59 ²⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	1.6	<1	1.7	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	2.3	<1
PCB 180	µg/kgds	S	1.1	<1	1.8	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	1.3/4 1 (50-100) 1 (100-150)				
002	Grond (AS3000)	MM1.1 1 (5-30) 2 (5-30)				
003	Grond (AS3000)	MM2.1 3 (0-50) 4 (0-50)				
004	Grond (AS3000)	MM.2 2 (30-80) 4 (50-100)				

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	6.2 ²⁾	4.9 ²⁾	8.6 ²⁾	4.9 ²⁾
<i>MINERALE OLIE</i>						
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		16	<5	19	13
fractie C30-C40	mg/kgds		14	<5	25	8
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	30	<20	40	20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analysrapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- Het resultaat is gewijzigd naar aanleiding van nader laboratoriumonderzoek.
- De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antracene	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antracene	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0205727	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
001	O0204876	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
002	O0204880	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
002	O0205682	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
003	O0204877	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
003	O0204884	24-10-2022	24-10-2022	ALC201
004	O0205722	24-10-2022	24-10-2022	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
004	O0205652	24-10-2022	24-10-2022	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Monsternummer: 001

Monster beschrijvingen 1.3/4 1 (50-100) 1 (100-150)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14

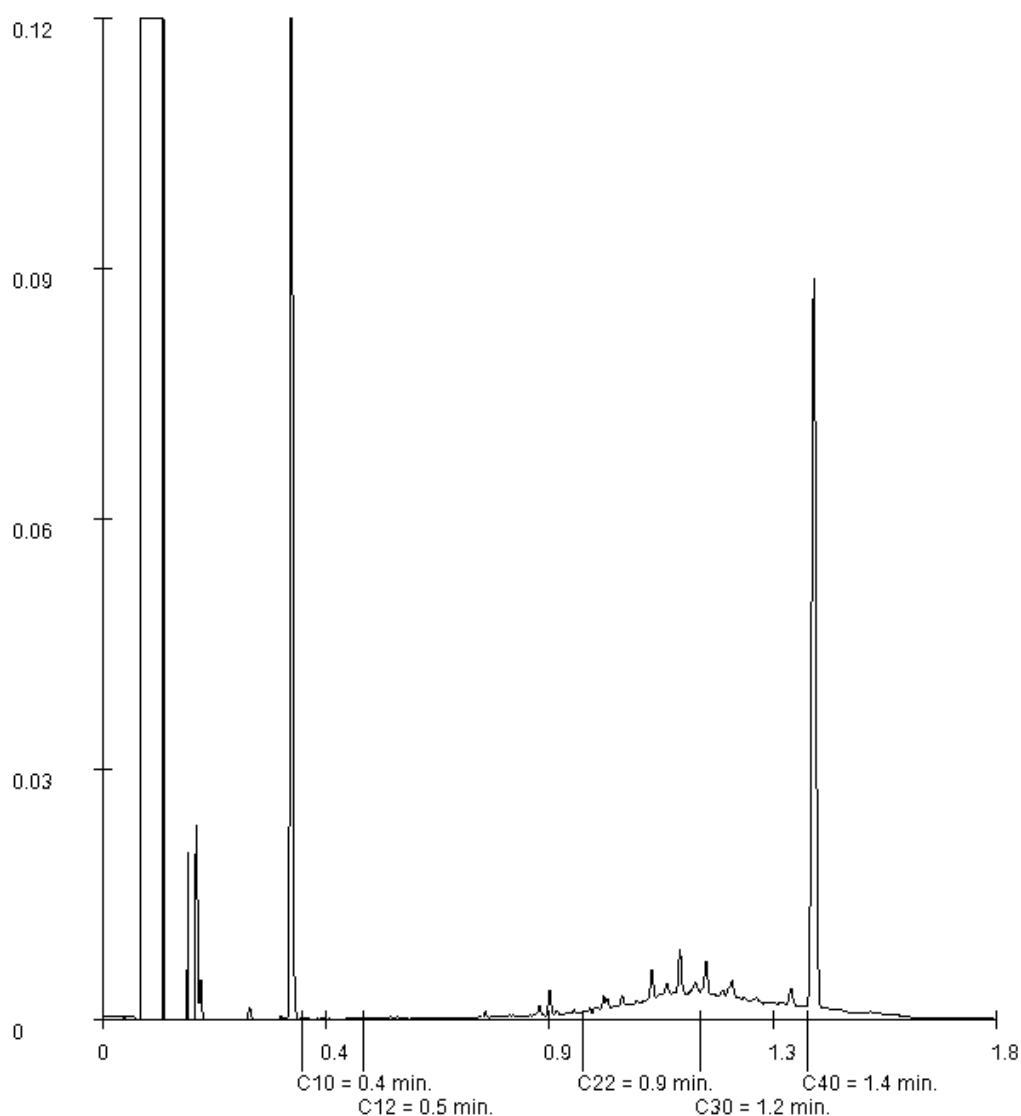
kerosine en petroleum C10-C16

diesel en gasolie C10-C28

motorolie C20-C36

stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

[Handwritten signature]

Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

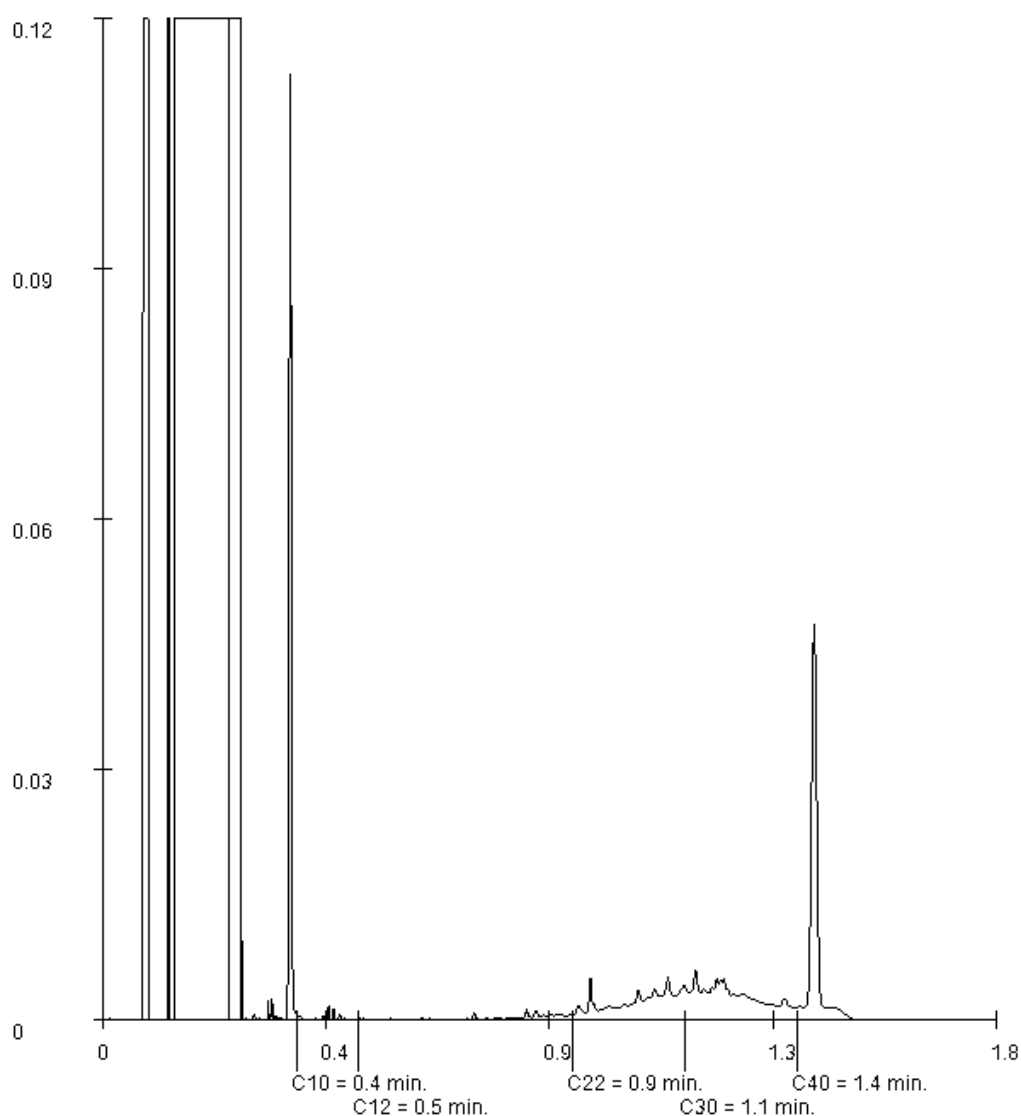
Monsternummer: 003

Monster beschrijvingen MM2.1 3 (0-50) 4 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13758972 - 2

Orderdatum 25-10-2022

Startdatum 25-10-2022

Rapportagedatum 07-11-2022

Monsternummer: 004

Monster beschrijvingen MM.2 2 (30-80) 4 (50-100)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14

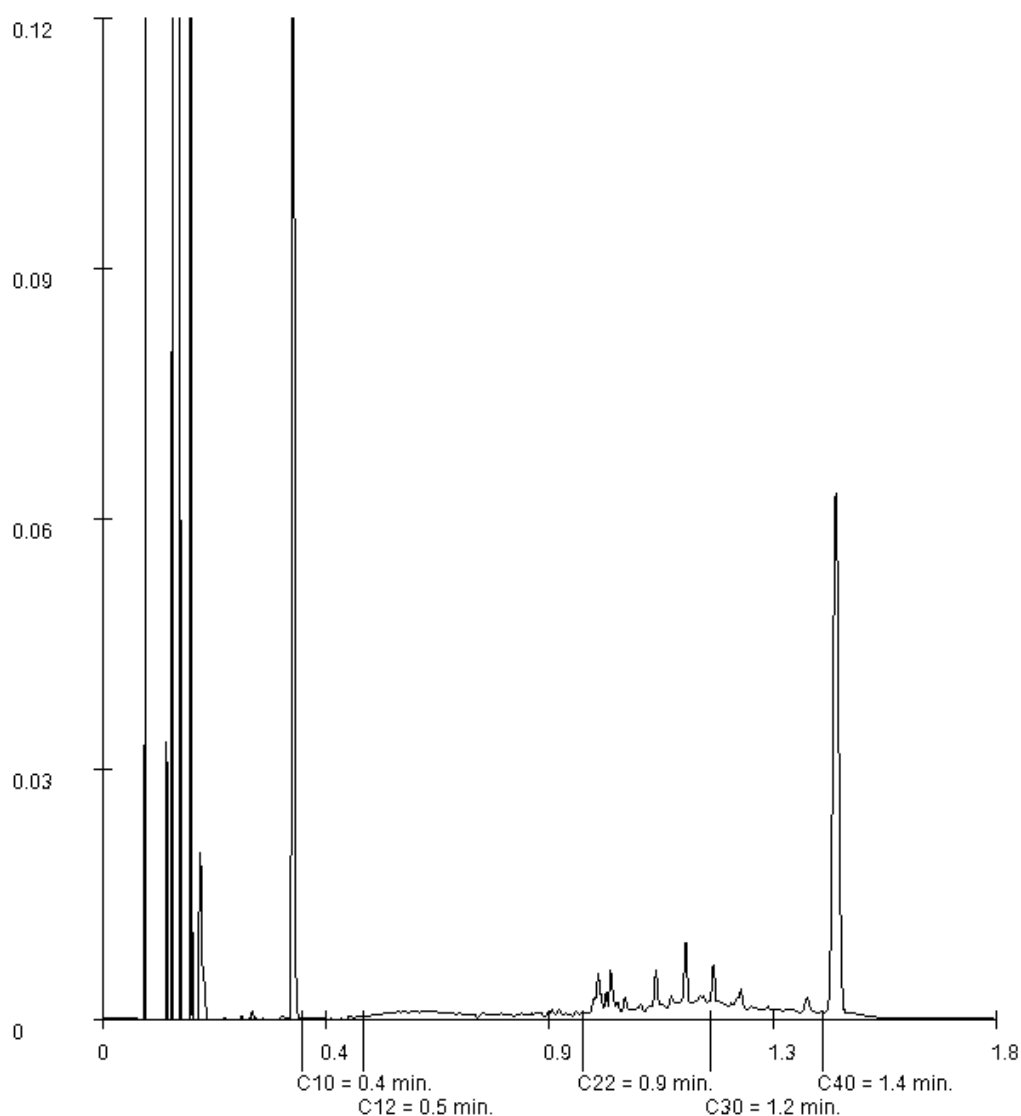
kerosine en petroleum C10-C16

diesel en gasolie C10-C28

motorolie C20-C36

stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Bijlage 6

Analyserapport grondwater



SGS Environmental Analytics

Correspondentieadres

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam

Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34

www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Postbus 29

3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Weipoortseweg 6, Zoeterwoude
Uw projectnummer : 153595
SGS rapportnummer : 13762349, versienummer: 1.

Rotterdam, 04-11-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 153595. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

Jaap-Willem Hutter
Technical Director



SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13762349 - 1

Orderdatum 31-10-2022

Startdatum 31-10-2022

Rapportagedatum 04-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1 (100-200)		
Analyse	Eenheid	Q	001	
METALEN				
barium	µg/l	S	200	
cadmium	µg/l	S	<0.2	
kobalt	µg/l	S	5.7	
koper	µg/l	S	<2	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	3.2	
nikkel	µg/l	S	12	
zink	µg/l	S	30	
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	<0.2	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	
o-xyleen	µg/l	S	0.10	
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.24 ¹⁾	
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	<0.02	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾	
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾	
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13762349 - 1

Orderdatum 31-10-2022

Startdatum 31-10-2022

Rapportagedatum 04-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1 (100-200)

Analyse	Eenheid	Q	001
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analysrapport

Blad 4 van 5

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13762349 - 1

Orderdatum 31-10-2022

Startdatum 31-10-2022

Rapportagedatum 04-11-2022

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Analyserapport

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.

Ruben Satinover

Projectnaam Weipoortseweg 6, Zoeterwoude

Projectnummer 153595

Rapportnummer 13762349 - 1

Orderdatum 31-10-2022

Startdatum 31-10-2022

Rapportagedatum 04-11-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xyleen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B2056232	31-10-2022	31-10-2022	ALC204
001	G7053448	31-10-2022	31-10-2022	ALC236

Paraaf :



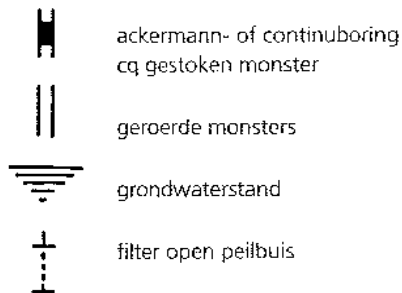
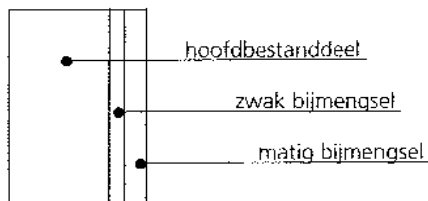
Bijlage 7

Verklaring der tekens en
verklarende woordenlijst

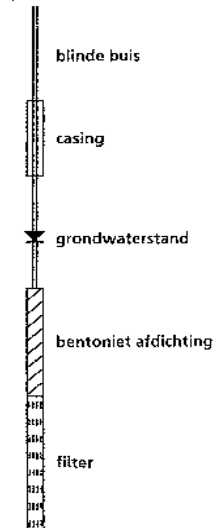
verklaring der tekens

BOORSTAAT

	klei, kleig		scheipen
	leem/siltig		puin
	veen, hurneus		koolas
	plantenresten		hout
	potklei		kleisporen
	teelaarde		veensporen
	grind, grindig		klei- en veenlensjes
	zand, zandig		



peilbuis



geur

- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

SITUATIETEKENING

sonderingen

- oppervlakesondering
- sondering
- sondering met plaatselijke kleefmeting
- sondering (nog) uit te voeren
- sondering van derden

boringen - peilbuizen

- boring tot mv - 0,5 m
- boring tot mv - 2,0 m
- boring dieper dan mv - 2,0 m
- boring van derden
- boring met één of meerdere peilbuizen
- boring met drijfslagfilter
- gestaakte boring

diversen

- hoogtemerk
- put, vloerpeil, dorpel, kruinweg etc.
- tegels
- stelconplaten
- klinkers
- betonverharding
- asfaltverharding

VERKLARENDE WOORDENLIJST

achtergrondwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grond waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen van de bodem verwaarloosbaar worden geacht
achtergrondwaarde grond	grond die multifunctioneel toepasbaar is
Accreditatieschema 3000	voorbehandelingsmethode voor analyses om de homogeniteit van analysemonsters te verbeteren
AP04-keuring	keuring van een partij grond / baggerspecie conform het Besluit bodemkwaliteit. Door het uitvoeren van de keuring kunnen de hergebruiksmogelijkheden van de partij worden bepaald
bron	de oorzaak van de bodemverontreiniging
Bbk	Besluit bodemkwaliteit
BTEXN	benzeen, toluen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen
EC	elektrisch geleidingsvermogen in mS/cm
freatisch grondwater	grondwater met een vrije grondwaterspiegel
GWS	grondwaterstand
industriegrond	grond die een overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen heeft maar geen overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse industrie
interventiewaarde	waarde waarmee voor verontreinigde stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier
isohypsenkaart	kaart die de stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket aangeeft; aan de hand van de stijghoogte kan de grondwaterstromingsrichting van deze laag worden bepaald
kg	kilogram; duizend gram
l	liter
m	meter
m²	vierkante meter
m³	kubieke meter
mg	milligram; één duizendste gram
mS/cm	milliSiemens per centimeter (maat voor elektrische geleiding)
m-mv	diepte in meters minus maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil (hoogtemaat)

NEN 5707	beschrijft een methode voor de bepaling van het gehalte aan asbest in de bodem en partijen grond. Alle facetten van het onderzoek worden in deze norm behandeld, zoals het vooronderzoek asbest, het veldonderzoek bestaande uit inspectie en monsterneming en de analyse in het laboratorium
NEN 5740	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem
NEN 5720	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de waterbodem en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en eventueel daaruit vrijkomende baggerspecie
NEN 5725	beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek
OCB	Organochloor-bestrijdingsmiddelen
oliechromatogram	een grafiek waarin de hoeveelheid van verschillende koolwaterstoffen zichtbaar is. Met behulp van deze grafiek kan worden bepaald waaruit de minerale olie bestaat
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
PCB	polychloorbifenylen
pH	zuurgraad
streefwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grondwater waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen verwaarloosbaar worden geacht
tussenwaarde	$(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$. Overschrijding van deze waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is
µg	microgram; één miljoenste gram
woongrond	grond die een overschrijding heeft van de achtergrondwaarden maar geen overschrijding heeft van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen
zintuiglijke waarnemingen	het op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordelen van bodem op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.), waarbij de volgende percentages worden gehanteerd: aardolie e.d.: zwak <25%, matig 25-50%, sterk 50-75%, uiterst 75-100% bodemvreemd materiaal: zwak <5%, matig 5-15%, sterk 15-50%; bij > 50% betreft het bodemvreemde materiaal het hoofdbestanddeel
>	groter dan
<	kleiner dan

Bijlage 3 Omgevingsdialoog, brief voor omwonenden

Aan: de bewoners/eigenaren van

Zoeterwoude, 14 februari 2023

Onderwerp: oprichten Bed & Breakfastvoorziening in bestaand bijgebouw bij de woning
Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij vraag ik aandacht voor het volgende.

Familie J. van der Salm is woonachtig aan de Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude. Wij zijn voornemens de bestaande garage/berging te verbouwen tot een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening om gemiddeld 2 personen per nacht te kunnen ontvangen. Het parkeren door bezoekers kan plaatsvinden op eigen terrein, omdat hier voldoende ruimte is.

Om deze functiewijziging mogelijk te maken wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de activiteiten bouwen en strijd regels ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een uitgebreide procedure te worden doorlopen, omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Wij willen u naaste burens in een vroegtijdig stadium informeren over onze plannen door middel van deze brief. In de bijlage van deze brief vindt u een situatietekening en enkele aanzichttekeningen.

Uw reactie zien wij graag binnen twee weken na datum van deze brief met belangstelling tegemoet. Dit kunt u doen door bijgevoegd formulier bij ons op 22 februari 2023 in te leveren. De resultaten van deze omgevingsdialog zullen wij delen met de gemeente.

Wanneer u een mondelinge toelichting wenst horen wij dat graag. In dat geval komen wij graag bij uw langs om onze plannen toe te lichten. U kunt ons bereiken via de heer J. van der Salm, telefoon 06 51179246.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
familie J. van der Salm

Feedback

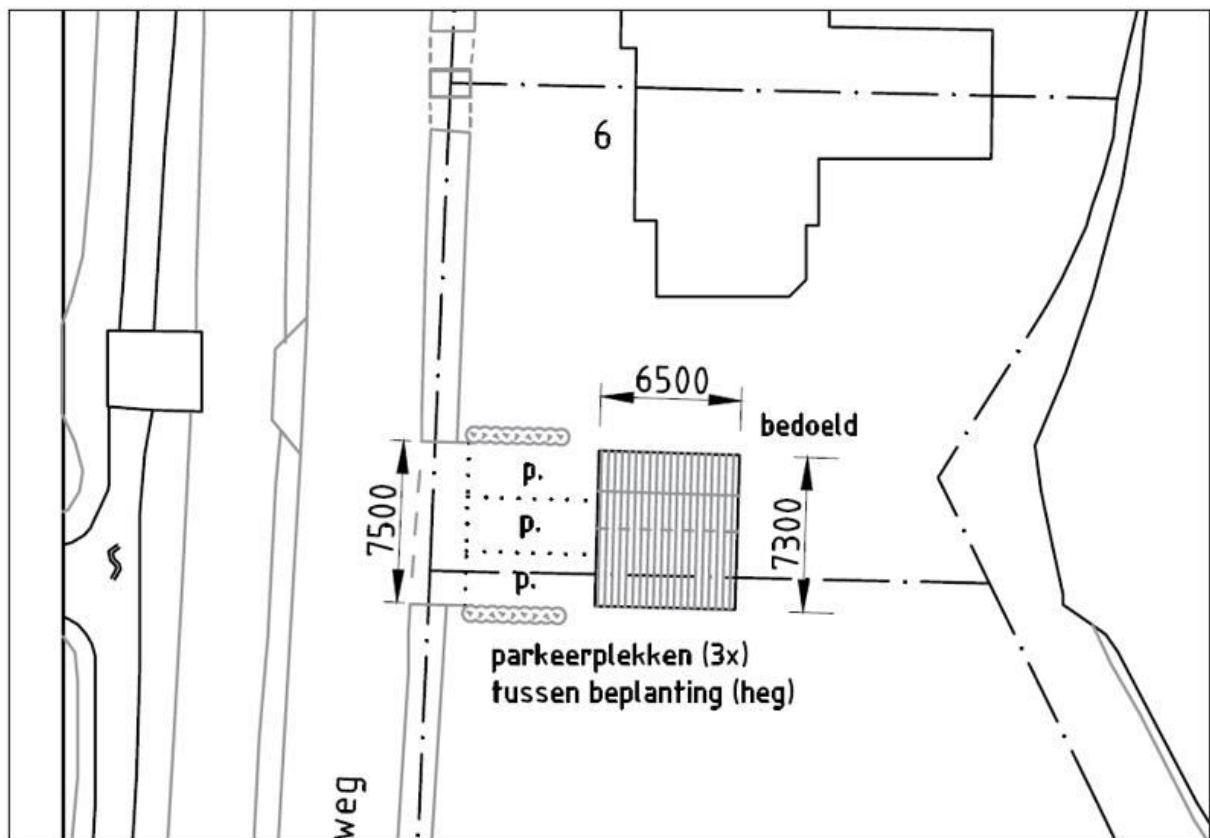
Wij willen u als naaste buren in een vroegtijdig stadium informeren over onze plannen door middel van deze brief en bijlage. Graag geven wij u meer uitleg, beantwoorden we uw vragen en horen we wat u ervan vindt.

Indien u vragen, opmerkingen of andere bevindingen heeft, dan kunt u deze hieronder noteren en bij ons inleveren. Dit kunt u doen door uw reactie uiterlijk op 22 februari 2023 af te geven op het adres Weipoortseweg 6, 2381 NA Zoeterwoude.

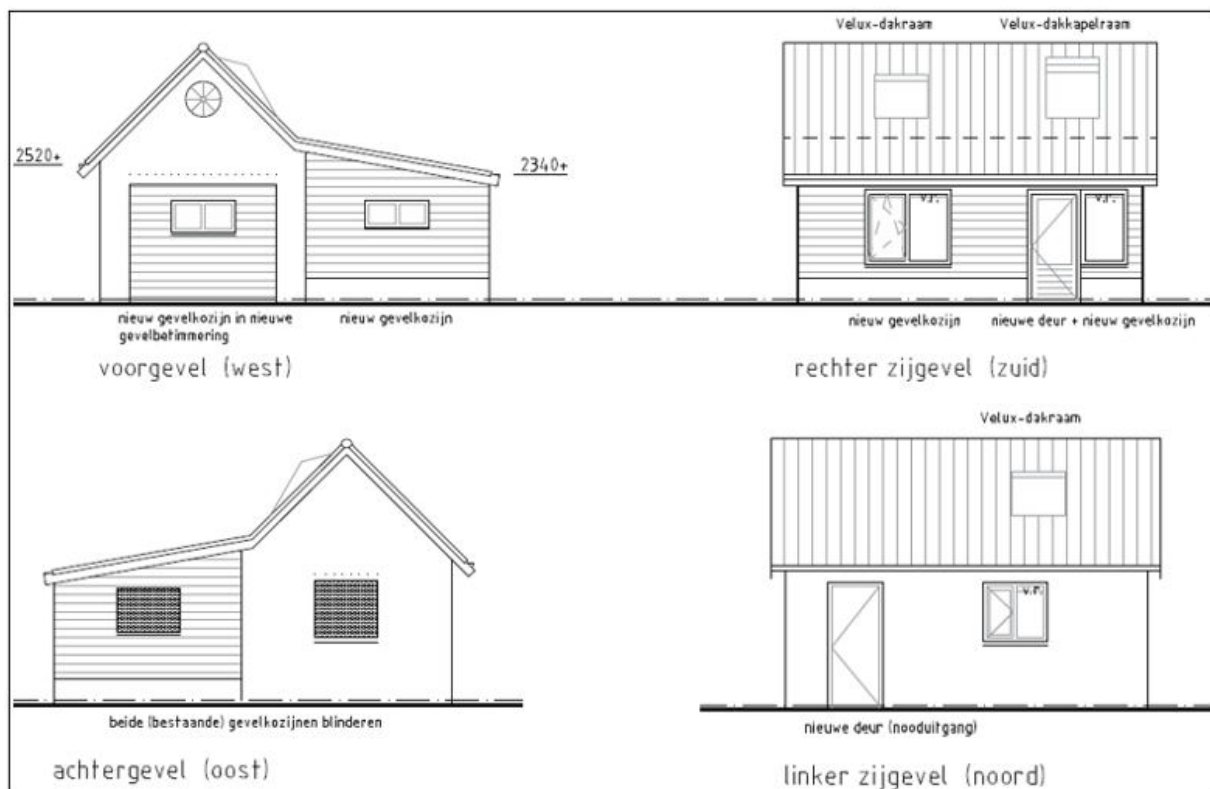
Naam _____

Adres

[illegible]



Situatietekening nieuw.



Aanzichttekeningen nieuw.

Bijlage 4 Omgevingsvergunning

LET OP:

**Dit bestand dient te worden vervangen door de bijlage
(het van toepassing zijnde document)**

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

