

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (GEWIJZIGD)

LANGENDAM 11-13 TE ZOUTELANDE



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze
E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087



Gemeente Veere
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 1000
4357 ZV Domburg
T 0118 555444

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Ruimtelijke structuur en karakterisering	4
2.2	Omschrijving plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Bodemkwaliteit	25
5.2	Water	26
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Geluid	29
5.5	Bedrijven en milieuzonering	30
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Flora en fauna	32
5.8	Archeologie	36
5.9	Kabels en leidingen	37
6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

- Bruikleenovereenkomst gebruik perceel als parkeergelegenheid;
- Quickscan flora en fauna Langendam 11-13 te Zoutelande (Tritium B.V. rapportnr. 1402/060/RV-01, versie 1 d.d. 12 maart 2014);
- Verkennend bodemonderzoek Langendam 11-13 Zoutelande (Tritium B.V. rapportnr. 1402/060/RV-01, versie 0 d.d. 18 april 2014);
- Bruikleenovereenkomst grond in verband met gewijzigde situering gebouw.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

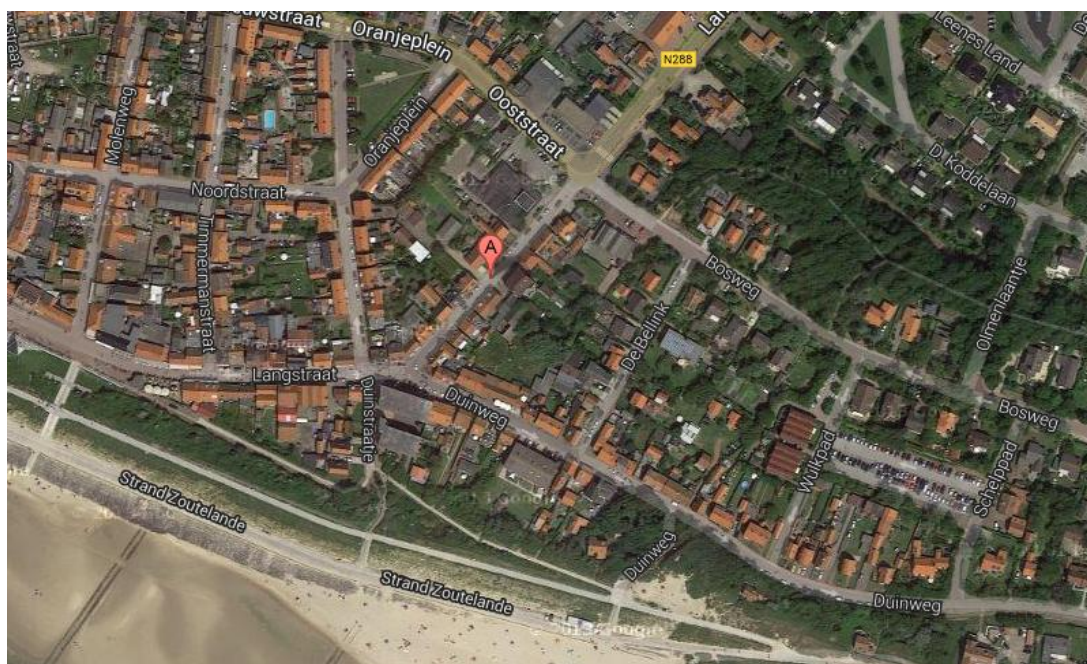
De familie Francke is voornemens op het perceel Langendam 11-13 te Zoutelande een bed & breakfast met table d'hôte te realiseren en te exploiteren. Daarbij zal de bestaande woning en aangebouwde schuur geheel worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' laat deze ontwikkeling niet rechtstreeks toe.

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de uitvoering van de beoogde ontwikkeling met toepassing van artikel 2.12 lid a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderliggend rapport voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt aangetoond dat er geen planologische en milieutechnische belemmeringen zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Langendam 11-13 te Zoutelande, gemeente Veere en wordt begrensd door de kadastrale grenzen van het perceel waarop de bestaande bebouwing zich bevindt. De Langendam maakt als noordoostelijke ontsluiting van de kern Zoutelande onderdeel uit van de verbindingsweg tussen de verschillende kernen van de gemeente Veere. Het gedeelte van de Langendam waar de beoogde ontwikkeling is voorzien, ligt echter in het verlengde van de verbindingsweg die afbuigt ter hoogte van de Ooststraat en heeft geen ontsluitingsfunctie op bovenlokaal niveau. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

1.3 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is aan te tonen dat er geen planologische, stedenbouwkundige en/of milieutechnische belemmeringen zijn voor de realisatie en exploitatie van de gewenste bed & breakfast met table d'hôte aan de Langendam 11-13 te Zoutelande. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de voorgenomen ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het vijfde hoofdstuk omvat de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur en karakterisering

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Zoutelande. De kern Zoutelande is gelegen onder aan de duinen bij de Westerschelde. De duinen zijn bepalend voor het karakter van Zoutelande en daarom van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkingskracht van deze kern op toeristen. Ter hoogte van het dorpscentrum zijn de duinen door afslag verdwenen en vervangen door een dijk. Voor het overige grenst de kern aan het achterliggende agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door openheid.

Hoofdstructuur

Zoutelande is ontstaan als ringdorp om de kerk aan de voet van de duinen. De kern Zoutelande kent drie verschillende deelgebieden:

- het oude gedeelte met een zeer kleinschalig karakter door de lage bebouwing, de smalle straatjes en de binnenruimten tussen de bebouwing;
- het bosrijke gebied aan weerszijden van de Bosweg met villa's op grote percelen;
- de planmatige uitbreidingen aan de noordzijde en de noordoostzijde (Zoutelandse Tienden).

Het plangebied bevindt zich in de oude kern van Zoutelande, dicht bij het bosrijke gebied en de duinen.

Functionele structuur

De Langendam /Langstraat vormt een centrale as, die met de Nieuwstraat/Ooststraat bepalend is voor de structuur van Zoutelande. Het kruispunt van de Langendam met de Bosweg en de Ooststraat is een duidelijk knooppunt, zowel door de hier gevestigde publieke functies als door de ruimtevorming. Het plangebied ligt in het verlengde van de centrale as die ter hoogte van de Ooststraat afbuigt.

Het dorpscentrum ligt aan de zuidrand van de oude kern direct tegen de dijk aan. De Langstraat met zijn winkels en horecavoorzieningen, het langgerekte plein en de kerkring bepalen de drie sferen van het centrum. De wat afzijdige ligging van de kerkring direct onderaan de duinen is bijzonder. In de duinen komen verspreide bebouwingselementen voor (hotels en woningen) die de relatie van de kern met de zee en de sfeer van badplaats versterken.

De deelgebieden, waaruit de kern bestaat, hebben zoals hiervoor aangegeven elk hun specifieke kwaliteit. De oude kern, met zijn kleinschalige gevarieerde bebouwing en helder op de kust georiënteerd stratenpatroon en de bosrijke villawijk aan de Bosweg, springen er het meest uit. Het plangebied is gelegen in de 'woonbebebouwing' temidden van 'commerciële voorzieningen'. Bij het kruispunt (op loopafstand) bevinden zich enkele bedrijven.

Karakterisering

Het oude compacte kerngedeelte en de omgeving van de Duinweg bevatten veel karakteristieke bebouwingselementen. In combinatie met de smalle straatjes is het oude centrum zeer kenmerkend. Behoud van deze elementen is voor de identiteit van Zoutelande belangrijk. Tevens vormen zij de basis voor de normstelling voor eventuele veranderingen binnen deze gebieden. Wanneer beeldverstorende panden aangepast worden of verdwijnen is het van groot belang om nieuwe gebouwen af te stemmen op de omgeving.

2.2 Omschrijving plangebied

Het plangebied, het perceel Langendam 11-13, is circa 415 m² groot. Op het perceel bevindt zich tevens de oprit naar het achterterrein. Hangende de procedure zijn de zich op het perceel bevindende opstallen gesloopt. Hiervoor is mede gebruik gemaakt van de Provinciale Impuls Wonen, een subsidieregeling voor huizenbezitters die hun oude woning willen slopen, samenvoegen of opknappen.



Afbeelding 2: foto's plangebied voor de sloop

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Na sloop van de bestaande woonbebouwing vindt herbouw plaats op het perceel. De nieuwbouw zal bestaan uit:

- een door de initiatiefnemer permanent te bewonen woning;
- vijf in pandige logiesverblijven;
- ruimte voor het aanbieden van avondmaaltijden in de vorm van table d'hôte.

Het geheel heeft door zijn aard en omvang een kleinschalig karakter. Het bieden van recreatief nachtverblijf is, onder voorwaarden, immers op grond van het beleid van de gemeente Veere aan een ieder toegestaan binnen de woonbestemming. Onderhavig initiatief voldoet aan deze voorwaarden, waaronder het maximum van 10 personen waaraan nachtverblijf wordt geboden en het zelf permanent bewonen van de woning. De aanvulling op het toegestane gebruik wordt gevormd door de table d'hôte. Deze in Frankrijk veel voorkomende aanvulling op de bed & breakfast biedt de gasten de gelegenheid niet alleen 's morgens te ontbijten, maar ook 's avonds het diner ter plaatse te gebruiken, waarbij gegeten wordt 'wat de pot schaft'. Een restaurantfunctie, waarbij gasten die niet tevens het recreatief nachtverblijf ter plaatse hebben, is uitdrukkelijk uitgesloten.

De bebouwing wordt in twee bouwlagen met kap gerealiseerd en zal qua maat en schaal direct aansluiten op naastgelegen bebouwing. Hierbij is het ontwerp, in overleg met de gemeente, meer afgestemd op de omgeving dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk was. De overschrijding van de voorgevelrooilijn van het bestemmingsplan, op welke afwijking later uitgebreid zal worden ingegaan, is dan ook aanvaardbaar.



Afbeelding 3 : impressie toekomstige bebouwing

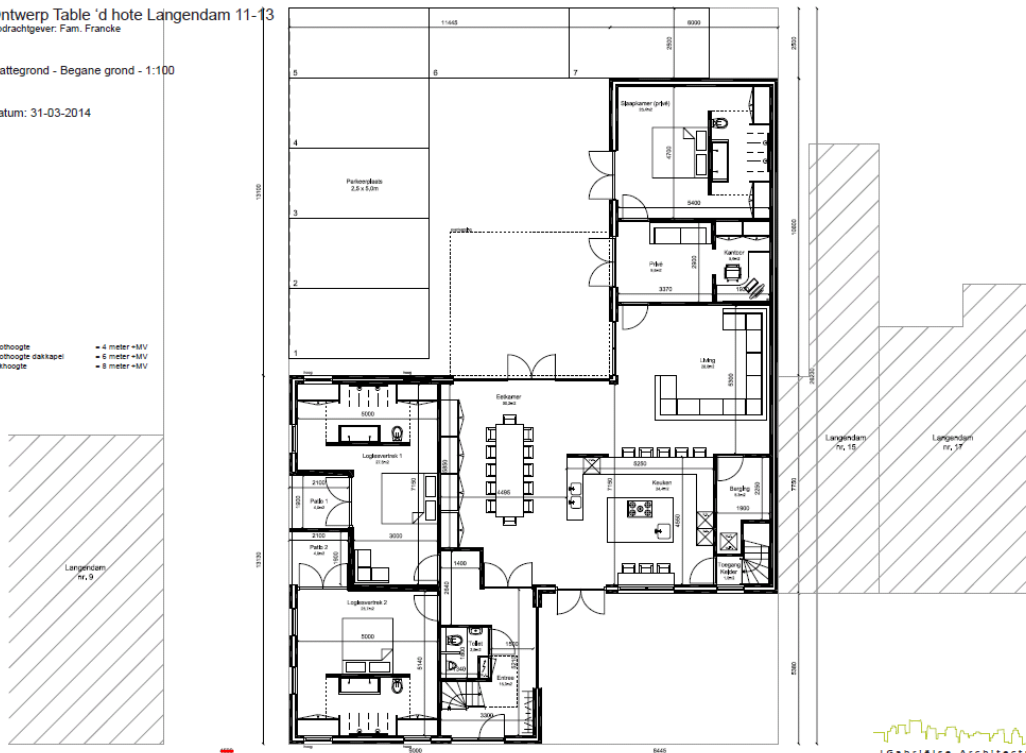
De nieuwe bebouwing zal een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter krijgen. Op onderstaande plattegrondtekening is de situering van de bebouwing op het perceel weergegeven:

Ontwerp Table 'd hote Langendam 11-13
Opdrachtgever: Fam. Franke

Plattegrond - Begane grond - 1:100

Datum: 31-03-2014

Grootte: 4 meter = MV
Grootte dak: 6 meter = MV
Grootte: 8 meter = MV



Afbeelding 4: toekomstige situatie perceel, na wijziging van de situering bedraagt de afstand tussen de nieuwe bebouwing en Langendam 9 4,12 meter.

Als gevolg van een op 24 juni 2016 ingediend verzoek om handhaving, gericht tegen het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, is bij een controle ter plaatse gebleken dat het gebouw als zodanig niet afwijkt van de verleende vergunning, maar dat het niet op de juiste locatie is gesitueerd. De feitelijke situatie is dat het gebouw circa 38 cm in westelijke richting is opgeschoven. Dit is het gevolg gebleken van de situatie die bij de sloop van het bestaande pand is aangetroffen; de buitengevel van de te slopen schuur was tevens de buitengevel van de Langendam 15. De betreffende gevel kon derhalve niet gesloopt worden. De kadastrale situatie die ten grondslag heeft gelegen aan de oorspronkelijk verleende vergunning (en de daarop gevolgde wijzigingen) was derhalve onjuist. Een onbekend gegeven waarvoor de vergunninghouder niet verantwoordelijk kan worden gehouden.

Inmiddels heeft ter plaatse een nieuwe kadastrale inmeting plaatsgevonden en is op 25 oktober 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans, welke aanvraag in overeenstemming is met de nieuwe kadastrale situatie. De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans is eveneens in strijd met het voornoemde bestemmingsplan, nu het gebouw naast de eerder geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan Kom Zoutelande tevens de westelijke grens van het bouwvlak overschrijdt. Deze overschrijding van de grens van het bouwvlak, op welke afwijking later uitgebreid zal worden ingegaan, is vanwege de beperkte omvang daarvan aanvaardbaar geacht.

Parkeren zal op het terrein achter het pand plaatsvinden, hier is ruimte voor 7 auto's (zie afbeelding 4). Een deel van het terrein is niet in eigendom bij initiatiefnemers maar bij familie. Voor dit deel is tussen partijen een bruikleenovereenkomst afgesloten met een looptijd van 10 jaar. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de bruikgever bij verkoop van het perceel de verplichting heeft om het in eerste instantie aan bruiklenner, dus initiatiefnemers, aan te bieden. Een uitzondering geldt slechts voor bloedverwanten in de eerste graad. Wel geldt het in de overeenkomst opgenomen kettingbeding ook voor hen. Deze overeenkomst is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Met deze regeling wordt voldaan aan de eis zoals die is opgenomen in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening. Hierin is het volgende bepaald: 'Indien de omvang of de

bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.'

De voorgaande bepaling legt niet vast dat de betreffende gronden in eigendom moeten zijn bij de eigenaar van het pand. Door middel van de bruikleenovereenkomst, die voor een periode gelijk aan een bestemmingsplanperiode, is afgesloten kunnen de daarin benoemde gronden geacht worden tot het bij het gebouw behorende onbebouwde terrein te behoren. Er is immers sprake van een duurzame verbondenheid tussen de gronden en het gebouw. Het enkele feit dat een overeenkomst opzegbaar is, leidt niet tot een ander oordeel. Ook de eigendom van gronden kan immers worden overgedragen. Daarnaast is de bruikleenovereenkomst onderdeel van de exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten. Hierdoor zijn parkeerplaatsen te allen tijde in het plan gewaarborgd.

De wijze waarop de beoogde ontwikkeling in de te realiseren parkeerplaatsen voorziet is dan ook ruimschoots voldoende geacht.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking gegeven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder worden in de Structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Voor verstedelijking is een zogenaamde ‘ladder’ opgesteld. Deze ladder moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, namelijk: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en het mobiliteitsbeleid wordt zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de SVIR heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk de verantwoordelijkheid draagt. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het -besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro zorgt ervoor dat onder andere in bestemmingsplannen rekening gehouden wordt met nationale belangen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch bindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dienen te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand

- stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de definitiebepaling voor stedelijke ontwikkeling is geen ondergrens opgenomen. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt echter dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). De Afdeling lijkt ook voor overige stedelijke ontwikkelingen een ondergrens te willen gaan hanteren, zoals bijvoorbeeld voor kleinschalige detailhandel (zie ABRvS 5 maart 2014, ECLI:RVS:2014/743) en kleinschalige bedrijfsbebouwing (zie ABRvS 23 april 2014, ECLI:RVS:2014:1442). Of een ontwikkeling zodanig kleinschalig is dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zal gaan afhangen van de concrete omstandigheden van het geval, zoals de aard en omvang van de ontwikkeling, de aard van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van het plan. De gemeente heeft de overtuiging, tevens uitgesproken ter zitting bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant op 12 januari 2016, dat het gemeentelijk beleid voor een ieder de mogelijkheid biedt, kamers te verhuren binnen de woonbestemming. Hieraan zijn vanzelfsprekend voorwaarden verbonden. Voor zover hier relevant is dit onder meer de noodzaak dat de exploitant van de bed & breakfast de woning permanent bewoond, alsmede de eis dat niet aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt geboden. Een uitgebreide laddertoets is achterwege gebleven, vanwege de veronderstelde kleinschaligheid van de toegevoegde functie van table d'hôte. Naar de mening van de voorzieningenrechter (zaaknr. BRE 15/7496 WABOA) is dit een te ruime uitleg van de bestemmingsplanregels ten aanzien van de bestemming 'Wonen', waardoor geen sprake zou zijn van een geringe afwijking van het bestemmingsplan. Dit lijkt tevens te zijn gerelateerd aan de veronderstelde overwegende woonfunctie van veel andere gebouwen aan de Langendam. Gelet hierop wordt onderstaand uitgebreid ingegaan op de zogenaamde 'laddertoets'.

Stap 1: Actuele regionale behoefte

De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld is, betreft een transformatie van een woning met een grote schuur in een woning met bed & breakfast (5 kamers, maximaal 10 gasten) en een table d'hôte binnen bestaand stedelijk gebied.

Het geheel heeft door zijn aard en omvang een kleinschalig karakter. De gemeente Veere heeft zoals gezegd beleid, dat onder voorwaarden toestaat dat kamers verhuurd worden in de vorm van bed & breakfast. Onderhavig initiatief voldoet aan deze voorwaarden, waaronder het maximum van 10 personen waaraan nachtverblijf wordt geboden en het zelf permanent bewonen van de woning. In aanvulling op/afwijking van dit beleid wensen de initiatiefnemers een table d'hôte service te bieden. Deze in Frankrijk veel voorkomende aanvulling op de bed & breakfast biedt de gasten de gelegenheid niet alleen 's morgens te ontbijten, maar ook 's avonds het diner ter plaatse te gebruiken, waarbij gegeten wordt 'wat de pot schaft'. Een restaurantfunctie, waarbij gasten niet tevens het recreatief nachtverblijf ter plaatse hebben, is uitdrukkelijk uitgesloten. Deze aanvulling op de verblijfsrecreatieve functie is in de gemeente nagenoeg onbekend, waardoor 'het gat in de markt' tussen bestaande bed & breakfast accommodaties en de hotels wordt gevuld. Hiermee wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan verblijfsaccommodatie in aanvulling op het bestaande aanbod.

Zoutelande kent een groot aanbod aan recreatieve verblijfsaccommodaties. Aan de noordzijde van het dorp liggen de vakantieparken Het Kustlicht. Daarnaast zijn er diverse campings rondom het dorp gelegen. In het dorp Zoutelande zelf zijn 15 hotels aanwezig en tientallen locaties waar (particuliere) vakantiewoningen en appartementen verhuurd worden. Deze zijn verspreid over het gehele dorp en de verhuur vindt plaats op basis van het gemeentelijke beleid voor recreatieve kamerverhuur. Er zijn 5 locaties aanwezig die zich specifiek bed & breakfast noemen. In heel Zeeland is momenteel slechts één andere kleinschalige bed & breakfast met een table d'hôte aanwezig. Hiermee wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan dit specifieke type verblijfsaccommodatie in aanvulling op het bestaande aanbod.

De Langendam ligt aan de rand van het centrumgebied van Zoutelande op slechts 150 meter vanaf de duinovergang naar het strand. De locatie Langendam 11-13 ligt op circa 60 meter vanaf de Langstraat, de centrumstraat van het dorp. De Langendam kent vanwege de ligging aan de rand van het centrum op een steenworp afstand van de zee reeds een gemengd gebruik, waarbij al op diverse percelen sprake is van centrumfuncties en/of recreatief nachtverblijf. Aan de Langendam 1 en 3 is sprake van detailhandel. Op de locaties Langendam 4, Langendam 12, Langendam 16-18 en Langendam 20 is sprake van de verhuur van recreatie- appartementen of vakantiewoningen. Om de hoek van de Langendam zijn langs de Duinweg, Duinstraatje en Langstraat minstens 20 locaties waar verhuur van recreatieve kamerverhuur plaats vindt of hotels zijn gelegen.

Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat in Zeeland in 2014 16% meer buitenlandse gasten en 12% meer gasten uit eigen land geteld zijn ten opzichte van 2013. Vanuit Duitsland nam het aantal gasten met 17% toe, vanuit België met 16%. Ook de groeicijfers voor gasten uit overige landen nemen fors toe, alhoewel dit voor Zeeland nog om kleine aantallen gasten gaat. Onder overig buitenland wordt o.a. Groot- Brittannië, Italië en Frankrijk verstaan. Hierbij is sprake van een stijgende trend die reeds in 2012 is ingezet. Geconcludeerd kan worden dat in Zeeland sprake is van een toename van het aantal gasten. Het ontwikkelen van een kleinschalige bed & breakfast aan de rand van het centrumgebied van de toeristische kustplaats Zoutelande, op een steenworp afstand van de zee, past daarmee in de kwantitatieve regionale behoefte.

Daarnaast past de ontwikkeling in de kwalitatieve regionale behoefte om het toeristisch-recreatief product van Zeeland te versterken en te verbreden. De ontwikkeling van een bed & breakfast met table d'hôte ligt in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid. De kern Zoutelande is op de provinciale recreatiekansenkaart immers aangeduid als 'kustzone', waar ingezet wordt op het actualiseren en verbreden van het bestaand product.

In de gemeentelijke Structuurvisie centrumgebied Zoutelande wordt gesteld dat dringend behoefte is aan een kwaliteitsslag in het aanbod van logiesaccommodaties. De oorspronkelijke smalle focus op het zomerseizoen, strandvakanties en gezinnen is zich aan het verbreden. Het toeristisch seizoen wordt langer en de wensen van de kritische consument veranderen. Groeikansen zijn er in het segment van de 'bed and breakfastvoorzieningen'. Om deze kansen te benutten zullen initiatieven voor herontwikkeling daartoe gefaciliteerd moeten worden.

De realisatie van een bed & breakfast aan de Langendam wordt in de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande als concreet project genoemd. Aangegeven wordt dat dit initiatief, gelet op de combinatie functie en locatie, uitstekend past binnen de visie. Daarnaast is de ontwikkeling een voorbeeld van vernieuwing in het toeristisch aanbod waarmee de toeristische sector versterkt wordt.

Zoutelande is een kustplaats waar veel panden in woonstraten niet permanent worden bewoond, ze worden verhuurd of gebruikt als tweede woning door de eigenaar. Het gemeentelijk beleid speelt hierop in met het beleid voor kamerverhuur. Dit beleid maakt het zonder meer mogelijk om binnen bestaande woningen aan ten hoogste 10 personen recreatief nachtverblijf te bieden. Dit aantal is afgeleid uit de verplichting om voor een groter aantal personen een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik aan te vragen en de daarvoor benodigde voorzieningen te treffen.

De grondslag van de laddertoetsing is mede gelegen in het voorkomen van ongewenste en onaanvaardbare leegstand. Het ontwikkelen van een woning met bed & breakfast en table d'hôte aan de Langendam zal geen ongewenste leegstand tot gevolg hebben. Het is een kleinschalige ontwikkeling waarbij ondergeschikt aan de woning recreatief nachtverblijf wordt geboden. Vanwege de kleinschaligheid en de bestaande en toenemende grote vraag naar recreatief nachtverblijf in de kustplaats Zoutelande zal dit initiatief aan de Langendam geen significant effect hebben op de recreatieve markt. Hierdoor zal geen ongewenste of aanvaardbare leegstand kunnen ontstaan bij andere aanbieders van recreatief nachtverblijf. Bij alle vergelijkbare aanbieders van recreatieve kamerverhuur en/of bed & breakfast is sprake van de combinatie wonen en kamerverhuur. Op basis van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2013 Veere moeten woningen met de bestemming Wonen verplicht worden bewoond, ook bij het aanbieden van recreatief nachtverblijf. De kans dat leegstand zal ontstaan is erg klein. Indien de kamerverhuur weg zou vallen is nog steeds sprake van permanent bewoonde woningen. Tevens kan gesteld worden dat indien het initiatief aan de Langendam 11-13 faalt er nog steeds sprake is van een goed in het gebied passende (ruime) woning. Voor leegstand hoeft dus niet gevreesd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van deze bed & breakfast met table d'hôte past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve regionale behoefte.

Stap 2: behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

De in stap 1 aangetoonde behoefte wordt vormgegeven door middel van de sloop van een bestaande woning (met provinciale subsidie) en vervanging door een nieuwe woning, met daarin de beoogde extra functies. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik via inbreiding en transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Door het concentreren van nieuwe recreatie verblijven in het bestaand stedelijk gebied blijft het Zeeuwse landschap en het kustgebied zoveel mogelijk vrij van nieuwe bebouwing.

Doordat voldaan wordt aan stap 2 is toetsing aan stap 3 niet meer noodzakelijk.

Conclusie

Het rijksbeleid is van een dusdanig abstractieniveau dat dit niet van toepassing is op voorliggende ontwikkeling. Daarnaast is het plangebied buiten de aangeduide gebieden van het Barro gelegen. Er kan van uitgegaan worden dat geen nationale belangen gemoeid met het realiseren van deze ontwikkeling. Tenslotte voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

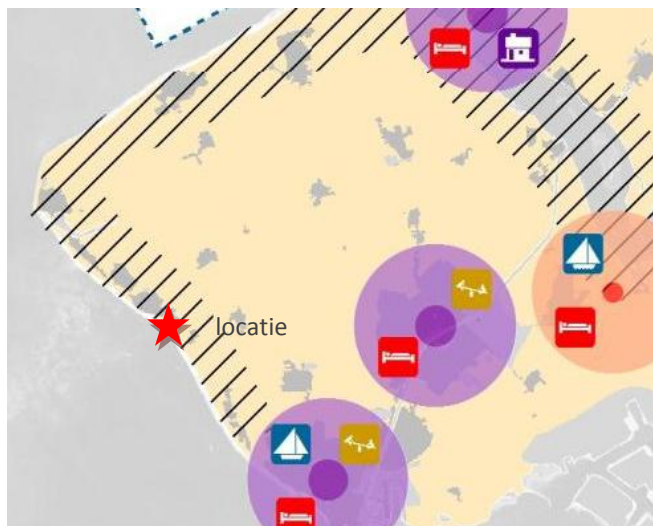
Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte

De provincie Zeeland heeft haar beleidsvisie op de toekomst van de provincie verwoord in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 en de Verordening Ruimte. Van belang zijn: een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. De samenwerkende gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid.

De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen, namelijk:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering en hergebruik);
- stimulering van integrale woonkwaliteit en het verbeteren van de woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners en op de veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- bescherming, waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

De kern Zoutelande is daarbij op de provinciale recreatiekansenkaart aangeduid als 'kustzone', waar ingezet wordt op het actualiseren en verbreden van het bestaand product. Hieronder is een uitsnede van de kaart toegevoegd



Afbeelding 5: uitsnede recreatiekansenkaart

Voor een integrale afweging ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de 'duurzaamheidsladder' als centraal ruimtelijk instrument ontwikkeld. Hiermee kunnen vraag en aanbod én de situering van stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid goed op elkaar afgestemd worden. Dit moet bijdragen aan een economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. In paragraaf 4.1 is nader onderbouwd hoe met de genoemde voorwaarden rekening is gehouden.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld is, betreft een transformatie van een woning met een grote schuur in een woning met bed & breakfast en table d'hôte binnen bestaand stedelijk gebied. Deze aanvulling op de verblijfsrecreatieve functie is in de gemeente nagenoeg onbekend, waardoor 'het gat in de markt' tussen bestaande bed & breakfast accommodaties en de hotels wordt gevuld. Hiermee wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan verblijfsaccommodatie in aanvulling op het bestaande aanbod.

Deze behoefte wordt vormgegeven door de sloop van een bestaande woning (met provinciale subsidie) en vervanging door een nieuwe woning, met daarin de beoogde extra functies. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik via inbreiding en transformatie.

Ook is het plan in lijn met het provinciaal beleid nu voor een bestaand product, een bed & breakfast, verbreding wordt gezocht door de aanvulling met de table d'hôte. Het enkele feit dat hier sprake is van nieuwbouw en ook in het verleden geen verblijfsrecreatieve functie aanwezig was op het perceel, doet hieraan niet af.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

Op 13 september 2012 heeft de raad van de gemeente Veere de Structuurvisie 2025 vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de lange termijn vastgelegd. Voor de gemeente Veere is de structuurvisie daarnaast ook een instrument voor samenwerking en afstemming met de provincie en buurgemeenten. Vier uitgangspunten staan aan de basis van de structuurvisie:

1. de bestaande kwaliteiten van de gemeente;
2. duurzaamheid;
3. zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave;
4. integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave.

De gemeente wil in navolging van genoemde uitgangspunten onder andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken waarmee de veeleisende toerist verleid kan worden. Toerisme is naast landbouw de belangrijkste economische sector in Veere. De opgave is om de veeleisende toerist van de toekomst te verleiden met een aantrekkelijk en gedifferentieerd toeristisch product en tegelijkertijd zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan.

Om de economische positie in de markt te versterken dient de toeristische sector structureel te investeren in vernieuwing, verbetering en verduurzaming. Op dit moment is namelijk sprake van heftige concurrentie in de toeristische markt. Er zijn veel spelers die veel van hetzelfde bieden en vaak tegen lage(er) prijzen. Daarnaast verandert de vraag van de consument en daarmee dus ook de vraag naar het product. De trends zijn dat het aanbod perfect, luxe, spannend en uitdagend moet zijn in een gastvrije, veilige en authentieke omgeving.

Het onderwerp 'duurzaamheid' komt nadrukkelijk aan bod in de structuurvisie. Duurzaamheid is sinds jaar en dag één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. Het accent ligt daarbij op duurzaam bouwen en het vergroten van duurzaamheid binnen de eigen leefomgeving.

Structuurvisie centrumgebied Zoutelande

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' op 21 april 2011 heeft de gemeenteraad het college van Burgemeester en wethouders de opdracht gegeven een visie te maken voor het centrumgebied. Ook is in de structuurvisie voor de gemeente Veere (2012) aangegeven dat gewerkt werd aan een visie voor het centrumgebied en haar uitlopers. Deze visie, die de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande' is gaan heten, is op 13 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Veere.

Doel van de visie is ruimte te bieden aan ontwikkelingen die voor een kwaliteitsslag gaan zorgen in Zoutelande. De visie moet daarbij als een praktisch kader dienen waarmee ontwikkelaars, particuliere ondernemers en gemeente samen aan de slag kunnen. Uit de visie blijkt dat opwaardering van het centrumgebied in grote mate afhankelijk is van vernieuwing en herontwikkeling van private eigendommen. De gemeente heeft hierop slechts beperkte invloed. Projecten zullen tot uitvoering gebracht worden met afzonderlijke omgevingsvergunningen, waarbij de gemeente zorgt voor voldoende ambtelijke capaciteit om de ruimtelijke procedures te begeleiden.

In de visie wordt gesteld dat dringend behoefte is aan een kwaliteitsslag in het aanbod van logiesaccommodaties. De oorspronkelijke smalle focus op het zomerseizoen, strandvakanties en gezinnen is zich aan het verbreden. Het toeristisch seizoen wordt langer en de wensen van de kritische consument veranderen. Groeikansen zijn er in het segment van de 'bed and Breakfastvoorzieningen'. Om deze kansen te benutten zullen initiatieven voor herontwikkeling daartoe gefaciliteerd moeten worden.

Ook in de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande wordt benadrukt dat de gemeente Veere grote waarde hecht aan duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil partijen stimuleren om duurzaamheid deel uit te laten maken van hun plannen.

Onderhavige ontwikkeling is expliciet opgenomen in de structuurvisie, zoals blijkt uit onderstaande figuur.

BLOK 4

Herontwikkeling van de RABO-locatie op de hoek Langendam - Ooststraat is dringend gewenst. Hier ligt ook een taak op stedenbouwkundig niveau. Goed gepositioneerde nieuwe bebouwing in rooilijnen dicht aan de straat zal de beleving van de centrumtree moeten verbeteren. De locatie lijkt geschikt voor een invulling met appartementen voor senioren en/of starters. Op de hoek is in de plint van het complex een kleine commerciële ruimte denkbaar (geen horeca of detailhandel). Parkeren ten behoeve van de woonfuncties moet plaatsvinden op het binnengebied.

Aan de Langendam overweegt een initiatiefnemer een B&B accommodatie te realiseren door een herontwikkeling waarbij alle bestaande bebouwing wordt vervangen. Gelet op de combinatie van de functie en de locatie past een dergelijk initiatief uitstekend binnen deze visie.

Aan de westzijde van het bouwblok (Oranjeplein en Zuidstraat) zijn geen grote ontwikkelingen voorzien of noodzakelijk. Behoud van de permanente woonfunctie staat hier voorop.



Conclusie

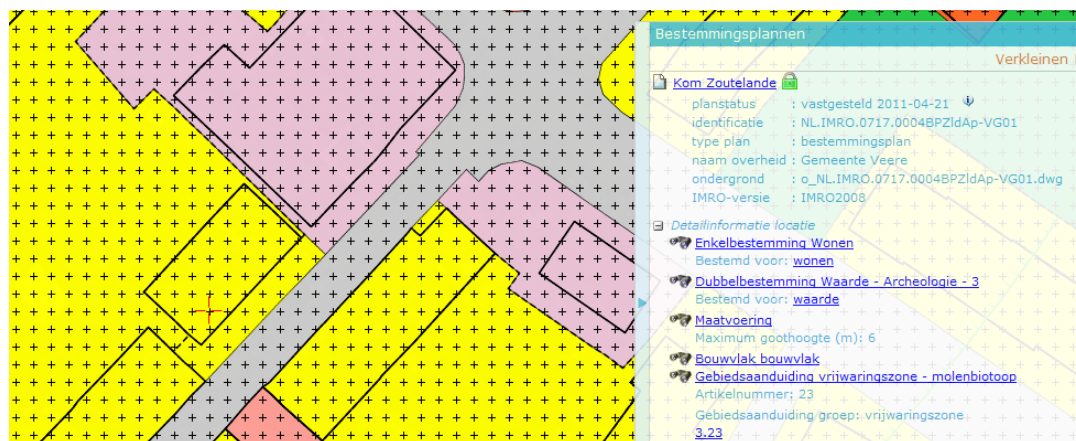
De realisatie van een Bed and Breakfast aan de Langendam wordt in de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande als concreet project genoemd. Aangegeven wordt dat dit initiatief, gelet op de combinatie functie en locatie, uitstekend past binnen de visie. Daarnaast is de ontwikkeling een voorbeeld van vernieuwing in het toeristisch aanbod waarmee de toeristische sector versterkt wordt.

Bij de bouw van de Bed and Breakfast zal een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) behaald worden van 0,6 – 0,4. Dit wordt bereikt door: hoge isolatiewaarden, isolatieglas, zonnepanelen en de toepassen van een zonneboiler met groot opslagvat en een warmtepomp met balansventilatie en in combinatie met een cv ketel. Daarnaast zal duurzaam hout en zink toegepast worden. Zink heeft door de lange levensduur en hoge recyclingwaarde een uitstekend milieuprofiel.

Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zijn geregeld in bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' (vastgesteld op 21 april 2011).

Het perceel waarop de bouw van de nieuwe woning is voorzien heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Afbeelding 6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is bedoeld voor wonen. De bouw mogelijkheden omvatten het geheel bebouwen van het aanwezige bouwvlak en het realiseren van erfbebouwing tot een maximum van 60m². De maximale goothoogte van het bouwvlak bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte mag 5 meter meer, dus 11 meter bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de erfbebouwing bedragen 3 en 7 meter. Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gerealiseerd.

Het bouwplan omvat de volgende aspecten:

- het bouwen van een woning,
- inclusief 5 kamers ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf (bed & breakfast), en;
- de mogelijkheid gasten ter plaatse een diner te bieden (table d'hôte).

De geldende bestemming laat de realisatie van het beoogde bouwplan én het daarmee samenhangende gebruik niet zonder meer toe. De met de omgevingsvergunning, waar deze ruimtelijke onderbouwing integraal onderdeel van uitmaakt, te verlenen afwijkingen van het bestemmingsplan worden hieronder toegelicht:

- Strijdigheid bouwen: het bouwplan overschrijdt de voorgevelrooilijn; het bouwplan overschrijdt aan de westzijde het bouwvlak (gewijzigde aanvraag van 25 oktober 2016).
- Strijdigheid gebruik: het bieden van recreatief nachtverblijf (bed & breakfast) in combinatie met de table d'hôtes.

Verderop in deze paragraaf wordt onder het kopje *Stedenbouw en belangenafweging* nader ingegaan op de beschreven strijdigheid met de bestemming Wonen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag, onder voorwaarden, worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien inzicht is verkregen in de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

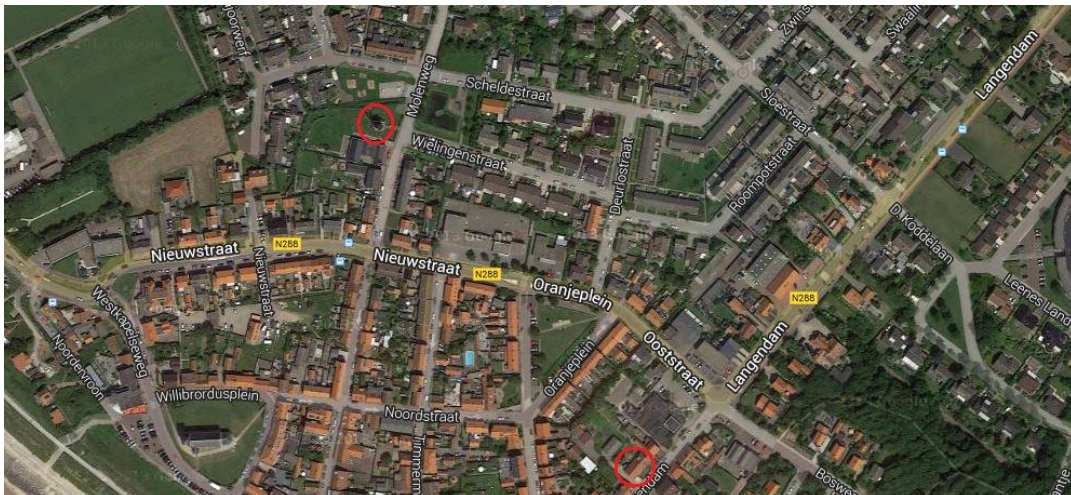
Hiervan kan worden afgezien als het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Nu het bouwplan kleiner is dan 500m² kan worden afgezien van archeologisch onderzoek. Het is mogelijk dat toch archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

Het bestemmingsplan bepaalt verder dat de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' (behalve voor de enkelbestemming) tevens bestemd zijn voor het behouden van de molen van Zoutelande aan de Molenweg als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.



Afbeelding 7: situering molen van Zoutelande ten opzichte van het plangebied

Voor het behoud van deze molen is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windvang is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels.

Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de zogenaamde 'molenbeschermingszone' een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ('De Hollandsche Molen') en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt als volgt: $H_x = X / n + (c.z)$. Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n(H_x - c.z)1$. Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stellinghoogte.

De molen van Zoutelande is een zogeheten ronde grondzeiler. De molen ligt in de bebouwde kom, omgeven door woonbebouwing met een bouwhoogte van een en twee bouwlagen met kap. Het omringende gebied wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$). De molen heeft een vlucht van 21,55 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van circa 10,8 meter. Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel 1 aangegeven richtafstanden en -hoogten.

$Hx = X / n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters ruw gebied ($n=50$) (huidig omgevingstype)
bij $x = 100$	100	4,2
bij $x = 200$	200	6,2
bij $x = 300$	300	8,2
bij $x = 400$	400	10,2

$X = n(Hx - c.z)$	hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters
	4,0	92
	5,0	142
	6,0	192
	7,0	242
	8,0	292
	9,0	342
	10,0	392
	11,0	442
	12,0	492

Tabel 1: richtafstanden en -hoogten

De nieuwe bebouwing wordt circa 8 meter hoog en zal gerealiseerd worden op circa 275 meter afstand van de molen van Zoutelande. De nieuwe bebouwing heeft dan ook geen negatief effect op de windvang van de betreffende molen omdat deze, gelet op de beperkte hoogte, op voldoende afstand van de molen gerealiseerd zal worden. Bovendien geldt dat:

- de molen van Zoutelande niet continue in gebruik is en om die reden terughoudend omgegaan moet worden met het beperken van bouwhoogten. De gemeente legt daarom geen beperkingen op aan bouwhoogten van bestaande bebouwing op meer dan 100 meter afstand van de molen;
- bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

Stedenbouw en belangenafweging

In onderhavig geval ligt het zwaartepunt voor het onderdeel Stedenbouw bij het overschrijden van de voorgevelrooilijn, waardoor de eigenaar/bewoner van het naastgelegen pand Langendam 9 beperkt wordt in het vrije uitzicht en mogelijk enige aantasting van de privacy ondervindt. Alle betrokken belangen zijn afgewogen, hetgeen heeft geleid tot de keuze die is neergelegd in het onderhavige bouwplan. Uitgangspunten voor de belangenafweging waren enerzijds de mogelijk nadeliger situatie waarin de eigenaar van Langendam 9 komt te verkeren en anderzijds het feit dat het hier volledige sloop en nieuwbouw betreft, een situatie die maar beperkt voorkomt. Gezocht is naar de beste invulling van het plangebied, gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de omgeving én aan de nieuwe ontwikkelingen die reeds bekend zijn, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van de Rabobanklocatie.

De grondslag voor de afwegingen en het daaruit gevolgde bouwplan is gevormd door een stedenbouwkundige verkenning, waarvan de uitgangspunten zijn overgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. De structuurvisie centrumgebied Zoutelande is opgesteld om een functionele en ruimtelijke kwaliteitsslag in het centrumgebied te bewerkstelligen. Bestaande beleidskaders boden tot op dat moment onvoldoende visie en toekomstperspectief op dit deel van het dorp. Hierdoor

bleven investeringen en vernieuwingen te beperkt om de positie van Zoutelande als aantrekkelijke en vitale kustkern te behouden.

Op basis van die constatering is deze visie opgesteld die een ambitie en perspectief voor de toekomst schetst, daardoor onzekerheden voor initiatiefnemers en bewoners wegneemt, en herontwikkelingen met bijbehorende investeringen aanjaagt.

De beoogde kwaliteitsslag moet plaatsvinden binnen de bestaande hoofdstructuur door:

- Het verbeteren van het gebruik en de inrichting van openbare ruimten,
- De herontwikkeling van private eigendommen, waardoor een versterkte functionele structuur met een eigentijds en passend aanbod van voorzieningen en accommodaties kan ontstaan. Bij herontwikkelingen moet bovendien de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing worden verbeterd.

Voor de Langendam (althans de straatsectie die valt binnen het centrumgebied, waaronder ook het plangebied) zijn de volgende aspecten uit de genoemde structuurvisie van belang:

- De ambitie om het openbaar gebied op termijn opnieuw in te richten. De inzet is om te komen tot een verbeterde en eenduidige inrichting voor de hele straatsectie. Die inrichting zal bovendien een meer sfeervol centrumdorps karakter moeten hebben.
- Het versterken van de centrumtree ter hoogte van de kruising Ooststraat – Langendam door herinrichting van de kruising en herontwikkeling van de Rabobanklocatie. Van belang daarbij is dat de toekomstige bebouwing de entree tot het centrumgebied markeert. Dit onder meer door de bebouwing direct aan de kruising te plaatsen, uit te gaan van een hoogte van 2 lagen met een kloeke kap én de situering van een commerciële ruimte in de plint op de hoek van de Ooststraat en de Langendam.
- De herontwikkeling van de locatie ‘Hofje van Janse’ op de zuidelijke kop van de Langendam. Kwalitatief hoogwaardige bebouwing, met passende functies, markeren de overgang naar het autoluwe gebied onderaan de zeedijk.
- Dit deel van de Langendam wordt dus ‘opgespannen’ tussen twee betekenisvolle herontwikkelingen aan de uiteinden. Die (ruimtelijke en functionele) kwaliteitsslag zal een positieve uitstraling hebben op de rest van de straat.

Meer specifiek voor het onderhavige initiatief is het volgende uit de structuurvisie relevant:

- Voor de projectlocatie (nr. 11 - 13) maakt de structuurvisie al melding van de beoogde herontwikkeling voor een bed & breakfast. Die ontwikkeling past binnen de bredere visie op het centrumgebied als het gaat om horecafuncties en geschikte locaties van logiesaccommodaties.
- De visie stelt, omwille van het behoud van het dorps karakter, beperkingen aan de bouwhoogten voor nieuwe ontwikkelingen. Het maximum wordt bepaald door een hoogte van twee bouwlagen met een kap. Veelal wordt door initiatiefnemers die maximale bouwhoogte als uitgangspunt genomen.

Bestemmingsplanmatig is twee lagen met een kap zonder meer mogelijk binnen de bouwbepalingen. Dit wordt echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt, onder meer vanuit de eerder omschreven ‘opspanning’ niet gewenst geacht. Zoals blijkt uit onderstaande overzichtsfoto’s wordt het straatbeeld beheerst door woningen in één laag met een kap. Een uitzondering wordt gevormd door de woning aan de Langendam 17 en direct tegenover het beoogde plan, namelijk Langendam 14, die ook bestaat uit twee lagen en een (bescheiden) kap, zoals blijkt uit het onderstaande fotomateriaal.



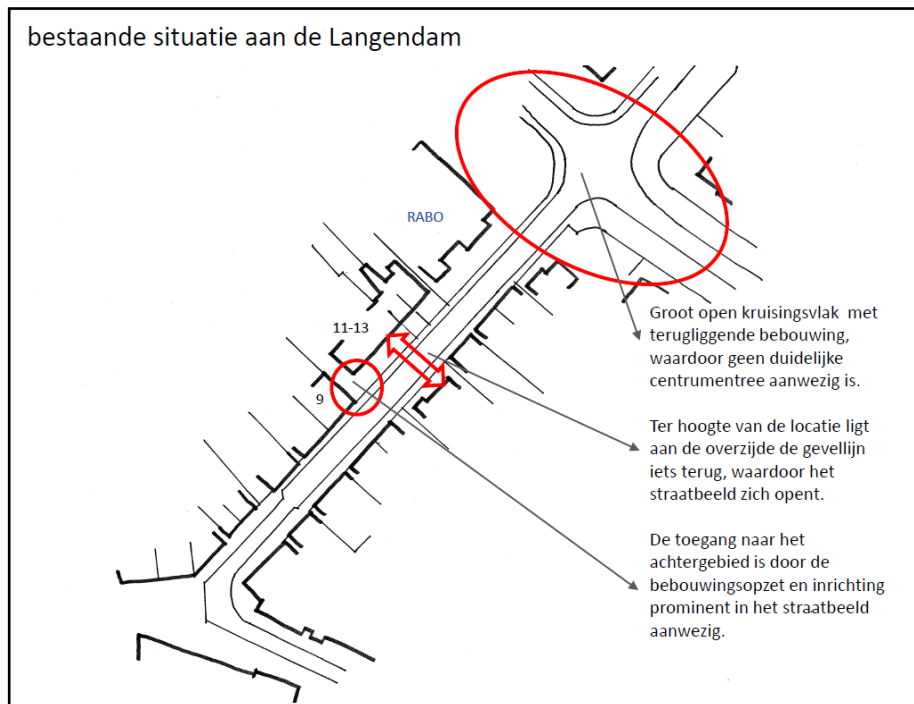
Afbeelding 8, zicht vanuit het begin van de Langendam in de richting van het plangebied



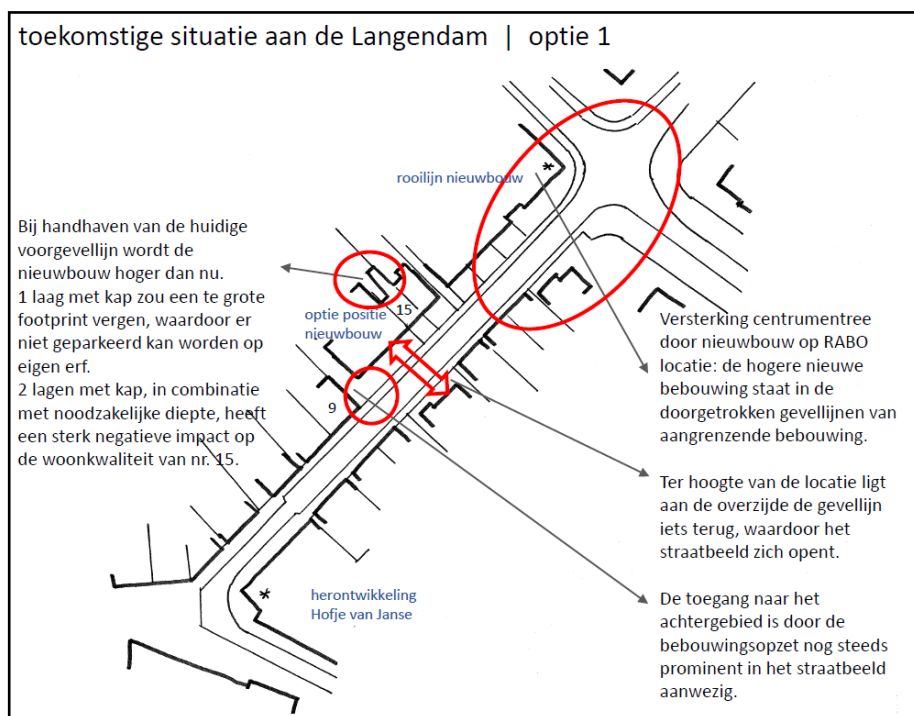
Afbeelding 9, zicht op de planlocatie aan de linkerzijde

Dit initiatief gaat, na rijp beraad, uit van een hoogte van één laag met kap. Die hoogte past beter in het straatbeeld dan de maximaal toegestane bouwmaten en levert een bijdrage aan de mix aan bouwhoogten die aanwezig is in deze straatsectie c.q. het centrumgebied. Die mix of variatie is een wezenlijk kenmerk van het dorpse karakter van het centrumgebied van Zoutelande. Het totale te bouwen volume op het betreffende perceel neemt dan ook af, hetgeen als een positieve ontwikkeling is te kenmerken.

De keuze voor het organiseren van het programma in een volume van één laag met kap (en deels ook in één laag met plat dak voor een aanbouw) heeft wel als gevolg dat de bebouwing een groter grondoppervlak vraagt dan een situatie waarbij het programma wordt 'gestapeld' in een volume van 2 lagen met kap. Dit benodigde grondoppervlak is gevonden aan de voorzijde van het pand, voor de voorgevelrooilijn, in lijn met de percelen aan de Langendam tot en met nummer 9. Dit ruimtebeslag (de footprint) van het ingediende plan voorziet in een goede stedenbouwkundige inpassing, zowel op de schaal van de hele straatsectie als op de schaal van de locatie en direct aangrenzende percelen. Er is een balans gevonden tussen de belangen van de directe omgeving, het ruimtelijk belang van het totale straatbeeld en de belangen van een goede ruimtelijke organisatie op het eigen perceel, zoals blijkt uit de onderstaande overzichten van de bestaande situatie en bestudeerde opties voor nieuwbouw (afbeeldingen 10 tot en met 13)



Afbeelding 10



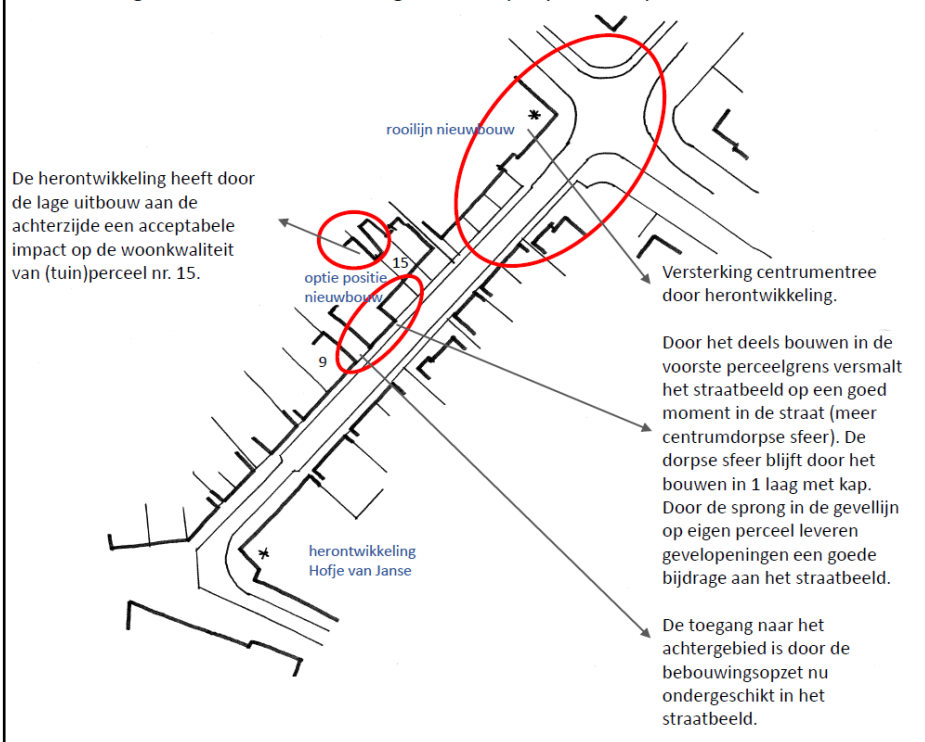
Afbeelding 11

toekomstige situatie aan de Langendam | optie 2



Afbeelding 12

toekomstige situatie aan de Langendam | optie 3: optimum



Afbeelding 13

Gelet op de vorenstaande overwegingen is besloten het algemeen belang dat is gediend bij een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, alsmede het private belang van de eigenaar van Langendam 15, zwaarder te laten tellen dan het private belang van de eigenaar van het perceel Langendam 9. Hierbij is in de overwegingen meegenomen dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat een blijvend recht op vrij uitzicht niet bestaat en de afstand tussen de beide percelen 4 meter bedraagt, waardoor ook vanuit het oogpunt van privaatrecht geen belemmeringen optreden.

Voor het overige is bij de belangenafweging gekeken naar het beoogde gebruik van het betrokken pand. Zoutelande is een kustplaats waar veel panden in woonstraten niet permanent worden bewoond, ze worden verhuurd of gebruikt als tweede woning door de eigenaar. Het gemeentelijk beleid speelt hierop in met het beleid voor kamerverhuur. Dit beleid maakt het zonder meer mogelijk om binnen bestaande woningen aan ten hoogste 10 personen recreatief nachtverblijf te bieden. Dit aantal is afgeleid uit de verplichting om voor een groter aantal personen een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik aan te vragen en de daarvoor benodigde voorzieningen te treffen. De door initiatiefnemers gewenste realisatie van gastenverblijven zou dan ook zonder meer zijn toegestaan binnen de woonbestemming als het pand met afwijking van het bestemmingsplan voor het onderdeel bouwen als woning zou zijn aangevraagd. Wat de feitelijke strijdigheid veroorzaakt is het bieden van de mogelijkheid tot het nuttigen van de avondmaaltijd. Deze table d'hôte is in strijd met de genoemde beleidsregels voor kamerverhuur, nu die uitdrukkelijk stellen dat slechts logies of logies met ontbijt mag worden aangeboden. Gemeend is er goed aan te doen de combinatie van deze functies te bezien in het licht van het bestemmingsplan. Het bieden van table d'hôte is verbonden aan het recreatief nachtverblijf, er is uitdrukkelijk geen sprake van een restaurantfunctie. Op zichzelf bezien levert deze functie dus voor de omgeving geen nadeliger situatie op, er is geen sprake van extra verkeersbewegingen of geluidsoverlast etc. Immers, de gasten verblijven toch al op het perceel. De vraag is of deze koppeling van functies een extra belangenafweging noodzakelijk maakt in aanvulling op het gemeentelijk beleid.

Zekerheidshalve wordt hierover het volgende overwogen. Zoals in de hiervoor omschreven beleidsuitgangspunten al omschreven is een 'upgrading' van de badplaats dringend noodzakelijk om vitaal en aantrekkelijk te blijven. Een nieuwe, moderne logiesaccommodatie kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het dorp. De omvang, zowel van het gebouw als van het aantal kamers, past bij het centrumdorps karakter. Het beperkte aantal kamers leidt ook tot een beperkt aantal verkeersbewegingen en een beperkte grondslag voor geluidsoverlast, hetgeen voor de omgeving de meest hinderlijke aspecten van een verblijfsrecreatieve functie zijn. Omdat initiatiefnemers de woning zelf ook bewonen is er voldoende toezicht op een fatsoenlijk gebruik van de accommodatie en zij zijn immers ook gebaat bij een rustige woonomgeving. Het gedrag van de gasten wordt dan ook gereguleerd door de initiatiefnemers zelf, zodat voor omwonenden geen overlast valt te verwachten. Dan is er voor de direct aanwonenden nog het privacyaspect. De nieuwbouw kent ramen in de zijgevel en een dakterras, maar die kennen een voldoende grote afstand tot de perceelsgrens met de burelen om niet in strijd te komen met het burelenrecht. De eigenaar van Langendam 9 komt door de beoogde nieuwbouw voor de voorgevelrooilijn ook niet in een wezenlijk andere situatie te verkeren dan gebruikelijk is voor het merendeel van de percelen aan de Langendam (en overigens ook elders). De woningen bevinden zich immers alle in dezelfde rooilijn, hetgeen op zichzelf bezien een acceptabele situatie is. Nu een afstand tussen de panden in onderhavig geval 4 meter bedraagt, kan niet worden aangenomen dat de eigenaar van de Langendam 9 dermate onevenredig wordt getroffen dat daardoor van de ontwikkeling zou moeten worden afgezien ten gunste van een gebouw dat in omvang groter zou worden, maar wel in het bestemmingsplan past.

Als gevolg van een op 24 juni 2016 ingediend verzoek om handhaving, gericht tegen het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, is bij een controle ter plaatse gebleken dat het gebouw als zodanig niet afwijkt van de verleende vergunning, maar dat het gebouw niet op de juiste locatie is gesitueerd. De feitelijke situatie is dat het gebouw circa 38 cm in westelijke richting, dus richting de Langendam 9, is opgeschoven. Dit is het gevolg gebleken van de situatie die bij de sloop van het bestaande pand is aangetroffen; de buitengevel van de te slopen schuur was tevens de buitengevel van de Langendam 15. De betreffende gevel kon derhalve niet gesloopt worden. De kadastrale situatie die ten grondslag heeft gelegen aan de oorspronkelijk verleende vergunning(en) was derhalve onjuist. Een onbekend gegeven waarvoor de initiatiefnemer niet verantwoordelijk kan worden gehouden.

Omtrent deze gewijzigde situering heeft de voorzieningenrechter zich uitgesproken op 7 juli 2016, welke uitspraak (zaaknummer BRE 16 / 4149 GEMWT GIN) op 15 juli 2016 is toegezonden. Hierbij is overwogen dat de overschrijding van het bouwvlak plaatsvindt op gronden in eigendom bij familie van initiatiefnemer en dat deze verklaard hebben geen bezwaar te hebben tegen het bouwen op hun grond, dat het voornemen bestaat de omgevingsvergunning aan te passen aan de situatie zoals die door het Kadaster zal worden vastgelegd en dat in de nieuwe situatie de afstand tussen de raamkozijnen in het nieuwe gebouw en de raamkozijnen in het pand Langendam 9 nog steeds meer dan 4 meter bedraagt, waardoor een bouwstop is uitgebleven.

Inmiddels heeft ter plaatse een nieuwe kadastrale inmeting plaatsgevonden en is op 25 oktober 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van de positie van het gebouw ten opzichte van de erfgrans, welke aanvraag in overeenstemming is met de nieuwe kadastrale situatie. Gebleken is dat de afstand tussen de beide panden nog 4,12 meter bedraagt. Alles afwegende wordt geconcludeerd dat:

- het gebouw op zichzelf bezien in overeenstemming is met de vergunning;
- de gewijzigde situering niet aan initiatiefnemer is toe te rekenen, maar aan de feitelijke situatie zoals die gebleken is na de sloop van de bestaande bebouwing;
- het niet opportuun is het vrijwel gereed zijnde gebouw aan te (doen) passen in die zin dat het feitelijk met 38 cm zou moeten worden versmald;
- de belangen van de betrokken partijen in aanmerking nemend het redelijk is de afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen in die zin dat het bouwvlak ook aan de westzijde wordt overschreden;
- hierbij in aanmerking is genomen dat de eigenaren van de betrokken gronden een bruikleenovereenkomst hebben getekend waaruit blijkt dat zij geen bezwaar hebben tegen het oprichten van de bebouwing;
- en tevens dat de afstand tussen de beide gevels nog meer dan 4 meter bedraagt, waardoor de verkleining van de afstand met 38 cm geen onevenredige aantasting betekent van de belangen van de eigenaar van Langendam 9.

Conclusie

Vanuit het gemeentelijk beleid en de daarmee samenhangende belangenafweging voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat tegen het (gewijzigde) bouwvoornemen en het beoogde gebruik geen overwegende bezwaren bestaan.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van het Bro dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemming)wijziging. In de praktijk wordt begonnen met een BIS-toets die eventueel uitgebreid kan worden met achtereenvolgens een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dan wel een daarvan afgeleid grofmaziger onderzoek dat is toegesneden op het stadium van planvorming.

Het uit te voeren bodemonderzoek kan ook worden gebruikt of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders, namelijk:

- Woningwet: Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek. De Milieudienst heeft voor de regio Midden-Holland de Nota Bodemkwaliteit bij bouwen, april 2003, opgesteld, waarmee rekening gehouden dient te worden;
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen;
- grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In verband met de voorgenomen planontwikkeling is door Tritium Advies in maart 2014 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie daarbij als 'onverdacht' beschouwd.

Tijdens het veldwerk zijn bijmengingen met puin- en kolengruis aangetroffen. Hiervan zijn de meest verdachte monsters samengevoegd tot een mengmonster. Uit analyse blijkt dit mengmonster met puin- en kolengruishoudende grond matig verontreinigd te zijn met koper en licht verontreinigd te zijn met lood, zink en PAK. Daarnaast is de zintuiglijk schone ondergrond geanalyseerd. Deze ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met koper.

Aanvullend bodemonderzoek

In verband met de matige verontreiniging met koper is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat twee grondboringen sterk verontreinigd zijn met koper. Overige grondboringen laten een lichte verontreiniging met koper zien. Verder zijn in de grond lichte verontreinigingen met PAK, cadmium, lood en zink aangetroffen. Het grondwater bleek niet verontreinigd te zijn.

Op basis van de analyseresultaten moet geconcludeerd worden dat in de achtertuin mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper. Op basis van de huidige gegevens kan hier echter nog geen uitspraak over worden gedaan. Om aan te tonen of op de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Het voorstel om een nader bodemonderzoek uit te voeren is voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Veere). Het bevoegd gezag heeft daarop aangegeven dat de gemeten koperverontreiniging verklaard kan worden door een aanwezige koperleiding ter plaatse van het baantje op een diepte van 60 centimeter. Dat juist bij de boorlocaties in de buurt van deze leiding vervuiling is aangetroffen ligt dan ook voor de hand, aldus de het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag stelt daarom de volgende strategie voor (in plaats van het uitvoeren van een nader bodemonderzoek):

- op de boorlocaties waar de sterke verontreiniging is aangetroffen vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Dit gedeelte wordt tuin en parkeerplaats;
- op de andere boorlocaties is geen sterke verontreiniging aangetroffen;
- de grond dient zoveel mogelijk ter plaatse gebruikt te worden;
- bij ontgraving (bijvoorbeeld voor een kelder) waar de grond niet ter plaatse kan worden hergebruikt, dient de grond apart gezet te worden;
- bij het afvoeren van grond moet aan de ontvanger gevraagd worden of het rapport voldoende is om de partij in ontvangst te kunnen nemen. Als dit niet voldoende is, moet een partijkeuring gedaan worden.

Asbest

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijke bijmengen met puin aangetroffen. Bijmengingen met puin kunnen verdacht zijn op het voorkomen van asbest. Het bevoegd gezag (gemeente Veere) heeft echter aangegeven dat een verkennend asbestonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling, mits de in deze paragraaf beschreven strategie gevolgd wordt.

5.2 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Watertoets

Het Waterschap Scheldestromen maakt gebruik van de watertoetstabel. Uit de watertoetstabel moet blijken of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	Binnen het in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. Het plan heeft daarmee geen invloed op de waterveiligheid.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie zal niet noemenswaardig veranderen. Om het hemelwater van het verharde oppervlak op te vangen is geen extra waterberging noodzakelijk.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en – tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Er is geen grondwateroverlast bekend. Het waterschap adviseert om bij het bouwpeil rekening te houden met de hoogteligging van de bebouwing in de omgeving.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de gemeentelijke rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het vuile water (DWA) zal afgevoerd worden richting het gemengde rioolstelsel van Zoutelande. Het hemelwater (HWA) kan niet direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Wellicht bestaan er mogelijkheden tot hergebruik of infiltratie. De aanvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering wordt daardoor beperkt. Mochten deze mogelijkheden er niet zijn, dan zal het hemelwater (gescheiden) aangeboden worden op het gemeentelijk rioolstelsel.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van toename van open, al dan niet stilstaand water of de realisatie van een functie waarbij kleine kinderen aanwezig zijn nabij open water. Nadere maatregelen en onderzoek zijn daarom niet noodzakelijk.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra)	Binnen het plangebied is geen sprake van waterontrekking. Er zijn daarom geen

maaiveld dalingen in zetting gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	bodemdalingen te verwachten maatregelen om bodemdalingen te voorkomen zijn dan ook niet noodzakelijk.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.	Om vervuiling van oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat duurzame bouwmaterialen toegepast worden. Zo wordt voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt. Toepassing van uitlogende materialen moet worden voorkomen.
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen zoals koper, zink en/of lood.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	In en nabij het plangebied bevinden zich geen (invloedzones van) natte natuurgebieden waarmee rekening gehouden zou moeten worden.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken.	De ontwikkeling leidt niet tot verandering in de waterlopen. Er is geen onderhoudsstrook in het plangebied of in de nabijheid ervan waarmee rekening gehouden zou moeten worden.
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Tabel 2: watertoets

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Scheldestromen toegezonden. Op 18 juni 2015 is van het waterschap een positief wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwater en gescheiden verwerkt. Voor derden is geen overlast te verwachten.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1500 woningen. Het planvoornemen betreft het bouwen van een Bed and Breakfast met Table d’hôte, waardoor er geen sprake is van een noemenswaardige toename aan verkeer. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als ‘Niet in betekenende mate’.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Geluid

Kader

De nieuwbouw zal bestaan uit een woning met vijf logiesverblijven. Een woning is een zogenaamde ‘geluidgevoelige bestemming’. Om deze reden gelden de regels en normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh). Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn opgenomen in artikel 82 tot en met 87 van de Wgh.

Krachtens de Wgh worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig, indien sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74 lid 2a Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt (artikel 74 lid 2b Wgh).

De breedte van de geluidzones als functie van het aantal rijstroken van de weg en het soort gebied is weergegeven in onderstaande tabel:

Gebied	Breedte geluidzone
Stedelijk - 1 of 2 rijstroken - 3 of meer rijstroken	200 meter 350 meter
Buitenstedelijk - 1 of 2 rijstroken - 3 of 4 rijstroken - 5 of meer rijstroken	250 meter 400 meter 600 meter

Tabel 3: breedte geluidzones als functie van het aantal rijstroken

Het plangebied is gelegen aan een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen een geluidzone van een nabij gelegen weg waarvoor een hogere maximumsnelheid geldt.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' gebruik gemaakt van milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is overgenomen uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

In bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' gehanteerd: deze Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gehanteerd in de gemengde gebieden waar functiemenging aanwezig is en wordt nagestreefd. Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen wordt hierbij niet uitgegaan van aan te houden afstanden tussen milieuhindergevoelige functies en bedrijven, maar van bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn naast of onmiddellijk boven milieuhindergevoelige functies.

Onderzoek

Onderhavig projectafwijkingbesluit maakt een nieuwe milieuhindergevoelige functie mogelijk. Deze functie is echter toelaatbaar in een gebied waarin de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' gehanteerd wordt.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Onderzoek

Transport over weg

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Rijkswegen of Provinciale wegen gelegen die een beperking vormen ten aanzien van de Externe Veiligheid. Ook zijn binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen wegen waarvoor transport van gevaarlijke stoffen is gerouteerd.

Transport over water

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Westerschelde. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze transporten gaan van de Westerschelde langs de kust van Walcheren richting de Noordzee. Voor dit transport is in 2011 door Det Norske Veritas een Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) opgesteld. De bevindingen zijn vastgelegd in de rapportage 'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030'.

Uit deze QRA blijkt dat het plaatsgebonden risico ten gevolge van de Westerschelde in geen enkel geval aan land komt. Daarom vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling van de Bed and Breakfast met Table d'hôte aan de Langendam 11-13.

Uit de QRA blijkt tevens dat het groepsrisico ten gevolge van de Westerschelde het hoogst is nabij Vlissingen. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde echter zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet. Nader onderzoek en een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport over het spoor

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen die een EV beperking vormt voor het plan.

Transport per buisleiding

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hoge druk aardgasleidingen of brandstofleidingen.

Risicovolle bedrijven en LPG vulpunten

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven en/of LPG vulpunten gelegen.

Conclusie

Met betrekking tot het transport over de weg, spoor- en waterwegen, hoogdruk gasleidingen en bedrijven zijn er geen beperkingen ten aanzien van Externe Veiligheid.

5.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet (Stv.1998,402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de jachtwet, de (oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat daarbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis). Alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij' beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën verdeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3);

De categorie ‘algemene soorten’ – zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag. De categorie ‘overige soorten’ is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. In zo’n code geeft de sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfsplaatsen van beschermde soorten uit de categorie ‘overige soorten’, een ontheffing worden aangevraagd. De categorie ‘streng beschermde soorten’ omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Getoetst wordt aan de volgende criteria:

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- 2) er is geen goed alternatief;
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - onderzoek en onderwijs;
 - repopulatie en herintroductie;
 - bescherming flora en fauna
 - veiligheid van het luchtverkeer;
 - volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende redenen van openbaar belang;
 - voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
 - belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
 - uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
 - bestendig gebruik;
 - uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het betreft streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt daarnaast getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat sprake is van ‘zorgvuldig handelen’.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd 'Natura 2000') zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000-gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven. Samen met de Nationale Landschappen is de EHS onderdeel van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het droge deel van de EHS is onderdeel van Natura 2000. Bijna alle Vogel- en Habitatrichtlijngebieden vallen binnen de EHS.

Onderzoek

Door Tritium Advies is in maart 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer: 1402/060/RV-01, versie 1). Doel van deze quickscan was te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling van de locatie mogelijk kan leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Veldonderzoek

Het plangebied is op 6 maart 2014 bezocht. Hierbij is zoveel mogelijk informatie verzameld over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Gelet is op vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

- Soorten van FF lijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor welke vermeld staan op FF lijst 1. Voor soorten van deze lijst geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

- Soorten van FF lijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FF lijst en zijn ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen werkzaamheden zoals de sloop van bebouwing en de verwijdering van beplanting alleen plaatsvinden indien er geen broedende vogels aanwezig zijn. Geadviseerd wordt daarom om werkzaamheden uit te voeren in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari). In dat geval vinden er geen nadelige effecten voor vogels optreden en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FF lijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek zijn geen nadelige effecten te verwachten zijn. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn in het plangebied geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aangetroffen. Het uitvoeren van een nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aanwezig.

Beleidsinventarisatie

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast behoort het plangebied tot het Nationaal Landschap 'Zuidwest – Zeeland'.

Het dichtstbijzijnde EHS gebied is het duingebied langs de Westerschelde op circa 150 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Westerschelde & Saeftinghe) ligt op ongeveer 200 meter afstand. De aard en de beperkte omvang van de voorgenomen ingreep (sloop en herbouw in stedelijk gebied) maakt echter dat geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura 2000 gebied en de EHS. Gelet hierop is er geen noodzaak voor een toetsing aan de Natuurbeschermingswet en de EHS.

Conclusie

Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect flora en fauna en er geen ontheffing ingevolge de Flora en faunawet aangevraagd hoeft te worden, mits werkzaamheden uitgevoerd worden in de voor vogels minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) of ervoor gezorgd wordt dat er geen broedgelegenheid is.

Opgemerkt moet worden dat voor alle soorten (met uitzondering van de huismus en de zwarte en de bruine rat) dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht een zogenaamde algemene zorgplicht geldt (art. 2 van de Flora – en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verstoren of verontrusten in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van jonge dieren.

Wellicht kunnen in de nieuwbouw enkele speciale dakpannen aangebracht worden als broedgelegenheid voor mussen en zwaluwen.

5.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaalt dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

De provincie Zeeland en de gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening.

In de geest van het Verdrag van Malta en vooruitlopend op de wijziging van de Monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006 (NAMW 2006). Dit beleid is gebaseerd op de provinciale Nota Archeologie 2006-2012. Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. Het nieuwe beleid dat in de NAMW 2008 is vastgelegd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden.

Het archeologiebeleid is inmiddels vertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen door aan gebieden een archeologische verwachtingswaarde toe te kennen. Volgens bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' heeft het plangebied de archeologische verwachtingswaarde 3 (artikel 18 van de planregels). Artikel 18 lid 2 onder b van de planregels bepaalt onder dat uitsluitend mag worden gebouwd, indien:

1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate vastgesteld is;
3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;

het bepaalde onder artikel 18 lid 2 onder b 2 en 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
- een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het op te richten nieuwe bouwwerk is kleiner dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de nieuwbouw.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

5.9 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen zoals rioolpersleidingen, hogedruk gasleidingen of waterleidingen met een beschermingszone. Er zijn ook geen hoogspanningslijnen of andere straalpaden en telecomverbindingen in de omgeving aanwezig.

Overige (planologisch niet relevante) kabels en leidingen behoeven geen bescherming in het bestemmingsplan en kunnen zonder planologische regeling aangelegd worden. Op het moment van daadwerkelijke realisatie van het voorgenomen bouwplan zal tenminste drie dagen voor aanvang van de graafwerkzaamheden door de uitvoerder contact opgenomen moeten worden met het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLICK), waarbij aangegeven moet worden waar en wanneer gegraven gaat worden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit).

Het onderhavige plan betreft een bouwplan dat op grond van artikel 6.2.1. Bro is aangewezen en waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Met de initiatiefnemers is echter in plaats daarvan een exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee het verhaal van kosten 'anderszins verzekerd' is en het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. Daarnaast betreft het een volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen andere (ontwikkelings)kosten verbonden zijn.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning is voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Daarbij wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb gevolgd. Het ontwerp van de omgevingsvergunning is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzage termijn is door enkele omwonenden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Een samenvatting van de zienswijzen, alsmede de overwegingen voor de besluitvorming, maakte onderdeel uit van het besluit, de op 10 juni 2015 verleende omgevingsvergunning.

Tegen dit besluit is beroep ingediend, alsmede een verzoek om voorlopige voorziening gevraagd. De uitspraak van 11 september 2015 van de voorzieningenrechter, waarbij de verleende omgevingsvergunning is geschorst, heeft geleid tot wijziging van het besluit van 10 juni 2015 en de onderliggende ruimtelijke onderbouwing. De overige bij de vergunning van 10 juni 2015 behorende gewaarmerkte documenten, zoals de beantwoording van de zienswijzen en de bouwtekeningen, zijn niet gewijzigd.

Als gevolg van de gevraagde wijziging van de omgevingsvergunning is de situatietekening gewijzigd. De overige tekeningen zijn niet gewijzigd, noch aangepast aan de nieuwe vergunning. De gewijzigde situatietekening wordt geacht te volstaan voor de overige bouwtekeningen, nu het pand vrijwel gereed is.

Bruikleenovereenkomst Grond

De ondergetekenden:

1. P. Francke en J.A. Francke-Groenewegen (hierna te noemen bruikgever), wonende Zuidstraat 12, 4374AJ Zoutelande hebben in gebruik gegeven aan:
2. A.W. Francke en J.J.M. Francke-Boogaard (hierna te noemen: bruiklener), wonende Martinus Nijhoffstraat 5, 4373BC Biggekerke die verklaren van de bruikgever in bruikleen te nemen:

Het op de bijlage gearceerde deel van het perceel grond 2755 gelegen aan de Langendam 11-13 te 4374AA Zoutelande. Op het bij deze overeenkomst behorende relaas van bevindingen gemeente Valkenisse sectie D archiefnummer 792 is onder andere de kadastrale grens bepaald tussen de percelen 2754 en 2755.

Overwegende dat uit metingen van kadaster blijkt dat een deel van de bouw van het in aanbouw zijnde pand Langendam 11-13, 4374 AA Zoutelande zich op de grond van bruikgever bevindt en gezien de toezegging d.d. 30 juni 2016 geeft bruikgever aan bruiklener dit deel in bruikleen voor onbepaalde tijd en wel onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Voor het recht van bruikleen is aan bruikgever geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 2

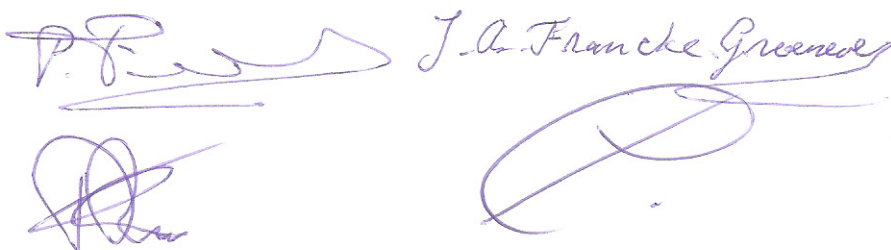
Aanbiedingsplicht met kettingbeding

Bruikgever en bruiklener komen hierbij overeen dat bruikgever dan wel de rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel verplicht zijn om het registergoed onverwijld bij aangetekende brief te koop aan te bieden aan de bruiklener dan wel zijn rechtsopvolgers, zodra:

- bruikgever voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Voormelde aanbieding dient schriftelijk bij aangetekend schrijven te geschieden. Binnen twee weken na ontvangst van bovenbedoeld schrijven is de wederpartij verplicht aan de aanbieder, bij aangetekend schrijven, mede te delen of hij in beginsel van zijn recht gebruik wenst te maken, bij gebreke waarvan dit recht is vervallen.

De koopprijs zal in onderling overleg worden vastgesteld, of zo partijen het binnen twee weken na aanbieding niet eens worden, voor een prijs vast te stellen door een gezamenlijk te benoemen deskundige.



Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is 'P. Francke' and the bottom signature is 'J.A. Francke-Groenewegen'. Below each signature is a horizontal line.

Artikel 3

Ten uitvoering dezer overeenkomst kiezen partijen onveranderlijk domicilie op het adres Zuidstraat 12, 4374AJ Zoutelande (bruikgever) en Martinus Nijhoffstraat 5, 4373BC Biggekerke (bruiklener).

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te

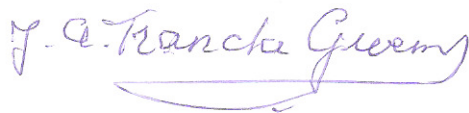
Zoutelande, datum...21/9/2016

De Bruikgever,

1.



2.



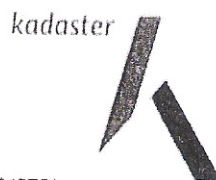
De Bruiklener,

1.



2.





Relaas van bevindingen

Gemeente
VALKENISSE

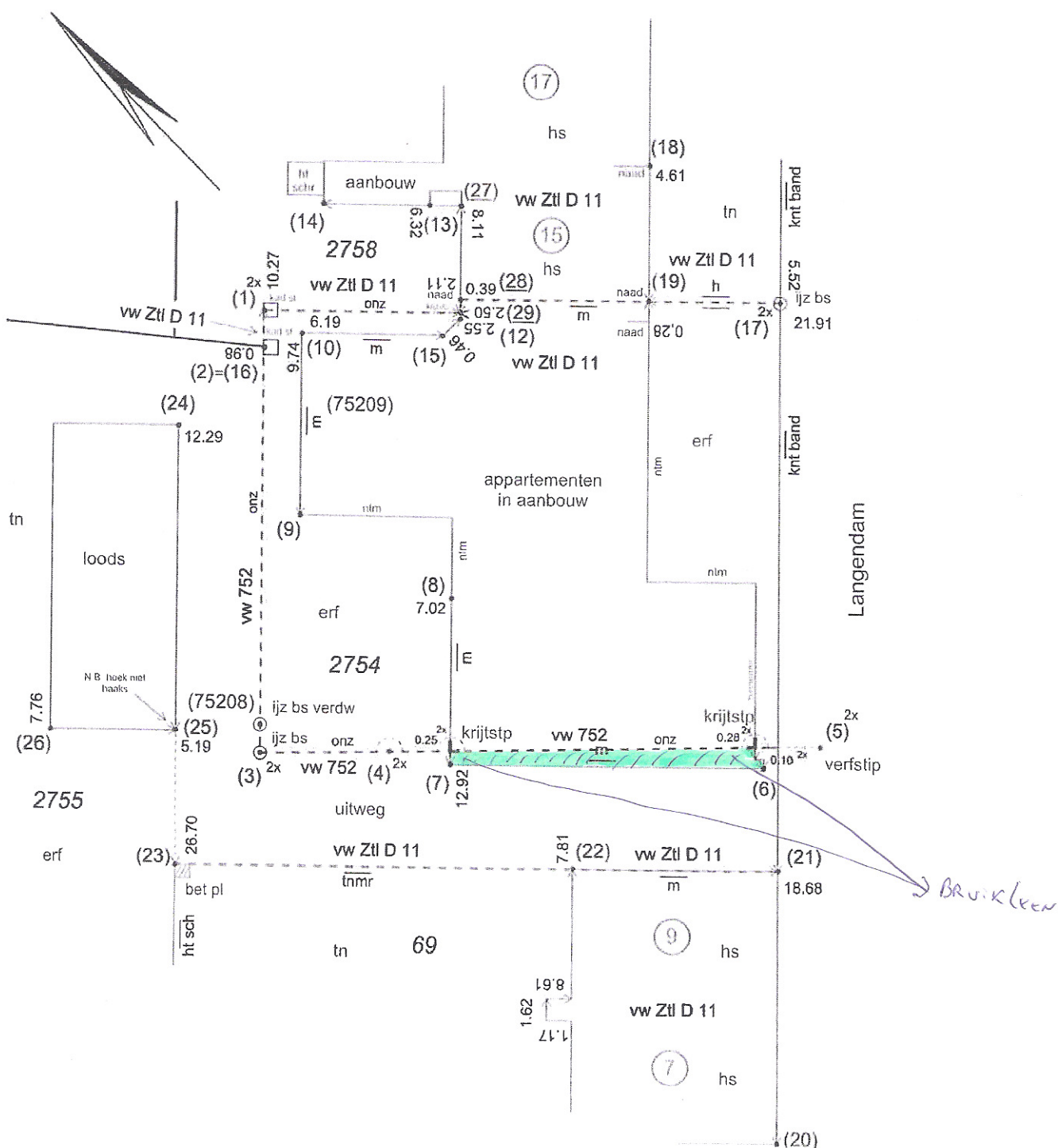
Reconstructiebestand: Ja Metingproject: 340751
Aantal bijlagen: 0

Sectie Archiefnummer
D 792

Blad
3 van 3

Opgemeten op: 17-08-2016 door S.A. van den Broeke, landmeter specialist grensreconstructie
Perceelnummers: 69, 2754, 2755, 2758.

Meetgegevens en waarnemingen



**Quickscan flora en fauna
Langendam 11-13 te Zoutelande
gemeente Veere**

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Quickscan flora en fauna

in opdracht van

Ordito
de heer drs. R.W.H. Brouns
Postbus 94
5126 ZH GILZE

betreffende de locatie

Langendam 11-13
Zoutelande

documentnummer

1402/060/RV-01

versie

1

vestiging, datum

Nuenen, 12 maart 2014

Opgesteld:

ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider RO

Gecontroleerd:

ir. M. van der Donk
Senior projectleider RO

INHOUDSOPGAVE

		pagina
1	INLEIDING	1
2	BRONNENONDERZOEK	3
2.1	Gebieden	3
2.2	Soorten	4
3	VELDBEZOEK	6
4	RESULTATEN	7
4.1	Flora	7
4.2	Vogels	7
4.3	Zoogdieren	7
4.4	Reptielen en amfibieën	8
4.5	Vlinders en libellen	8
4.6	Mieren en kevers	8
4.7	Vissen	8
5	CONCLUSIES	9
5.1	Soorten van FFlijst 1	9
5.2	Soorten van FFlijst 2/3	9
5.3	Zorgplicht	10
5.4	Eindconclusie	10

BIJLAGEN

1. luchtfoto en plattegrond nieuwe woning
2. rapportage uit het Natuurloket
3. fotobijlage veldbezoek van 6 maart 2014

1 INLEIDING

In opdracht van Ordito is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op een locatie aan Langendam 11-13 te Zoutelande, gemeente Veere. De thans aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en plaats maken voor een nieuwe woning. Vanwege deze sloop dient er een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving zal worden gehandeld. In bijlage 1 is een luchtfoto en een plattegrond van de nieuwe woning opgenomen.

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. Vaak is echter enkel soortbescherming via de Flora- en faunawet van toepassing.

Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie zal uit een verkennend flora- en faunaonderzoek blijken of er een overtreding te verwachten is van de Flora- en faunawet. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. In veel situaties zal het uitvoeren van een verkennend onderzoek echter reeds voldoende zijn om aan te tonen of een plan uitgevoerd kan worden met of zonder enkele eenvoudige maatregelen of aanpassingen om een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 600 m². Hiervan is circa 150 m² bebouwd. De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als recreatiewoning met tuin en schuurtje. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De begrenzing van het plangebied bestaat ten zuidoosten uit de weg Langendam en ten zuidwesten uit een oprit. De locatie grenst verder aan woonbebouwing (noordoosten) met bijbehorende tuinen (noordwesten). Het perceel wordt ontsloten door de weg Langendam.

Uit navolgende luchtfoto kan worden opgemaakt dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Zoutelande, ten noordoosten van de zee (Westerschelde).



Figuur 1 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied.

In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het onderzoeksgebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van het Natuurloket en de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 1992). De aanwezigheid van relevante natuurterreinen en de ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (onder andere Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van het onderzoeksgebied zijn onderzocht. De bevindingen van het uitgevoerde veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in onderhavige rapportage.

In onderstaande figuur is het deel van de gemeente Veere nabij de onderzoekslocatie met haar ecologisch waardevolle gebieden (in een straal van 3 kilometer) in groene en rode highlights weergegeven.



Uit de figuur kan worden afgeleid dat het onderzoeksgebied in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (Westerschelde & Saeftinghe) en de EHS (groene highlights) ligt. Verder behoort het onderzoeksgebied tot een Nationaal Landschap (Zuidwest-Zeeland).

Het dichtstbijzijnde EHS gebied zijn de duinen langs de Westerschelde op circa 150 meter van de onderzoekslocatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Westerschelde op circa 200 meter afstand. Voor de habitatsoorten in deze gebieden geldt dat deze niet verstoord zullen worden door de sloop en herbouw van een woning in het stedelijk gebied van de kern Zoutelande.

In de navolgende figuur 3 op pagina 5, overgenomen uit de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur (provincie Zeeland) is wederom het aandachtsgebied omcirkeld. Ook uit deze figuur blijkt dat de locatie in de nabijheid maar niet in een beschermd gebied ligt en geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Effecten beschermde gebieden

Het onderzoeksgebied is relatief dichtbij zowel de EHS als een Natura 2000-gebied gelegen. De aard en de beperkte omvang van de ingreep (sloop en herbouw woning in stedelijk gebied) maakt echter dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden.

Gezien het vorenstaande is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming). Deze wetgeving komt in de onderhavige rapportage derhalve niet meer aan de orde.

2.2 Soorten

Via het landsdekkend beeld op Natuurloket.nl is de waarde beschouwd van het betreffende gebied, dat grotendeels ligt in kilometerhok X:23 / Y:391 (voor een klein deel in kilometerhok X:22 / Y:391) en een deel van de gemeente Veere omvat. Het Natuurloket verstrekt informatie over het voorkomen van soorten per kilometerhok. Binnen het kader van deze quickscan is het niet mogelijk om vast te stellen welke soorten per kilometerhok zijn weergegeven door het Natuurloket. De weergave van het Natuurloket kan dan ook alleen als indicatie voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten worden beschouwd.

Aangezien het onderzoeksgebied slechts een klein gedeelte van het kilometerhok beslaat is het niet zeker dat de geregistreerde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen het onderzoeksgebied. In bijlage 2 is de rapportage uit het Natuurloket opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat er in de periode tussen 1990 en 2010 in het kilometerhok een beperkt aantal waarnemingen is gedaan van de in de Flora- en faunawet, de Habitat- of Vogelrichtlijn of de Rode lijst voorkomende planten en dieren.

Naast bovengenoemde bron zijn onder andere gegevens gebruikt die afkomstig zijn van de "Atlas van de Nederlandse zoogdieren".

Uit gegevens van de zoogdieren verspreidingsatlas blijkt dat de volgende zoogdieren of sporen van deze soorten (o.a. in braakballen) in de periode van 1970 tot 1988 zijn waargenomen in de directe omgeving van het onderzoeksgebied: egel, waterspitsmuis, mol, franjestaart, watervleermuis, laatvlieger, grootoorvleermuis, bunzing, ree, woelrat, ondergrondse woelmuis, veldmuis, dwergmuis, bosmuis, bruine rat, huismuis, haas en konijn.



Figuur 3 Plattegrond van de omgeving van het plangebied. Het perceel en directe omgeving is omcirkeld.

3 VELDBEZOEK

Het plangebied is op 6 maart 2014 bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk informatie verzameld met betrekking tot de aanwezigheid of afwezigheid van beschermde soorten. De te verzamelen informatie bestaat onder andere uit zicht- en geluidwaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Het kan hierbij voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens het veldbezoek aangezien een quickscan een momentopname betreft. Hierdoor kan slechts in beperkte mate uitsluitel worden gegeven over de aan- of afwezigheid van soorten. Aan de hand van expert-judgement en bekende ecologische principes zal derhalve een inschatting worden gemaakt over het wel of niet voor kunnen komen van beschermde plant- en diersoorten.

Verder is de quickscan geen veldinventarisatie. Veldinventarisaties omvatten meerdere opnamerondes die seizoensgebonden zijn en volgens standaardmethoden worden uitgevoerd.

Het onderzoek betreft een verkennend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. In deze wet worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit FFlijst 1 geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Er hoeft dan geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor soorten uit FFlijst 2 of 3 geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen.

De huidige situatie:

- De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als recreatiewoning met tuin en schuurtje.

De in bijlage 3 opgenomen foto's geven een duidelijk beeld van de huidige situatie van het terrein, de aanwezige bebouwing en de directe omgeving.

4 RESULTATEN

Onderstaand volgen de resultaten van het uitgevoerde veldbezoek.

4.1 Flora

Het plangebied is momenteel in gebruik als recreatiewoning met tuin en schuurtje. Door het intensieve gebruik ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Conclusie: er komen geen beschermde soorten planten voor in het onderzoeksgebied.

4.2 Vogels

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied. De aanwezige bomen, struikenbegroeiing en bebouwing (woning en schuurtje) kunnen dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gehele gebied geschikt als foerageergebied, echter zullen niet alle vogelsoorten van het gebied gebruik maken. Met name voor vogels die in het stedelijk gebied voorkomen zijn binnen het plangebied gunstige biotopen aanwezig. Voor bos- en struweelvogels, weide- en watervogels zijn minder geschikte biotopen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn enkel individuen waargenomen van de kauw, zilvermeeuw en ekster. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vogelnesten waargenomen. Een sporenonderzoek heeft eveneens niets opgeleverd.

Conclusie: mogelijk benut een aantal vogelsoorten het onderzoeksgebied als foerageergebied en de in de omgeving aanwezige bomen, struiken en bebouwing als broedgelegenheid aangezien er binnen het plangebied geen nesten zijn aangetroffen. Dit vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied kan als foerageergebied in gebruik blijven.

4.3 Zoogdieren

Uit het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt is. Tijdens het veldbezoek is echter geen enkel grondgebonden zoogdier waargenomen. Behalve voor diverse soorten muizen, konijnen, mollen en marterachtige is het onderzoeksgebied geschikt als onderdeel van het leefgebied voor de egel en eekhoorn. Met betrekking tot de eekhoorn geldt dat er van deze soort geen nesten zijn waargenomen. Een sporenonderzoek naar andere grondgebonden zoogdieren heeft niets opgeleverd. In de garage zijn bijvoorbeeld geen fecaliën of prooiresten van een marterachtige (zoals bijvoorbeeld een bunzing) aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Met name de ligging nabij de grens van de bebouwde kom maakt het onderzoeksgebied voor vleermuizen geschikt als mogelijke verblijfplaats en als onderdeel van het foerageergebied. Op basis van de uitgevoerde inspectie is het echter redelijkerwijs uit te sluiten dat vleermuizen van de bebouwing gebruik maken als verblijfplaats.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hollen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen komen voor in bomen met een diameter op borsthoogte (dbh) van globaal groter dan 30 cm. In en nabij het onderzoeksgebied zijn geen grote bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte gaten, hollen of scheuren.

Conclusie: er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor in het onderzoeksgebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Vleermuizen benutten het onderzoeksgebied mogelijk als foerageergebied. Negatieve effecten op zowel de foerageerfunctie als op vaste vliegroutes zijn niet te verwachten. In het onderzoeksgebied zijn geen grote bomen aanwezig met voor vleermuizen geschikte gaten, hollen of scheuren. Ook uit de uitgevoerde gebouwininspectie blijkt dat er geen voor vleermuizen geschikte gaten of scheuren aanwezig zijn. De kans op verblijfplaatsen is hierdoor nihil. Een nader vleermuizenonderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

4.4 Reptielen en amfibieën

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor amfibieën enkel geschikt is als landbiotoop, aangezien er binnen het onderzoeksgebied geen oppervlaktewater voor voortplanting aanwezig is. Voor een aantal soorten reptielen is het onderzoeksgebied geschikt als biotoop. Tijdens het veldbezoek zijn er geen reptielen en amfibieën waargenomen. Een sporenonderzoek heeft eveneens niets opgeleverd.

Conclusie: er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het onderzoeksgebied. De eventuele aanwezigheid van niet beschermde soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Vlinders en libellen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vlinders en libellen aangetroffen. Mogelijk maakt een aantal algemeen voorkomende, niet beschermde soorten vlinders echter wel gebruik van het onderzoeksgebied. Voor libellen is er in het onderzoeksgebied geen gunstig biotoop aanwezig.

Conclusie: er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten vlinders voor in het onderzoeksgebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende vlinders vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Libellen komen in het onderzoeksgebied niet voor.

4.6 Mieren en kevers

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten kevers. Voor het voorkomen van beschermde soorten mieren is de aanwezigheid van open naaldbossen een voorwaarde. Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde kevers en mieren (of mierenhopen) waargenomen. Een sporenonderzoek heeft eveneens niets opgeleverd.

Conclusie: er komen geen beschermde soorten kevers en mieren voor in het onderzoeksgebied.

4.7 Vissen

Uit de waarnemingen van het veldbezoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Derhalve is het onderzoeksgebied ongeschikt voor het voorkomen van (beschermde) vissen.

Conclusie: er komen geen vissen voor in het onderzoeksgebied.

5 CONCLUSIES

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS.

Het onderzoeksgebied is relatief dichtbij zowel de EHS als een Natura 2000-gebied gelegen. De aard en de beperkte omvang van de ingreep (sloop en herbouw woning in stedelijk gebied) maakt echter dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

5.1 Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

5.2 Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen werkzaamheden zoals de voorgenomen sloop van bebouwing en een eventuele verwijdering van beplanting (bomen) niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

5.3 Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.4 Eindconclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven.

- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

BIJLAGE 1



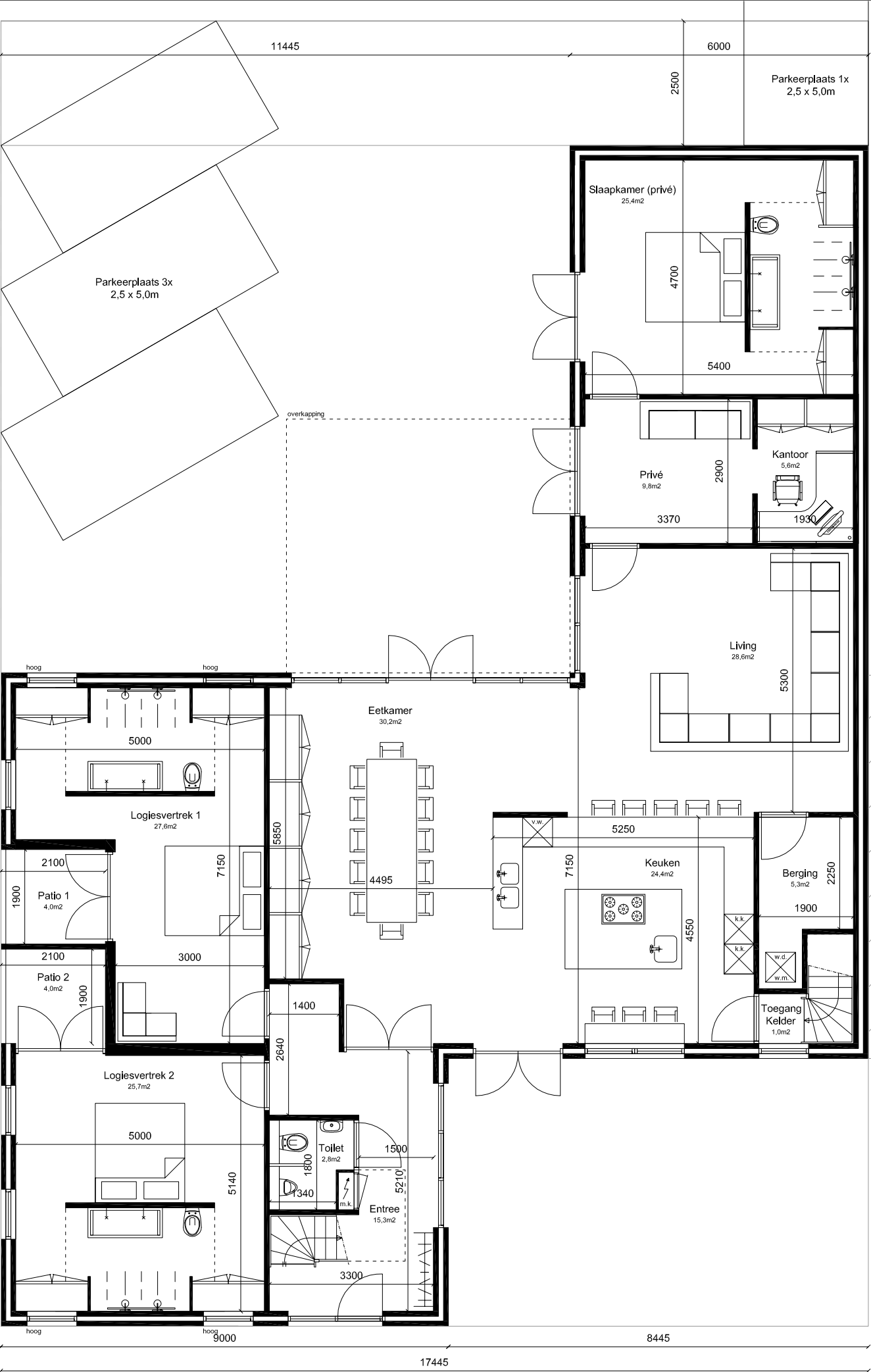
Ontwerp Table 'd hote Langendam 11-13

Opdrachtgever: Fam. Francke

Plattegrond - Begane grond - 1:100

Datum: 10-09-2013

Goothoogte = 4 meter +MV
Goothoogte dakkapel = 6 meter +MV
Nokhoogte = 8 meter +MV



Langendam
nr. 15

Langendam
nr. 17

BIJLAGE 2

disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

naam project 1402/060/RV-01
doel project quickscan flora en fauna
datum ma, 10/03/2014 - 13:01
ordernummer OHNL-2014-3294
geselecteerde kilometerhokken
23-391



Op de volgende pagina's vindt u eerst de beknopte eenmalige levering en vervolgens de toelichting erop.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: info@natuurloket.nl

telefoon: 0800 2356333

23-391	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	5				2	21				1			1	1		
Ffwet soorten tabel 1	1				5		2									
Ffwet soorten tabel 2+3	2				2								1			
Ffwet vogels						83										
Hrl soorten bijlage II					2								1			
Hrl soorten bijlage IV					1								1			
aantal soorten	234	23			9	83 *	2		2	10			5	6		
volledigheid onderzoek	matig	redelijk	niet	niet	slecht	slecht/goed	slecht	niet	slecht	goed	niet	niet	goed	goed	niet	niet
onderzoeksperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Toelichting op de tabel

Soortgroepen

In de gehanteerde indeling is Overige ongewervelden een diverse groep met daarin alle wespen, bijen, mieren, netvleugelige, steenvliegen, kevers, vliegen, muggen, haften, wantsen, cicaden, luizen, schorpioenvliegen en overige insecten, spinnen, mijten, hooiwagens, duizendpoten, miljoenpoten, pissebedden, kakkerlakken, oorwormen, weinigpotigen, vlokreeften, lagere kreeftachtigen, weekdieren, slakken, ringwormen, snoerwormen en wormachtigen zoals bloedzuigers.

Onder de soortgroep Zeeorganismen vallen: hydroidpoliepen, mosdiertjes, mysisgarnalen, ribkwallen, stekelhuidigen, zakpijpen, zeepissebedden, zeepokken, eendenmossels, krabbezakjes, zeespinnen en grote kreeftachtigen (kreeften, krabben en garnalen). Dit betekent dat waarnemingen van de Europese kreeft (*Astacus astacus*) en andere in zoetwater levende rivierkreeften onder Zeeorganismen te vinden zijn. Zeezoogdieren zijn te vinden onder Zoogdieren.

Rode-Lijstsoorten

In de tabel staat voor elk kilometerhok per soortgroep vermeld hoeveel soorten op de Rode Lijst staan. Rode Lijsten worden formeel vastgesteld door het ministerie van LNV. De gehanteerde Rode Lijsten zijn (inclusief link naar website van ministerie van LNV met verwijzing naar pdf van het besluit):

vaatplanten:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
mossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
korstmossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ¹
paddenstoelen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ²
zoogdieren:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vogels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
amfibieën:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
reptielen:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vissen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
dagvlinders:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
macronachtvlinders:	geen Rode Lijst
micronachtvlinders:	geen Rode Lijst
libellen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
sprinkhanen en krekels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
overige ongewervelden:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ³
zeeorganismen:	geen Rode Lijst

Ffwet soorten tabel 1

Alle soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

¹ Na vaststelling van de Rode Lijst is gebleken dat *Haematomma ochroleucum* onterecht op de Rode Lijst stond; deze is er vervolgens van afgehaald ([verantwoording Database Soorten in wetgeving en beleid](#)).

² De Rode Lijst voor paddenstoelen uit 2009 is nog niet geïmplementeerd in de NDFF; hier vindt u het Besluit: [Besluit Rode Lijsten 4 september 2009](#).

³ het gaat hier om besluiten voor de soortgroepen bijen, kokerjuffers, steenvliegen, haften, platwormen en land- en zoetwaterweekdieren.

Ffwet soorten tabel 2+3

Soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

Ffwet vogels

Alle vogelsoorten, behalve exoten, zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet.

Hrl soorten bijlage II

In de Europese Habitatrichtlijn staan in Bijlage II de soorten waarvoor beschermde gebieden moeten worden aangewezen. Op de site van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden van de soorten ([beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage II](#)). Welke gebieden dit zijn is per soort op te zoeken via [Natura 2000-gebieden](#).

Hrl soorten bijlage IV

In de Europese Habitatrichtlijn staan op Bijlage IV de soorten aangewezen die strikt beschermd zijn; de meeste soorten staan in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Op de website van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden: [beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage IV](#).

Aantal soorten

Het totaal aantal soorten per soortgroep per kilometerhok in de periode zoals aangegeven. Meegenomen zijn alle waarnemingen:

- die geheel of gedeeltelijk binnen de selectie liggen;
- die zijn gevalideerd en daarbij de classificatie 'betrouwbaar' hebben meegekregen;
- waarvan de bronhouder heeft aangegeven dat ze uitgeleverd mogen worden.

Indien er een asterisk (*) in het veld staat betekent dit dat een deel van de waarnemingen pas na expliciete toestemming van de bronhouder mag worden uitgeleverd. Het kan dus zijn dat in de Eenmalige levering niet alle waarnemingen worden geleverd die optellen tot de Beknopte eenmalige levering. Ook kan het zijn dat deze gegevens later worden geleverd.

Volledigheid onderzoek

Voor elke soortgroep is aangegeven hoe volledig een specifiek kilometerhok is onderzocht. Er wordt hierbij gewerkt met een normering in maximaal 5 klassen: Niet, Slecht, Matig, Redelijk en Goed onderzocht. In onderstaande toelichting is per soortgroep aangegeven welke regels hierbij gehanteerd zijn en over welke periode.

Vaatplanten (1990 – 2010)

Om de volledigheid van onderzoek vast te stellen wordt het soortenaantal per kilometerhok vergeleken met het gemiddeld soortenaantal van een kilometerhok in dezelfde regio. Dit aantal is afhankelijk van onder andere bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Het gemiddeld aantal soorten per kilometerhok is bepaald aan de hand van inventarisaties uit het verleden. De aanname hierbij is dat de in het verleden vastgestelde floristische waarden een goede basis vormen voor een benadering van de actuele waarden. Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

klasse	definitie
goed	aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie
redelijk	n.v.t.
matig	overige gevallen
slecht	aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26 of, als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict, minus tweemaal de standaarddeviatie.
niet	geen waarnemingen

Mossen (2000 – 2010)

Gegevens van mossen zijn veelal afkomstig van natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde mossoorten komen vooral voor op vochtige plaatsen en in bossen.

klasse	definitie
goed	meer dan 30 soorten
redelijk	11-30 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Korstmossen (2000 – 2010)

Gegevens van korstmossen zijn voornamelijk afkomstig van bos, heide en stuifzand, laanbomen en muren van oude gebouwen. Korstmossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden.

klasse	definitie
goed	meer dan 20 soorten
redelijk	11-20 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Paddenstoelen (2000 – 2010)

Om de volledigheid van een inventarisatie te definiëren zouden voor elk kilometerhok naast de aantallen waarnemingen en soorten ook specifieke biotoopkenmerken moeten worden meegewogen. Voor paddenstoelen is een dergelijke weging nog niet op landelijke schaal mogelijk. Vooralsnog wordt uitgegaan van het globale (niet statistisch onderbouwde) ervaringsfeit dat een "serieus" onderzoek in een hok in een goede tijd minstens een bepaald aantal verschillende soorten moet opleveren, met een eveneens globale correctie voor het feit dat dit aantal in een "goed" hok met minder waarnemingen wordt bereikt dan in een "slecht" hok.

klasse	definitie
goed	250 of meer soorten; of 1000 of meer waarnemingen
redelijk	overige gevallen
matig	n.v.t.
slecht	minder dan 50 soorten; of minder dan 100 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

Zoogdieren (2000 – 2010)

Voor zoogdieren is de onderzoekskwaliteit voor een kilometerhok bepaald op grond van twee aspecten die voor de totaalscore worden opgeteld.

1. het aantal waargenomen soorten sinds het jaar 2000

aantal soorten	aantal punten
1	0
2-4	5
5-9	10
10-99	15

2. uitvoering van een of meerdere projecten van het Netwerk Ecologische Monitoring of het VerspreidingsONderzoek LandZoogdieren (VONZ), waarin de aanwezigheid van een bepaalde set soorten (bijvoorbeeld muizen en spitsmuizen of vleermuizen) systematisch bepaald wordt.

NEM- of VONZ-project	aantal punten
braakbalmonitoring	15
vleermuiswintertellingen	30
muizen vangen met inloopvallen	30
vleermuiszoldertellingen	30
hazelmuistellingen	10

klasse	definitie
goed	100 – 1000 punten
redelijk	65 – 99 punten
matig	25 – 64 punten
slecht	0 – 24 punten
niet	geen waarnemingen

Vogels (2000 – 2010)

In de regel wordt er bij vogels onderscheid gemaakt tussen broedvogels (reproducieren) en water- en wintervogels (foerageren en pleisteren). Voor beide wordt in de tabel de onderzoeksvolledigheid gegeven, eerst broedvogels, dan water- en wintervogels.

Voor het bepalen van de volledigheid van onderzoek wordt niet alleen gekeken naar het aantal vastgestelde soorten maar ook naar de onderzoeksintensiteit (is een gebied c.q. kilometerhok voldoende bekeken om iets te zeggen over het voorkomen van de vogelbevolking). Losse waarnemingen worden in deze berekening niet meegenomen.

Broedvogels

In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het *Atlasproject* van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%. Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het *Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB)* is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten. Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie.

Een kilometerhok is matig onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het *Broedvogel Monitoring Project (BMP)* is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer algemene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er een BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

klasse	definitie
goed	na 1995 twee keer een proefvlak BMP
redelijk	proefvlak BMP-W; of atlasproject 1998-2000
matig	drie of meer keer een kolonie- of zeldzame soort (LSB) gemeld
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Water- en wintervogels

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de *watervogeltellingen* ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijkse ganzen- en zwanentellingen, maandelijkse tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectmatige aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar. Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht. >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Het *Punt Transect Tellingenproject (PTT)* is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren (a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en (b) het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

klasse	definitie
goed	watervogeltellingen gedurende meer dan 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
redelijk	watervogeltellingen gedurende 11 tot 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
matig	meerjarig PTT van minimaal 2 punten; of watervogeltellingen gedurende 5 – 10 maanden in de afgelopen 5 jaar
slecht	niet minimaal 2 punten meerjarig PTT; of watervogeltellingen gedurende minder dan 5 maanden in de afgelopen 5 jaar
niet	geen waarnemingen

Amfibieën (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantiebepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 15 waarnemingen
redelijk	8 – 14 waarnemingen
matig	3 – 7 waarnemingen
slecht	1 – 2 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde “vroeg” en “late” perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroeg en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming van:	periode
een willekeurige salamander in de periode februari – april	vroeg
een Gewone pad, Heikikker of Bruine kikker in de periode februari – juni	vroeg
een willekeurige salamander in de periode mei – augustus	laat
een willekeurige pad of kikker in de periode mei – augustus NIET zijnde van de Gewone pad of Heikikker of Bruine kikker	laat

correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	aantal soorten niet op de Rode Lijst	correctie
1 of meer	5 of meer	een klasse hoger
2 of meer	4	een klasse hoger
3 of meer	3	een klasse hoger
1 of meer	0	een klasse lager indien Matig, Redelijk of Goed onderzocht

Reptielen (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantie bepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 8 waarnemingen
redelijk	4 – 7 waarnemingen
matig	2 – 3 waarnemingen
slecht	1 waarneming
niet	geen waarnemingen

correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde “vroeg” en “late” perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroeg en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming in de maanden:	periode
februari - mei	vroeg
juni - augustus	laat

correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	correctie (indien mogelijk)
als Gladde slang is gezien	een klasse hoger
als naast Gladde slang ook andere soort gezien	twee klassen hoger
als of Adder of Ringslang of Hazelworm of Muurhagedis gezien	eenklasse hoger

Vissen (2000 – 2010)

De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten. Slecht onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrictlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, weteringen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

klasse	definitie
goed	10 of meer soorten
redelijk	5 – 9 soorten; of 3 – 4 soorten, waarbij verhouding “aantal waarnemingen:aantal soorten” 2 of groter
matig	3 – 4 soorten, waarbij verhouding “aantal waarnemingen:aantal soorten” kleiner dan 2
slecht	1 – 2 soorten
niet	geen waarnemingen

Dagvlinders (2000 – 2010)

Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De in het bestand opgeslagen waarnemingen zijn grotendeels gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de spreiding van de bezoeken over het seizoen in een kilometerhok waarbij aangenomen wordt dat in zeeklei, laagveen- en rivierengebieden gemiddeld minder soorten worden vastgesteld. Voor elke periode in het jaar dat het zinvol is om naar vlinders te kijken wordt een puntenaantal toegekend. Hierbij wordt niet meer gekeken naar het aantal waarnemingen in die periode.

periode	week	punten
A 1 januari – 31 maart en/of 30 september – 31 december	1 – 13, 40 – 52	1
B 1 april – 12 mei	14 – 19	1
C 13 mei – 9 juni	20 – 23	3
D 10 juni – 7 juli	24 – 27	2
E 8 juli – 4 augustus	28 – 31	4
F 5 augustus – 29 september	32 – 39	2
G geen datum, wel jaar	0	1

klasse	definitie
goed	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 10 of meer punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 8 of meer punten
redelijk	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 5 – 9 punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 5 – 7 punten
matig	3 – 4 punten
slecht	1 – 2 punten
niet	0 punten

Nachtvliners (micro's en macro's)

De groepen van macro- en micronachtvliners zijn soortenrijke groepen. Uit ervaring is gebleken dat het niet makkelijk is om alle soorten die in een hok voorkomen binnen enkele bezoeken en met slechts enkele onderzoeksmethoden vast te stellen. Goed nachtvlinderonderzoek bestaat daardoor eigenlijk uit het veelvuldig bezoeken van een gebied gedurende vele jaren en in vele seizoenen met verschillende technieken (licht, stroopsmeren, zichtwaarnemingen, etc.). Pas dan kan er een completere indruk bestaan van het werkelijke aantal soorten dat er voor komt. Om een indicatie te hebben van de soortenrijkdom in een gebied is het noodzakelijk de kennis van de omliggende hokken te betrekken bij de bepaling voor een onderzoeksdekking. De nu gehanteerde methode gaat uit van de verhouding tussen het aantal waargenomen soorten en het aantal theoretisch waar te nemen soorten. Dit geschiedt voor beide soortgroepen apart. Dat moet ook wel, want het aantal waarnemers, het aantal soorten en het aantal waarnemingen per groep verschilt enorm.

Voor beide soortgroepen wordt per kilometerhok het aantal soorten bepaald dat er is vastgesteld en het aantal soorten dat er theoretisch zou kunnen voorkomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis over omliggende hokken. De verhouding van beide aantallen resulteert in het algemeen in een zeer laag getal, want vaak ligt het aantal waargenomen soorten enorm veel lager dan het aantal te verwachten soorten. De oorzaak is meestal dat er nog niet voldoende onderzoek is geweest in een gebied. De resulterende waarden worden nu verder geclassificeerd op basis van het oordeel van een expert.

klasse	definitie; percentage aangetroffen soorten van theoretisch totaal aantal
goed	21% – 100%
redelijk	7% - 20%
matig	4% - 6%
slecht	0% - 3%
niet	geen waarnemingen

Libellen (2000 – 2010)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken duurt. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

klasse	definitie
goed	waarnemingen uit meer dan 3 maanden; of meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand
redelijk	10 of minder waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand
matig	10 of minder waarnemingen, waarbij de gezamenlijke set van waarnemingen uit maximaal 1 maand
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Sprinkhanen (2000 – 2010)

Bijna alle soorten sprinkhanen zijn in de nazomer aan te treffen. Het is daardoor mogelijk om tijdens twee bezoeken de sprinkhaanfauna van een gebied goed in kaart te brengen (onderzoeksintensiteit = goed). Als er slechts 1 bezoek aan een gebied is afgelegd kunnen er soorten zijn gemist (onderzoeksintensiteit = matig). De categorieën slecht en redelijk worden dus niet ingevuld.

klasse	definitie
goed	2 bezoeken aan het gebied gebracht
redelijk	n.v.t.
matig	1 bezoek aan het gebied gebracht
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Overige ongewervelden

Deze groep is een bundeling van zes verschillende soortgroepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). Het gaat om: bijen, kevers, mieren, bloedzuigers en mollusken van de Habitatrichtlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden.

Zeeorganismen

De groep van zeeorganismen is erg divers. Voor deze soortgroep is nog geen systematiek uitgewerkt om onderzoeksvolledigheid te bepalen. Er zijn echter wel vaste duiklocaties langs de kust die frequent worden onderzocht door waarnemers van ANEMOON. Voor deze locaties wordt aangenomen dat ze goed zijn onderzocht.

klasse	definitie
goed	vaste duiklocaties ANEMOON
redelijk	n.v.t.
matig	n.v.t.
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

tekstversie d.d. 24 augustus 2010

BIJLAGE 3



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

**Verkennd bodemonderzoek
Langendam 11-13
Zoutelande**

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Verkennd bodemonderzoek

in opdracht van

Ordito
De heer R.W.H. Brouns
Postbus 94
5126 ZH GILZE

betreffende de locatie

Langendam 11-13
Zoutelande

documentnummer

1402/060/RV-01

versie

0

vestiging, datum

Nuenen, 18 april 2014

Opgesteld:

A.H. de Jong
Projectleider bodem

Gecontroleerd door:

D. Beijers
Projectleider bodem

SAMENVATTING

In opdracht van Ordito heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Langendam 11-13 te Zouteland.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen voor de betreffende locatie. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009).

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de grond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes en kooldeeltjes.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond-, streef- en interventiewaarden blijkt dat blijkt het puin- en kolengruishoudend mengmonster MM01 matig verontreinigd is met koper. Na uitsplitsing blijkt dat de bodem ter plaatse van de boringen 02 en 05 op het westelijk terreindeel sterk verontreinigd is met koper. Ter plaatse van de overige boringen zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetoond met koper. Verder zijn in de puin- en kolengruishoudende grond lichte verontreinigingen met PAK, lood en zink aangetoond.

De zintuiglijk schone ondergrond (MM02) blijkt licht verontreinigd te zijn met koper. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De resultaten zijn overlegd met de heer Karman van de gemeente Veere. In een e-mail van 10 april 2014 is door de heer Karman dat de verontreiniging mogelijk wordt veroorzaakt door een nabij gelegen koperleiding. Omdat ter plaatse van het sterk verontreinigd gebied geen bouwwerkzaamheden plaats vinden is, volgens de heer Karman, aanvullend onderzoek op dit moment niet noodzakelijk.

Het sterk verontreinigd gebied met koper wordt in gebruik genomen als tuin en parkeerplaats. Als Tritium Advies merken wij hierbij op dat wanneer in het sterk verontreinigd gebied met koper grondwerkzaamheden plaatsvinden, deze dienen te worden uitgevoerd conform de CROW publicatie 132. Om die reden wordt aanbevolen de sterke verontreiniging met koper nader te onderzoeken om vast te stellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de uitvoering van het veldwerk ter plaatse van boring 01 een matige bijmengingen met puin is aangetroffen in de bodemlaag van 1,10 tot 1,30 m-mv. Puin waarvan de herkomst onbekend is dient formeel als asbestverdacht te worden beschouwd. Gelet op de diepte van het aangetroffen puin zijn er op dit moment geen directe contactmogelijkheden. Wanneer bij graafwerkzaamheden contact kan op treden met het puin, wordt alsnog aanbevolen de matig puinhoudende grond te onderzoeken op asbest.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

INHOUDSOPGAVE

	pagina
SAMENVATTING	
1 INLEIDING	1
2 VOORONDERZOEK	2
2.1 Locatiegegevens	2
2.2 Eerder uitgevoerd onderzoek	2
2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	2
2.4 Conclusies vooronderzoek	3
3 ONDERZOEKSSTRATEGIE	4
3.1 Verkennend bodemonderzoek	4
4 UITVOERING	5
4.1 Kwalibo	5
4.2 Grondonderzoek	5
4.3 Grondwateronderzoek	6
4.4 Analyses	6
5 ANALYSERESULTATEN	7
5.1 Toetsingskader circulaire bodemsanering	7
5.2 Grond	8
5.3 Grondwater	8
6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	9

BIJLAGEN

	aantal pagina's (excl. voorblad)
1. topografische ligging en kadastrale gegevens	4
2. situatietekening	1
3. boorprofielen	2
4. peilbuisspecificaties	1
5. analyseresultaten grond	11
6. analyseresultaten grondwater	5
7. toetsingstabellen grond	5
8. toetsingstabellen grondwater	2
9. foto's onderzoekslocatie	3
10. verontreinigingssituatie	1

1 INLEIDING

In opdracht van Ordito B.V. heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Langendam 11-13 te Zouteland.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen voor de betreffende locatie.

Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Tritium Advies B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Kwalibo

Op de werkzaamheden die in het voorliggende rapport worden beschreven is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Onder de naam Kwalibo regelt het Besluit de kwaliteitsborging in het bodembeheer. Voor deze kwaliteitsborging zijn onderdelen van het onderzoek onder Kwalibo uitgevoerd. Indien dit het geval is, dan is dit bij het betreffende onderdeel expliciet vermeld. Onderdelen zonder vermelding over Kwalibo, zijn niet onder Kwalibo uitgevoerd.

2 VOORONDERZOEK

Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn gegevens verzameld, die van belang zijn voor het bodemonderzoek. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5725 (januari 2009).

Op 4 maart 2014 is door de heer Hans van den Broeke van de gemeente Veere de relevante bodeminformatie aangeleverd.

Met betrekking tot de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn gegevens verzameld tot een afstand van circa 25 meter buiten de grens van de onderzoekslocatie.

2.1 Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Langendam te Zoutelande. De XY-coördinaten van de onderzoekslocatie zijn: X = 23.002 en Y = 391.896. De topografische ligging en de kadastrale gegevens zijn weergegeven in bijlage 1. Een situatietekening is weergegeven in bijlage 2. Foto's van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in bijlage 9.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Valkenisse, sectie D, nummer 2754 en heeft een totale oppervlakte van circa 500 m². Hiervan is circa 150 m² bebouwd.

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als recreatiewoning met tuin. De vloer in de bebouwing bestaat uit beton. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De huidige bestemming zal naar verwachting worden gehandhaafd.

Op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich voor zover bekend bij Tritium Advies B.V. geen boven- of ondergrondse tanks en hebben zich in het verleden geen calamiteiten of (bedrijfs)activiteiten voorgedaan, waardoor de bodem verontreinigd zou kunnen zijn geraakt.

Gegevens over mogelijk aanwezige kabels, leidingen en puin zijn niet bekend.

2.2 Eerder uitgevoerd onderzoek

Op de locatie zelf is voor zover bekend niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd.

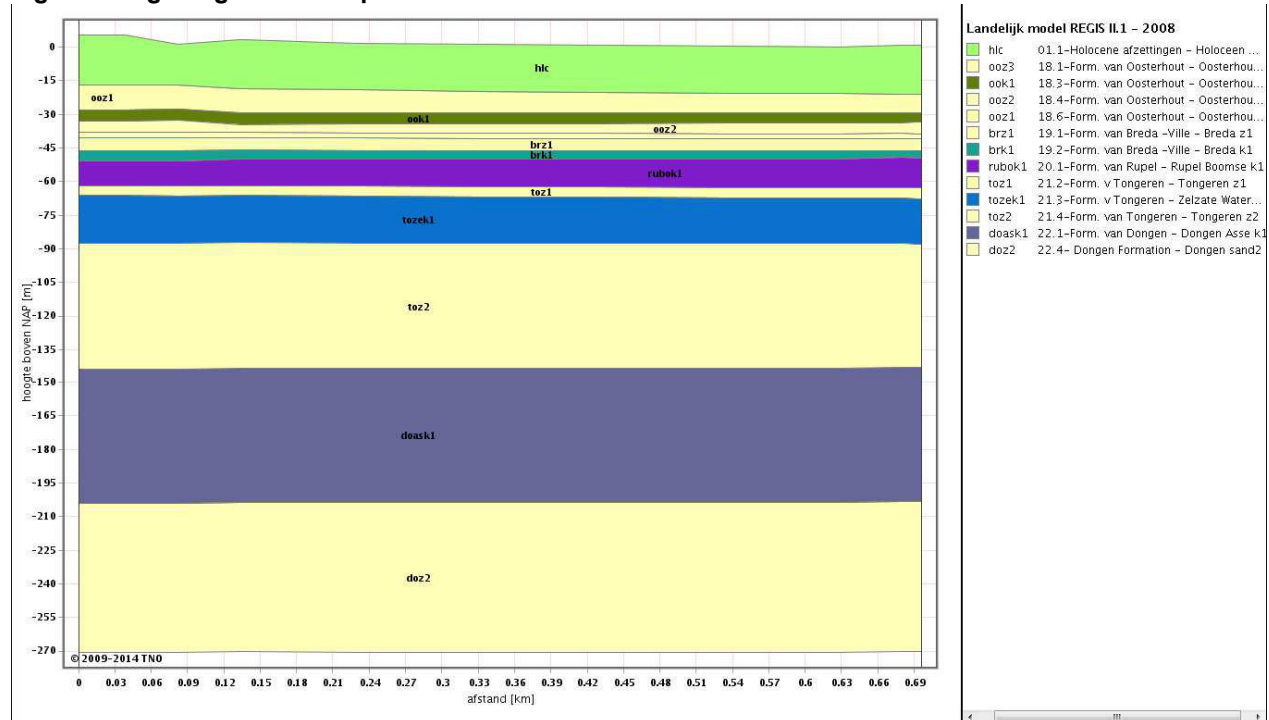
2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Voor de informatie in de voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van het geohydrologisch model 2008 van www.dinoloket.nl. Deze kaart geeft de afzettingen aan of nabij het maaiveld weer.

De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt circa 3 m+NAP. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit een matig tot slecht doorlatende deklaag (holocene afzetting) van circa 20 m dikte, die is samengesteld uit kleiig zand. Onder de klaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket

(formatie van Oosterhout) met een dikte van circa 10 m. Het eerste watervoerende pakket is samengesteld uit zand. Een geologisch dwarsprofiel is weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1. geologisch dwarsprofiel



De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt circa 2 m+NAP. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is zuidwestelijk.

In de directe omgeving van de locatie is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig. Op de onderzoekslocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. Over grondwateronttrekking in de omgeving van de locatie zijn geen gegevens bekend.

2.4 Conclusies vooronderzoek

Op grond van het vooronderzoek wordt de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van bodemverontreiniging.

3 ONDERZOEKSSTRATEGIE

3.1 Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (strategie ONV) van de NEN 5740 (januari 2009). De werkzaamheden voor de strategie zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 3.1: strategie verkennend bodemonderzoek.

boorwerk (diepte in m-mv)		chemische analyses ¹⁾	
boringen	peilbuizen	grond	grondwater
4 x (0,5)	1	1 x bovengrond NEN-g	1 x NEN-gw
1 x (2,0)		1 x ondergrond NEN-g	

Opmerkingen bij de tabel:

1) verklaring analyses:

- NEN-g : pakket NEN 5740 voor grondparameters (organische stof en lutum, 9 metalen, PAK, PCB en minerale olie);
- NEN-gw : pakket NEN 5740 voor grondwaterparameters (9 metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen, vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen en minerale olie).

De analyses worden door een geaccrediteerd laboratorium uitgevoerd. De grond- en grondwatermonsters worden conform AS3000 voorbereid.

4 UITVOERING

4.1 Kwalibo

De coördinatie en planning van het veldwerk vindt plaats vanuit de onder BRL SIKB 2000 (versie 5, 12 december 2013) gecertificeerde vestiging van Tritium Advies B.V. te Nuenen. Het veldwerk wordt uitgevoerd door minimaal één erkend veldwerker. In tabel 4.1 is de erkende veldwerker die voor onderhavig onderzoek het veldwerk heeft uitgevoerd opgenomen.

De boringen zijn geplaatst conform VKB protocol 2001 (versie 3.2, 12 december 2013) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer. De peilbuis is bemonsterd conform VKB protocol 2002 (versie 4, 12 december 2013) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer.

Tabel 4.1: erkende veldwerker Tritium Advies B.V.

veldwerker	datum uitvoering	boornummers
boorwerkzaamheden		
Tom Wijnands	14 maart 2014	01 t/m 06
grondwater bemonsteren		
Tom Wijnands	21 maart 2014	01

Conform BRL-SIKB 2000 zijn de veldwerkzaamheden getoetst op partijdigheid. De uitvoerder van het veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als dat van een onafhankelijk onderzoeksbureau.

4.2 Grondonderzoek

Tijdens het plaatsen van de boringen deden zich geen belemmeringen of bijzonderheden voor.

De plaats van de boringen is weergegeven in bijlage 2.

De boorprofielen zijn weergegeven in bijlage 3. Uit de boorprofielen blijkt dat de vaste bodem op de locatie tot 2,0 m-mv (= einddiepte diepste boring) overwegend bestaat uit matig fijn tot zeer fijn zand.

De bij de boringen vrijkomende grond is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn de in de onderstaande tabel weergegeven afwijkingen in de bodem waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Tabel 4.2: afwijkende zintuiglijke waarnemingen.

boring	traject (m-mv)	afwijking	einddiepte (m-mv)
01	0,90 - 1,10	matig puinhoudend	2,00
02	0,01 - 0,30 0,30 - 0,70	zwak puinhoudend matig kolengruishoudend en zwak puinhoudend	1,20
03	0,01 - 0,30	zwak puin- en kolengruishoudend	0,80
04	0,00 - 0,50	zwak puinhoudend en sporen kolengruis	2,00
05	0,00 - 0,40 0,40 - 0,80	zwak puinhoudend zwak puin- en kolengruishoudend	1,30
06	0,00 - 0,40	zwak puin- en kolengruishoudend	0,90

4.3 Grondwateronderzoek

Tijdens de grondwatermonsternamen zijn in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (Ec) van het grondwater bepaald. De meetresultaten zijn weergegeven in bijlage 4. De aangetroffen waarden zijn normaal voor het gebied waar de onderzoekslocatie zich bevindt. Het grondwater bevond zich op een diepte van 0,68 m-mv. Bij de monsternamen van het grondwater zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

De plaats van de peilbuis is weergegeven in bijlage 2.

4.4 Analyses

De grond- en grondwatermonsters zijn volgens de onderstaande tabel geanalyseerd door AL-West te Deventer (geaccrediteerd).

Naar aanleiding van de analyseresultaten van MM01 is besloten om alle deelmonsters met bodemvreemde bijmenging te laten analyseren op zware metalen.

Tabel 4.3: geanalyseerde monsters (grond en grondwater).

monstercode	boring/peilbuis	monsterdiepte (m-mv)	chemische analyses ¹⁾	motivatie
grond				
MM01	02,03,06	0,00 - 0,70	NEN-g	puin- en kolengruishoudend grond
MM02	01,02,04,05,06	0,40 - 1,60	NEN-g	zintuiglijk schone ondergrond
01-4	01	0,90 - 1,10	met-9	matig puinhoudend
02-1	02	0,01 - 0,30	met-9	zwak puinhoudend
02-2	02	0,30 - 0,70	met-9	matig kolengruis- en zwak puinhoudend
03-1	03	0,01 - 0,30	met-9	zwak puin- en kolengruishoudend
04-1	04	0,00 - 0,50	met-9	zwak puinhoudend en sporen kolengruis
05-1	05	0,00 - 0,40	met-9	zwak puinhoudend
05-2	05	0,40 - 0,80	met-9	zwak puin- en kolengruishoudend
06-1	06	0,00 - 0,40	met-9	zwak puin- en kolengruishoudend
grondwater				
01-1-2	01	1,00 - 2,00	NEN-gw	onderzoek grondwater

Opmerkingen bij de tabel:

1) verklaring analyses:

NEN-g : pakket NEN 5740 voor grondparameters;

NEN-gw : pakket NEN 5740 voor grondwaterparameters;

met- 9 : standaardpakket voor 9 zware metalen, bestaande uit barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink.

5 ANALYSERESULTATEN

5.1 Toetsingskader circulaire bodemsanering

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn vergeleken met de toetsingstabel 'Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater' uit de circulaire bodemsanering (Nederlandse Staatscourant, nr. 16675, 27 juni 2013).

Met deze toetsingswaarden worden richtwaarden gegeven ter beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Voor de grond wordt de achtergrondwaarde beschouwd als het niveau waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Deze achtergrondwaarden zijn landelijk vastgesteld en weergegeven in de Regeling Bodemkwaliteit (Nederlandse Staatscourant, nr. 247, 20 december 2007 en daarop volgende aanpassingen). Voor het grondwater wordt de streefwaarde beschouwd als het niveau waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

De interventiewaarde betreft het niveau waarbij voor zowel de grond als het grondwater sprake kan zijn van risico's voor het milieu en de volksgezondheid. Een sanering van de bodem kan dan noodzakelijk zijn. Conform de NEN5740:2009 wordt als toetsingswaarde voor het nader onderzoek de tussenwaarde gehanteerd. Deze ontstaat voor grond uit het gemiddelde van de achtergrond- en de interventiewaarde en voor het grondwater uit het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.

De toetsingswaarden voor grond zijn gerelateerd aan het voor de onderzochte bodem geldende organische stof- en lutumgehalte. Met behulp van de bodemtypecorrectieformules uit de circulaire bodemsanering worden de toetsingswaarden voor de betreffende vaste bodem herberekend. Met ingang van 1 november 2013 worden de toetsingswaarden voor grond niet meer gecorrigeerd voor het bodemtype maar worden de meetwaarden van de grond omgerekend naar de standaardbodem (met een lutum percentage van 25 % en een organische stof percentage van 10 %). Voor grondwater zijn de toetsingswaarden onafhankelijk gesteld van de grondsoort.

De aanduiding van de mate van verontreiniging in het rapport is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5.1: aanduiding mate van verontreiniging.

aanduiding in rapport		betekenis voor grond	betekenis voor grondwater
-	= niet verontreinigd	: het aangetoonde gehalte ligt beneden de achtergrondwaarde	het aangetoonde gehalte ligt beneden de streefwaarde
*	= licht verontreinigd	: het aangetoonde gehalte ligt tussen de achtergrond- en tussenwaarde	het aangetoonde gehalte ligt tussen de streef- en tussenwaarde
**	= matig verontreinigd	: het aangetoonde gehalte ligt tussen de tussen- en interventiewaarde	het aangetoonde gehalte ligt tussen de tussen- en interventiewaarde
***	= sterk verontreinigd	: het aangetoonde gehalte ligt boven de interventiewaarde	het aangetoonde gehalte ligt boven de interventiewaarde

5.2 Grond

De analyseresultaten van de grondmonsters zijn weergegeven in bijlage 5.

Bij onderhavig onderzoek zijn het organische stof- en lutumgehalte analytisch bepaald en weergegeven in bijlage 5. De toetsing van de analyseresultaten van de grondmonsters aan de herberekende toetsingswaarden is weergegeven in bijlage 7. Een samenvatting is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5.2: samenvatting toetsingsresultaten grond.

monstercode	monsterdiepte (m-mv)	motivatie	toetsingsresultaten
MM01	0,00 - 0,70	puin- en kolengruishoudend grond	** koper * PAK, lood, zink
MM02	0,40 - 1,60	zintuiglijk schone ondergrond	* koper
01-4	0,90 - 1,10	matig puinhoudend	-
02-1	0,01 - 0,30	zwak puinhoudend	* koper, lood
02-2	0,30 - 0,70	matig kolengruis- en zwak puinhoudend	*** koper
03-1	0,01 - 0,30	zwak puin- en kolengruishoudend	* koper, lood, zink
04-1	0,00 - 0,50	zwak puinhoudend en sporen kolengruis	* koper, lood, zink
05-1	0,00 - 0,40	zwak puinhoudend	* koper, lood, zink
05-2	0,40 - 0,80	zwak puin- en kolengruishoudend	*** koper
06-1	0,00 - 0,40	zwak puin- en kolengruishoudend	* cadmium, koper, lood, zink

5.3 Grondwater

De analyseresultaten van het grondwatermonster zijn weergegeven in bijlage 6. De toetsing van de analyseresultaten van de grondwatermonsters aan de toetsingswaarden is weergegeven in bijlage 8. Een samenvatting is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5.3: samenvatting toetsingsresultaten grondwater.

monstercode	monsterdiepte (m-mv)	motivatie	toetsingsresultaten
01-1-2	1,00 - 2,00	onderzoek grondwater	-

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten blijkt het puin- en kolengruishoudend mengmonster MM01 matig verontreinigd is met koper. Na uitsplitsing blijkt dat de bodem ter plaatse van de boringen 02 en 05 op het westelijk terreindeel sterk verontreinigd is met koper. Ter plaatse van de overige boringen zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetoond met koper. Verder zijn in de puin- en kolengruishoudende grond lichte verontreinigingen met PAK, lood en zink aangetoond.

De zintuiglijk schone ondergrond (MM02) blijkt licht verontreinigd te zijn met koper. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De resultaten zijn overlegd met de heer Karman van de gemeente Veere. In een e-mail van 10 april 2014 is door de heer Karman dat de verontreiniging mogelijk wordt veroorzaakt door een nabij gelegen koperleiding. Omdat ter plaatse van het sterk verontreinigd gebied geen bouwwerkzaamheden plaats vinden is, volgens de heer Karman, aanvullend onderzoek op dit moment niet noodzakelijk.

Het sterk verontreinigd gebied met koper wordt in gebruik genomen als tuin en parkeerplaats. Als Tritium Advies merken wij hierbij op dat wanneer in het sterk verontreinigd gebied met koper grondwerkzaamheden plaatsvinden, deze dienen te worden uitgevoerd conform de CROW publicatie 132. Om die reden wordt aanbevolen de sterke verontreiniging met koper nader te onderzoeken om vast te stellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

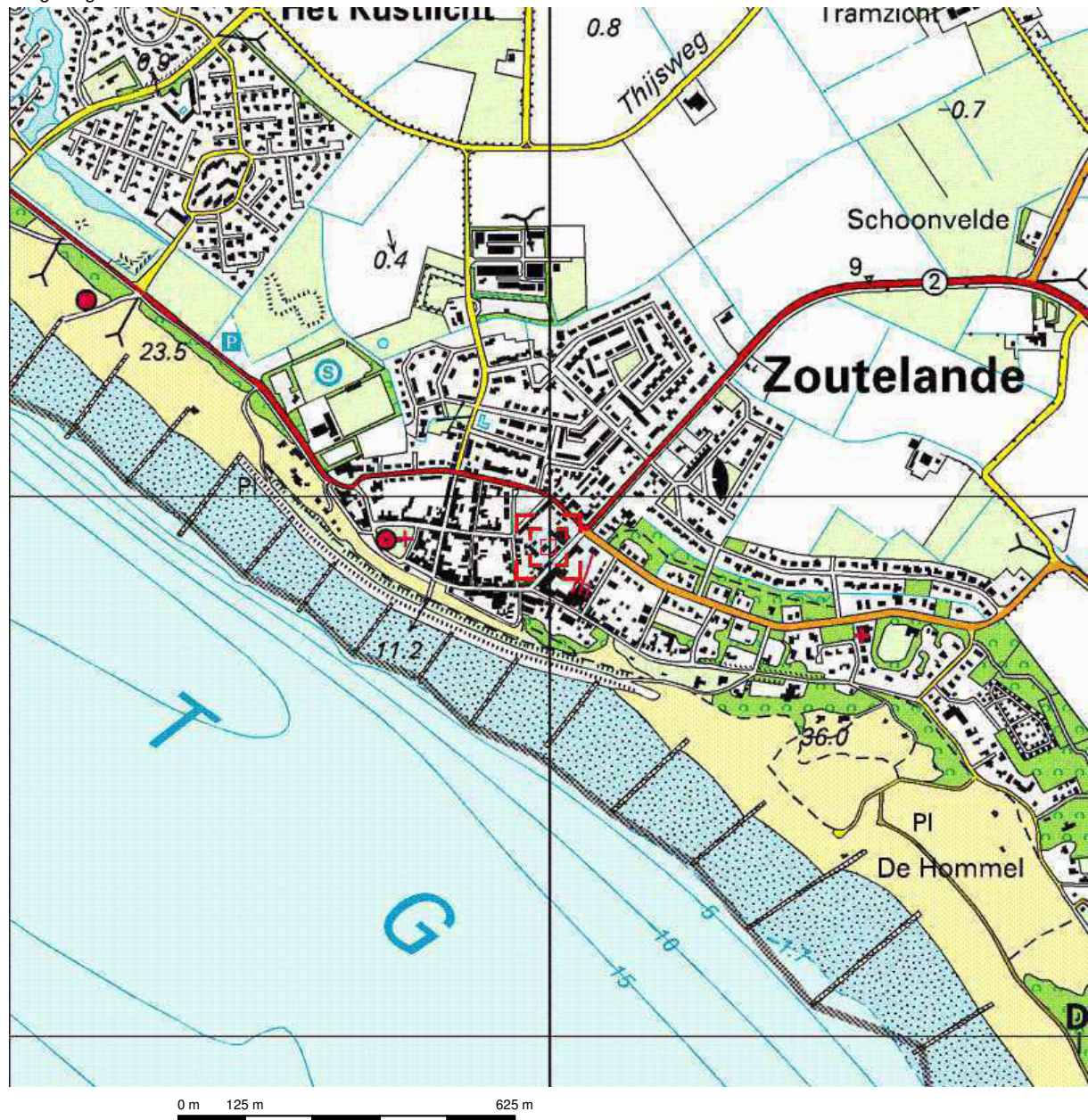
Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de uitvoering van het veldwerk ter plaatse van boring 01 een matige bijmengingen met puin is aangetroffen in de bodemlaag van 0,90 tot 1,10 m-mv. Puin waarvan de herkomst onbekend is dient formeel als asbestverdacht te worden beschouwd. Gelet op de diepte van het aangetroffen puin zijn er op dit moment geen directe contactmogelijkheden. Wanneer bij graafwerkzaamheden contact kan op treden met het puin, wordt alsnog aanbevolen de matig puinhoudende grond te onderzoeken op asbest.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING EN KADASTRALE GEGEVENS

Bijgevoegd zijn:

		aantal pagina's
1	topografische ligging	1
2	kadastrale kaart	1
3	kadastraal bericht	2

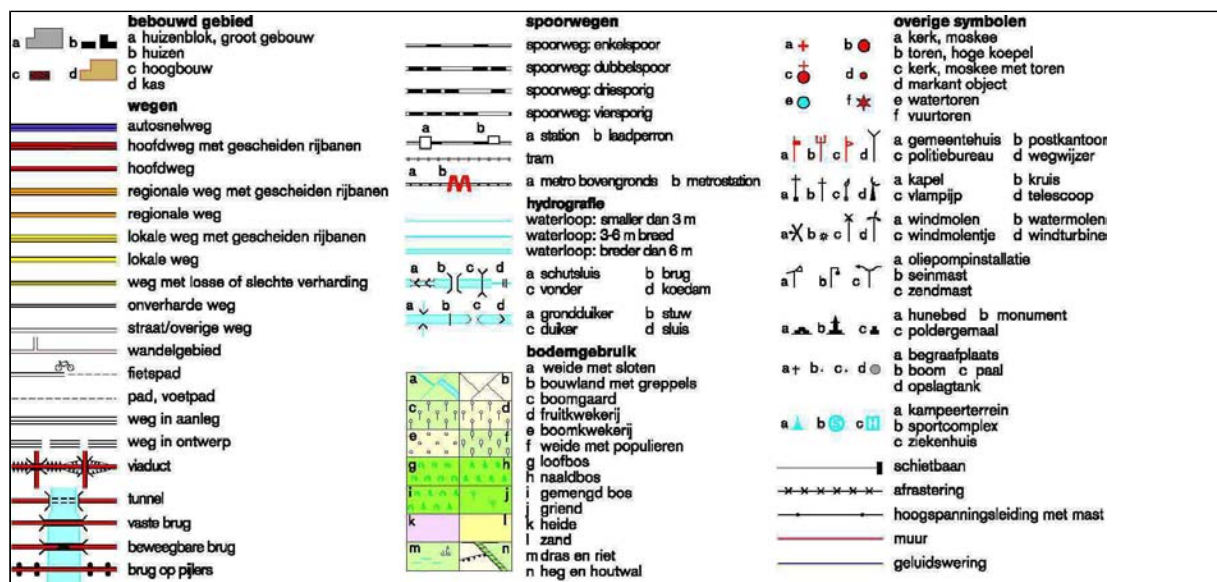


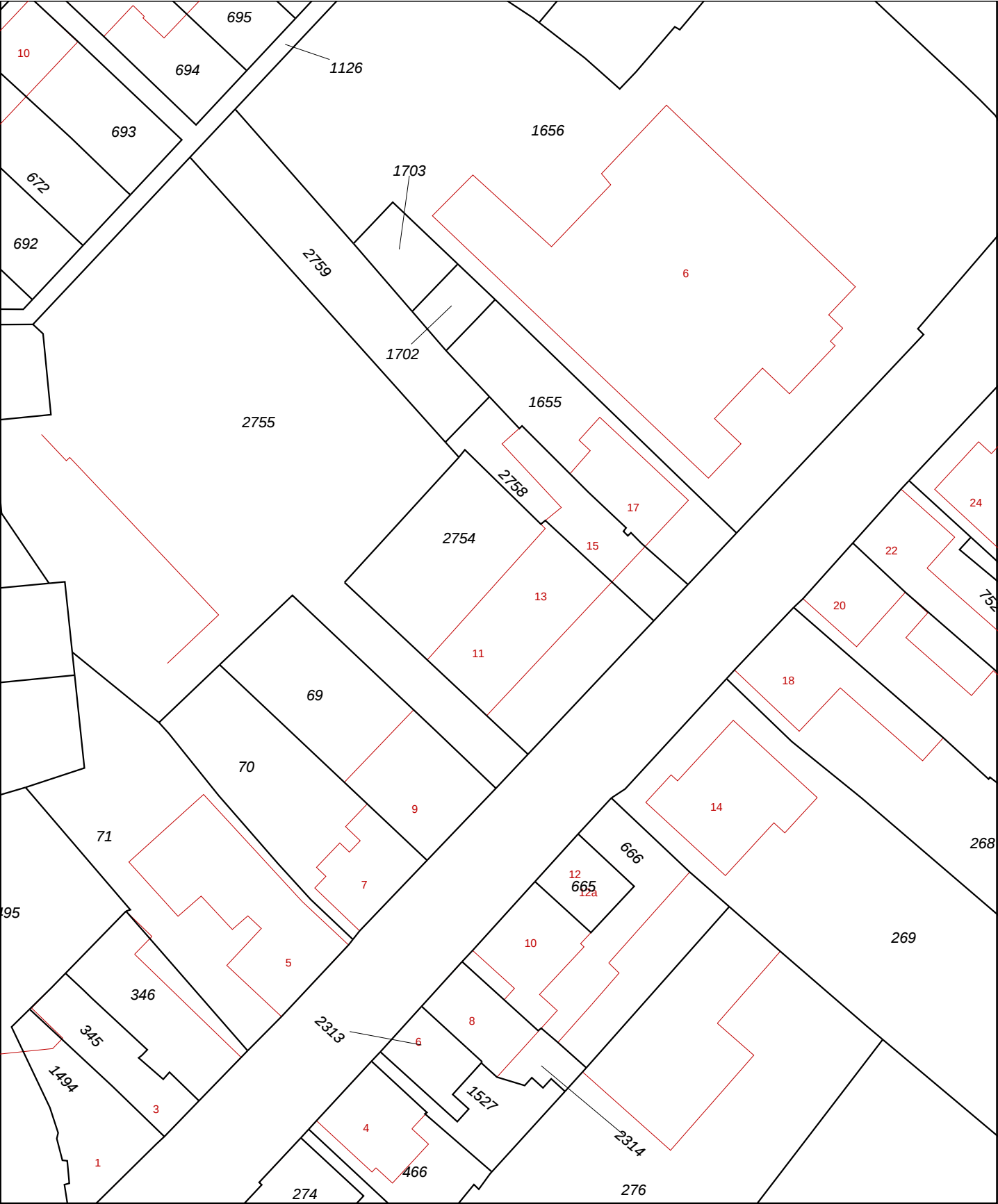
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object VALKENISSE D 2754
Langendam 11, 4374 AA ZOUTELANDE

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





12345
25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2014

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

VALKENISSE

D

2754

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: VALKENISSE D 2754

27-2-

2014

Langendam 11 4374 AA ZOUTELANDE

15:01:55

Uw referentie: 1402060RV

Toestandsdatum: 26-2-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **VALKENISSE D 2754**

Grootte: 4 a 15 ca

Coördinaten: 23002-391902

Omschrijving
kadastraal object: WONEN

Locatie: Langendam 11
4374 AA ZOUTELANDE
Langendam 13
4374 AA ZOUTELANDE

Jaar: 2012

Ontstaan op: 19-9-2012

Ontstaan uit: **VALKENISSE D 744**

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Veere kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Veere.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer **Maarten Francke**

Sloestraat 52

4374 BR ZOUTELANDE

Geboren op: 24-03-1933

Geboren te: WAARDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 62205/99** d.d. 28-11-2012

Eerst genoemde object VALKENISSE D 2754

in brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 1292/1 reeks MIDDELBURG**

Eerst genoemde object VALKENISSE D 2754

in brondocument:

Recht ontleend aan: **HYP4 1300/138 reeks MIDDELBURG**

Eerst genoemde object VALKENISSE D 2754

in brondocument:

Brondocumenten
mogelijk van belang: LBD 1415 d.d. 9-5-1989

HYP4 4049/35 reeks MIDDELBURG d.d. 2-7-1991

HYP4 3528/46 reeks MIDDELBURG d.d. 18-11-

1987
ACG 372 d.d. 8-3-1985

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw **Cornelia Ovaa**

Sloestraat 52

4374 BR ZOUTELANDE

Geboren op: 08-10-1935

Geboren te: ZOUTELANDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: **HYP4 62205/99** d.d. 28-11-2012

Einde overzicht

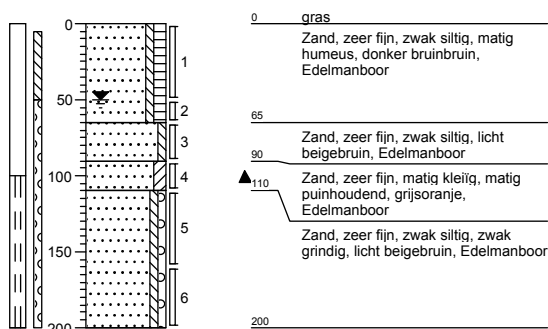
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING

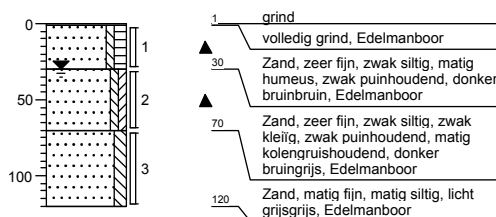
BIJLAGE 3: BOORPROFIELEN

Bijlage: Boorprofielen

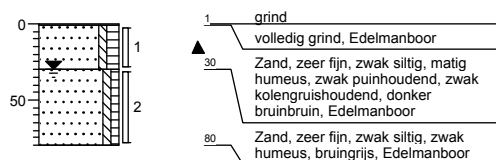
Boring: 01
Datum: 21/03/2014



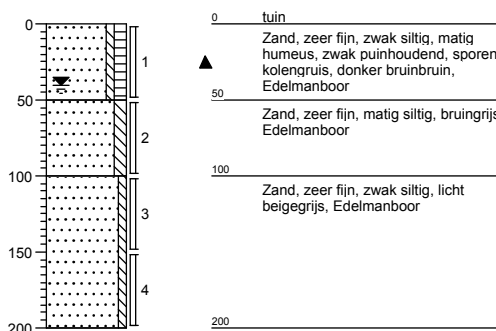
Boring: 02
Datum: 14/03/2014



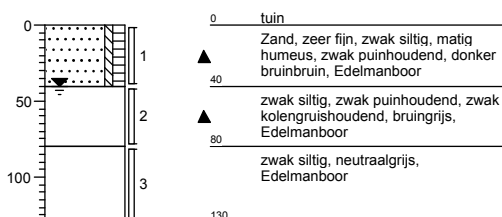
Boring: 03
Datum: 14/03/2014



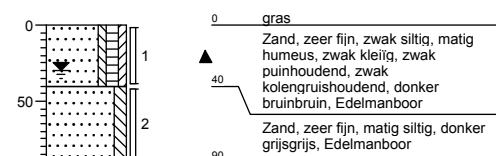
Boring: 04
Datum: 14/03/2014



Boring: 05
Datum: 14/03/2014

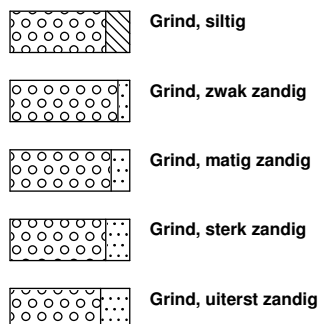


Boring: 06
Datum: 14/03/2014

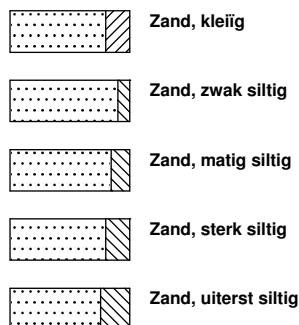


Legenda

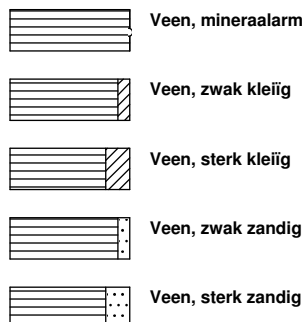
grind



zand



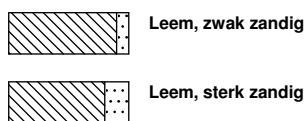
veen



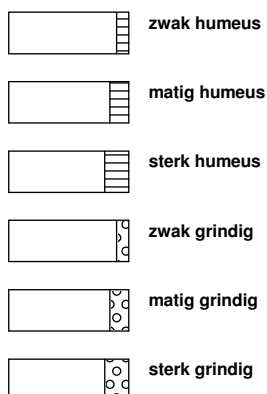
klei



leem



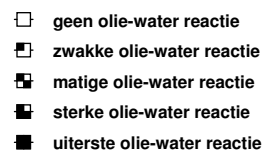
overige toevoegingen



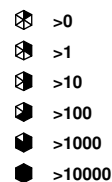
geur



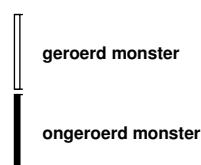
olie



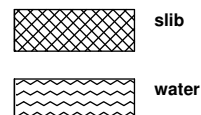
p.i.d.-waarde



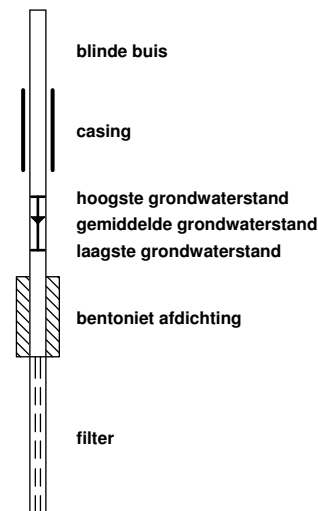
monsters



overig



peilbuis



toelichting mate van bodemvreemde bijmengingen:

- sporen <1% (gewichtsperscentage)
- zwak 1-5% (gewichtsperscentage)
- matig 5-10% (gewichtsperscentage)
- sterk 10-20% (gewichtsperscentage)
- uiterst 20-50% (gewichtsperscentage)
- volledig >50% (volumepercentage)

BIJLAGE 4: PEILBUISSPECIFICATIES

Tabel 1: Peilbuispecificaties

peilbuisnummer	01
datum bemonstering	21 maart 2014
bemonsterd door	T. Wijnands
diepte grondwaterspiegel (m-mv)	0,68
filterstelling (m-mv)	1,00 - 2,00
toestroming	goed
zuurgraad (pH)	6,91
elektrische geleidbaarheid (Ec, $\mu\text{S}/\text{cm}$)	936
kleur	neutraal
helderheid	matig
waargenomen afwijkingen	geen
drijfslag	geen

BIJLAGE 5: ANALYSERESULTATEN GROND

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

TRITIUM ADVIES B.V.

De Jong
GULBERG 35
5674 TE NUENEN

Datum 20.03.2014
Relatienr 35003866
Opdrachtnr. 425929
Blad 1 van 4

ANALYSERAPPORT

Opdracht 425929 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003866 TRITIUM ADVIES B.V.
Uw referentie 1402060RV LANGEDAM 11-13
Opdrachtacceptatie 14.03.14
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid
"Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

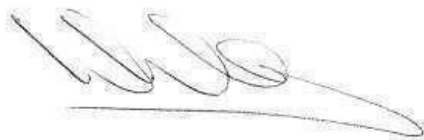
Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek
verstrekken.

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

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

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Opdracht 425929 Bodem / Eluaat

Blad 2 van 4

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
518541	14.03.2014	MM02 01 (110-160) 05 (80-130) 06 (40-90) 02 (70-120) 04 (50-100)
518547	14.03.2014	MM01 06 (0-40) 03 (1-30) 02 (30-70)

Eenheid	518541	518547
	MM02 01 (110-160) 05 (80-130) 06 (40-90) 02 (70-120) 04 (50-100)	MM01 06 (0-40) 03 (1-30) 02 (30-70)

Algemene monstervoorbehandeling

Koningswater ontsluiting		++	++
Voorbehandeling conform AS3000		++	++
Droge stof	%	81,8	78,8
IJzer (Fe ₂ O ₃)	% Ds	<5,0	<5,0

Klassiek Chemische Analyses

Organische stof	% Ds	0,7 ^{x)}	2,7 ^{x)}
Carbonaten dmv asrest	% Ds	1,0	1,1

Fracties (sedigraaf)

Fractie < 2 µm	% Ds	4,3	4,7
----------------	------	-----	-----

Metalen (AS3000)

Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	58
Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20
Kobalt (Co)	mg/kg Ds	2,2	3,1
Koper (Cu)	mg/kg Ds	54	69
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	0,06
Lood (Pb)	mg/kg Ds	16	89
Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5
Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	4,2	5,8
Zink (Zn)	mg/kg Ds	21	94

PAK (AS3000)

Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	0,42
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050	0,25
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	0,27
Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050	0,55
Chryseen	mg/kg Ds	<0,050	0,47
Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050	0,33
Fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050	1,0
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050	0,43
Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,35 ^{#)}	3,8 ^{#)}

Minerale olie (AS3000)

Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3,0	<3,0

Eenheid	518541	518547
	MM02 01 (110-160) 05 (80-130) 06 (40-90) 02 (70-120) 04 (50-100)	MM01 06 (0-40) 03 (1-30) 02 (30-70)

Minerale olie (AS3000)

Koolwaterstof fractie C12-C16	mg/kg Ds	<3,0	<3,0
Koolwaterstof fractie C16-C20	mg/kg Ds	<4,0	<4,0
Koolwaterstof fractie C20-C24	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C24-C28	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C28-C32	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C32-C36	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C36-C40	mg/kg Ds	<5,0	<5,0

Polychloorbifenylen (AS3000)

PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
Som PCB (7 Ballschmider)	mg/kg Ds	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}
(Factor 0,7)			

Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

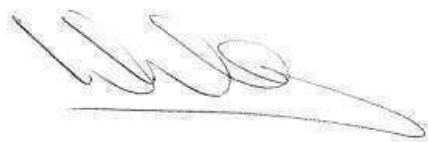
#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 15.03.2014

Einde van de analyses: 20.03.2014

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport met digitale handtekening rechtsgeldig.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Opdracht 425929 Bodem / Eluaat

Blad 4 van 4

Toegepaste methoden

Vaste stof

eigen methode: Carbonaten dmv asrest

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

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n) IJzer (Fe_2O_3)

Glw. NEN-ISO 11465; cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000: Droge stof

Protocollen AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

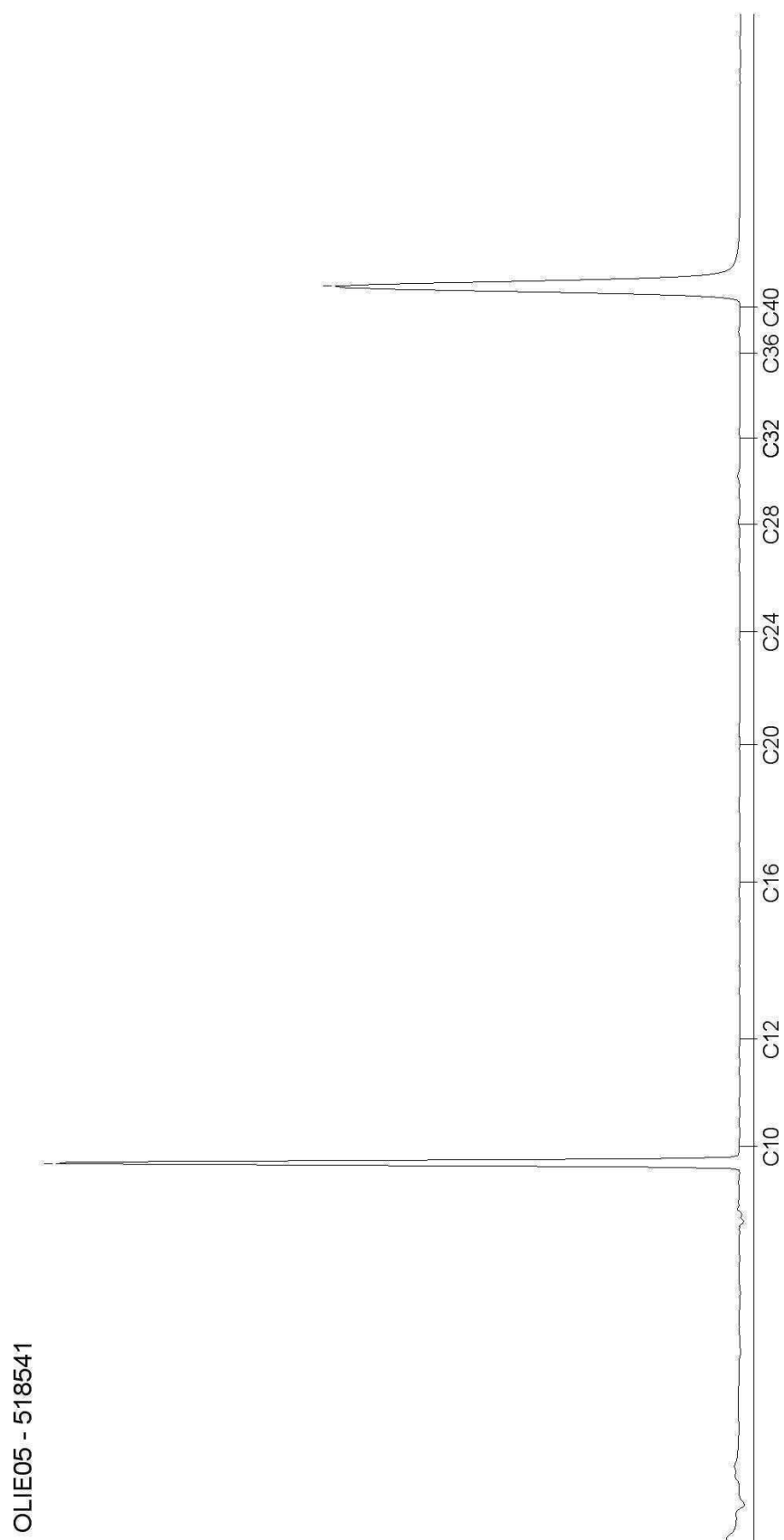
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Organische stof Koningswater ontsluiting Cadmium (Cd) Kwik (Hg) Zink (Zn) Lood (Pb)
Barium (Ba) Nikkel (Ni) Koper (Cu) Molybdeen (Mo) Kobalt (Co) Koolwaterstoffractie C10-C40
Som PAK (VROM) (Factor 0,7) Fractie < 2 μm

n) Niet geaccrediteerd



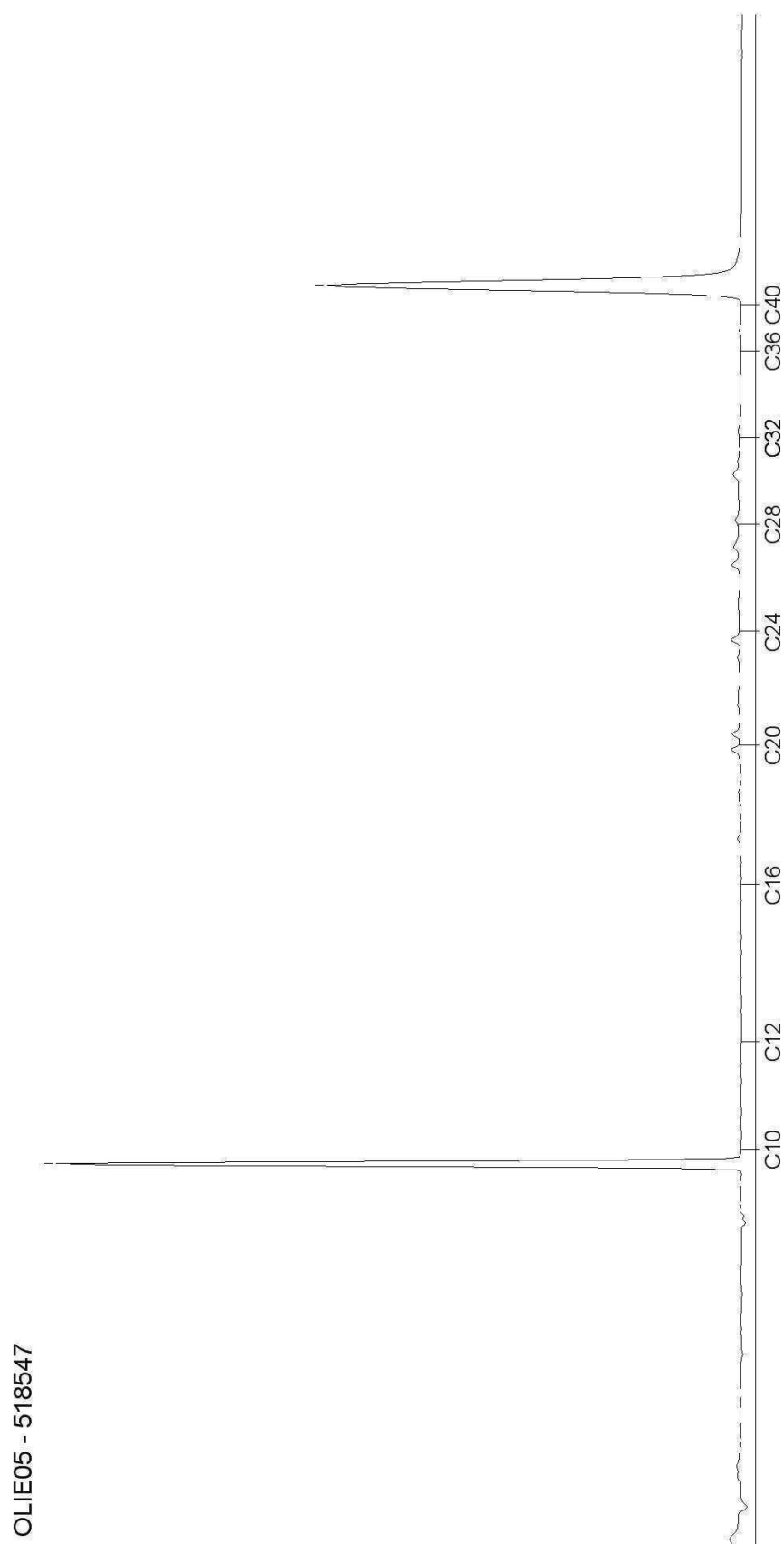
Chromatogram for Order No. 425929, Analysis No. 518541, created at 19.03.2014 09:02:15

Monsteromschrijving: MM02 01 (110-160) 05 (80-130) 06 (40-90) 02 (70-120) 04 (50-100)



Chromatogram for Order No. 425929, Analysis No. 518547, created at 19.03.2014 09:02:13

Monsteromschrijving: MM01 06 (0-40) 03 (1-30) 02 (30-70)



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

TRITIUM ADVIES B.V.

De Jong
GULBERG 35
5674 TE NUENEN

Datum 01.04.2014
Relatienr 35003866
Opdrachtnr. 427911
Blad 1 van 5

ANALYSERAPPORT

Opdracht 427911 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003866 TRITIUM ADVIES B.V.
Uw referentie 1402060RV Langedam 11-13
Opdrachtacceptatie 27.03.14
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid
"Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

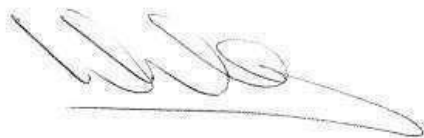
Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek
verstrekken.

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

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

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Opdracht 427911 Bodem / Eluaat

Blad 2 van 5

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
528593	14.03.2014	01-4 01 (90-110)
528594	14.03.2014	02-1 02 (1-30)
528595	14.03.2014	02-2 02 (30-70)
528596	14.03.2014	03-1 03 (1-30)
528597	14.03.2014	04-1 04 (0-50)

Eenheid	528593	528594	528595	528596	528597
	01-4 01 (90-110)	02-1 02 (1-30)	02-2 02 (30-70)	03-1 03 (1-30)	04-1 04 (0-50)

Algemene monstervoorbehandeling

Koningswater ontsluiting		++	++	++	++	++
Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++	++
Droge stof	%	81,4	85,6	78,2	85,4	79,0
IJzer (Fe ₂ O ₃)	% Ds	<5,0	--	--	--	--

Klassiek Chemische Analyses

Organische stof	% Ds	<0,2 ^{x)}	--	--	--	--
Carbonaten dmv asrest	% Ds	4,0	--	--	--	--

Fracties (sedigraaf)

Fractie < 2 µm	% Ds	12	--	--	--	--
----------------	------	----	----	----	----	----

Metalen (AS3000)

Barium (Ba)	mg/kg Ds	22	26	30	71	61
Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	0,22
Kobalt (Co)	mg/kg Ds	4,4	2,9	2,7	3,4	3,2
Koper (Cu)	mg/kg Ds	9,0	58	180	61	60
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	0,06	<0,05	0,11	0,09
Lood (Pb)	mg/kg Ds	12	37	16	190	130
Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5
Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	8,7	4,0	4,8	5,5	6,0
Zink (Zn)	mg/kg Ds	22	33	<20	110	110

Opdracht 427911 Bodem / Eluaat

Blad 3 van 5

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
528598	14.03.2014	05-1 05 (0-40)
528599	14.03.2014	05-2 05 (40-80)
528600	14.03.2014	06-1 06 (0-40)

Eenheid	528598	528599	528600
	05-1 05 (0-40)	05-2 05 (40-80)	06-1 06 (0-40)

Algemene monstervoorbehandeling

Koningswater ontsluiting		++	++	++
Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++
Droge stof	%	81,4	80,6	76,8
IJzer (Fe ₂ O ₃)	% Ds	--	--	--

Klassiek Chemische Analyses

Organische stof	% Ds	--	--	--
Carbonaten dmv asrest	% Ds	--	--	--

Fracties (sedigraaf)

Fractie < 2 µm	% Ds	--	--	--
----------------	------	----	----	----

Metalen (AS3000)

Barium (Ba)	mg/kg Ds	58	<20	96
Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	0,44
Kobalt (Co)	mg/kg Ds	3,8	2,5	4,8
Koper (Cu)	mg/kg Ds	52	110	61
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,09	<0,05	0,11
Lood (Pb)	mg/kg Ds	85	30	170
Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5
Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	6,2	4,0	7,7
Zink (Zn)	mg/kg Ds	88	37	180

Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 27.03.2014

Einde van de analyses: 01.04.2014

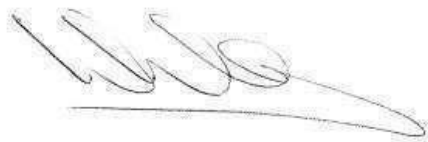
De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 427911 Bodem / Eluaat

Blad 4 van 5



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport met digitale handtekening rechtsgeldig.

Toegepaste methoden

Vaste stof

eigen methode: Carbonaten dmv asrest

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n)IJzer (Fe_2O_3)

Glw. NEN-ISO 11465;cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000:Droge stof

Protocollen AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Organische stof Koningswater ontsluiting Kwik (Hg) Nikkel (Ni) Molybdeen (Mo) Zink (Zn)
Lood (Pb) Kobalt (Co) Koper (Cu) Barium (Ba) Cadmium (Cd) Fractie < 2 μm

n) Niet geaccrediteerd

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Bijlage bij Opdrachtnr. 427911

Blad 5 van 5

CONSERVERING, CONSERVERINGSTERMIJN EN VERPAKKING

Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die mogelijk de betrouwbaarheid van de analyseresultaten beïnvloeden. De conserveringstermijn is voor volgende analyse overschreden:

Droge stof 528593, 528594, 528595, 528596, 528597, 528598, 528599, 528600



BIJLAGE 6: ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

TRITIUM ADVIES B.V.

De Jong
GULBERG 35
5674 TE NUENEN

Datum 27.03.2014
Relatienr 35003866
Opdrachtnr. 427241
Blad 1 van 4

ANALYSERAPPORT

Opdracht 427241 Water

Opdrachtgever 35003866 TRITIUM ADVIES B.V.
Uw referentie 1402060RV Langedam 11-13
Opdrachtacceptatie 21.03.14
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid
"Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

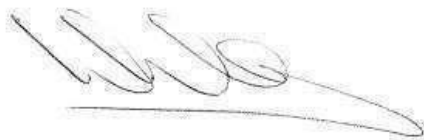
Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek
verstrekken.

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

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

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Opdracht 427241 Water

Blad 2 van 4

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monstername	Monsternamepunt
525433	01-1-2 01 (100-200)	21.03.2014	

Eenheid **525433**
01-1-2 01 (100-200)

Metalen (AS3000)

Barium (Ba)	µg/l	<20
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20
Kobalt (Co)	µg/l	<2,0
Koper (Cu)	µg/l	4,0
Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
Lood (Pb)	µg/l	<2,0
Molybdeen (Mo)	µg/l	4,0
Nikkel (Ni)	µg/l	5,8
Zink (Zn)	µg/l	<10

Aromaten

Benzeen	µg/l	<0,20
Tolueen	µg/l	<0,20
Ethylbenzeen	µg/l	<0,20
m,p-Xyleen	µg/l	<0,20
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10
Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 ^{#)}
Naftaleen	µg/l	<0,020
Styreen	µg/l	<0,20

Chloorhoudende koolwaterstoffen

Dichloormethaan	µg/l	<0,20
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
Vinylchloride	µg/l	<0,20
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14 ^{#)}
Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 ^{#)}

Opdracht 427241 Water

Blad 3 van 4

Eenheid 525433
01-1-2 01 (100-200)

Chloorhoudende koolwaterstoffen

Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 ^{#)}

Broomhoudende koolwaterstoffen

Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20
-----------------------------	------	-------

Minerale olie (AS3000)

Koolwaterstof fractie C10-C40	µg/l	<50
Koolwaterstof fractie C10-C12	µg/l	<10
Koolwaterstof fractie C12-C16	µg/l	<10
Koolwaterstof fractie C16-C20	µg/l	<5,0
Koolwaterstof fractie C20-C24	µg/l	<5,0
Koolwaterstof fractie C24-C28	µg/l	<5,0
Koolwaterstof fractie C28-C32	µg/l	<5,0
Koolwaterstof fractie C32-C36	µg/l	<5,0
Koolwaterstof fractie C36-C40	µg/l	<5,0

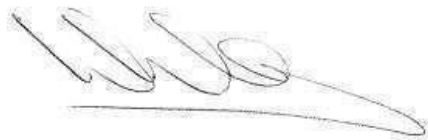
Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

Begin van de analyses: 22.03.2014

Einde van de analyses: 27.03.2014

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.



AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport met digitale handtekening rechtsgeldig.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Opdracht 427241 Water

Blad 4 van 4

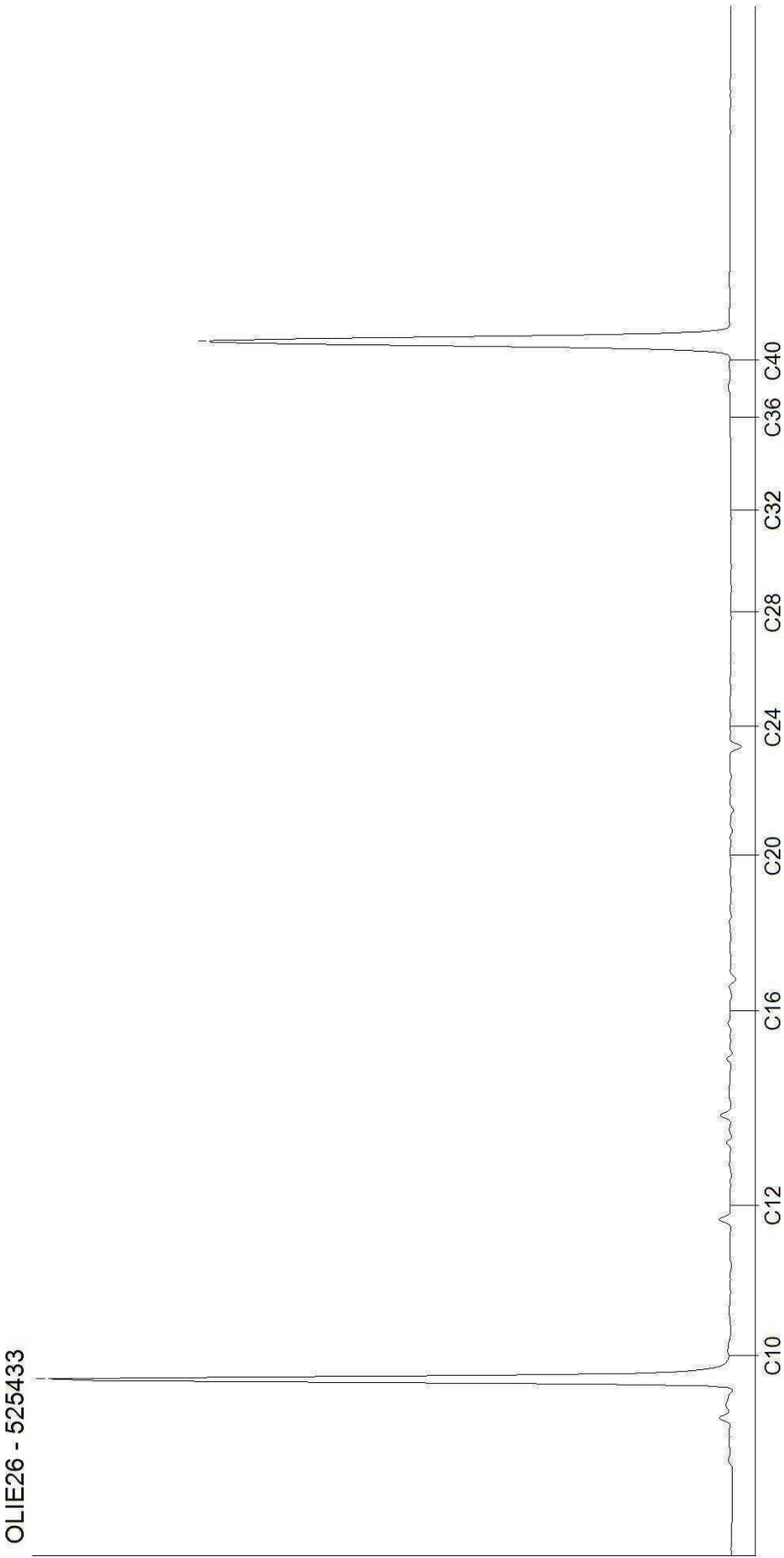
Toegepaste methoden

Protocollen AS 3100: Cadmium (Cd) Zink (Zn) Nikkel (Ni) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Kwik (Hg) Koper (Cu) Barium (Ba) Kobalt (Co)
Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra)
Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen
1,1,1-Trichloorethaan Styreen 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride Som Dichlooretheen (Factor 0,7)
Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40
Protocollen AS 3100: n) Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16
Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28
Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

n) Niet geaccrediteerd



Monsteromschrijving: 01-1-2 01 (100-200)



BIJLAGE 7: TOETSINGSTABELLEN GROND

Rapportage Toetsing STI

Opdracht	
OpdrachtNr	425929
Laboratorium	AL-West B.V., Dortmundstr.16b, /418 BH Deventer
Matrix	Vaste stoffen
Projectnaam	1402060RV LANGEDAM 11-13
Datum binnenkomst	14.03.2014
Rapp.datum	20.03.2014
CRM	AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders Tel.+31 570788115

Toetsing	Verklaring symbolen
	1 Geen meetwaarde parameterniveau
	2 Geen toetsoordeel mogelijk parameterniveau
	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde
	3 parameterniveau
	4 Niet toepasbaar parameterniveau
	5 <= Achtergrondwaarde parameterniveau
	6 Industrie parameterniveau
	7 Wonen parameterniveau
	13 Nooit toepasbaar parameterniveau
	14 A parameterniveau
	15 B parameterniveau
	19 Niet verspreidbaar parameterniveau
	20 Verspreidbaar parameterniveau
	24 > Interventiewaarde parameterniveau
	25 > Streefwaarde parameterniveau
	26 <= Streefwaarde parameterniveau
	34 Toepasbaar in GBT parameterniveau
	35 Niet toepasbaar in GBT (>EW) parameterniveau
	38 Asbest voldoet parameterniveau
	39 Toepasbaar (<=SW) parameterniveau
	40 Niet toepasbaar (> SW) parameterniveau
	43 Niet toepasbaar (> EW) parameterniveau
	45 Toepasbaar (<= EW) parameterniveau

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

Selectie Toets methode	
Toets versie	Laatste
Toets methode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

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

Ik ga ermee accoord dat AL-WEST dit evaluatie-programma alleen voor mijn eigen gebruik ter beschikking stelt en dat de gegevens en uitkomsten op geen enkele wijze rapporten of toetsingen van of door AL-WEST inhouden. Ik ga er ook mee accoord dat AL-WEST geen enkele aansprakelijkheid treft voor de geproduceerde resultaten - tenzij er sprake is van grove nalatigheid. De toetsing is gebaseerd op lutum- en humus-correctie van de analyseresultaten conform eerder vermelde regeling.

Monsterinformatie	
AnalyseNr	518541
Monsterschrijving	MM02 01 (110-160) 05 (80-130) 06 (40-90) 02 (70-120) 04 (50-100)
Monsterdatum	14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat
Versie	1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	0.7	gemeten waarde
Lutum (%)	4.3	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau	
Toets oordeel	Overschrijding Achtergrondwaarde

Analyses	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		21 mg/kg Ds	44.6	mg/kg	5 N		140	720	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.23	mg/kg	5 N		0,6	13	-1
Kobalt (Co)		2,2 mg/kg Ds	6.18	mg/kg	5 N		15	190	-1
Koper (Cu)		54 mg/kg Ds		104 mg/kg	6 N		40	190	0,423
Kwik (Hg)	<	0,05 mg/kg Ds	0.048	mg/kg	5 N		0,15	36	-1
Lood (Pb)		16 mg/kg Ds	24.2	mg/kg	5 N		50	530	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg	5 N		1,5	190	-1
Nikkel (Ni)		4,2 mg/kg Ds	10.3	mg/kg	5 N		35	100	-1
Koolwaterstof fractie C10-C40	<	35 mg/kg Ds		123 mg/kg	5 N		190	5000	-1
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			0.35	mg/kg	5 N		1,5	40	-1
som 7 polychloorbifenyleen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			24.5	ug/kg	5 N		20	1000	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		518547
Monsteromschrijving	MM01 06 (0-40) 03 (1-30) 02 (30-70)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	gemeten waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau	
Toets oordeel	Overschrijding Achtergrondwaarde

Analyses	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		94 mg/kg Ds		193 mg/kg		7 N	140	720	0,092
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N	0,6	13	-1
Kobalt (Co)		3,1 mg/kg Ds	8.41	mg/kg		5 N	15	190	-1
Koper (Cu)		69 mg/kg Ds		128 mg/kg		6 N	40	190	0,585
Kwik (Hg)		0,06 mg/kg Ds	0.082	mg/kg		5 N	0,15	36	-1
Lood (Pb)		89 mg/kg Ds		132 mg/kg		7 N	50	530	0,17
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N	1,5	190	-1
Nikkel (Ni)		5,8 mg/kg Ds	13.8	mg/kg		5 N	35	100	-1
Koolwaterstoffractie C10-C40	<	35 mg/kg Ds	90.7	mg/kg		5 N	190	5000	-1
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			3.79	mg/kg		7 N	1,5	40	0,059
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			18.1	ug/kg		5 N	20	1000	-1

Rapportage Toetsing STI

Opdracht		
OpdrachtNr	AL-West B.V., Dortmundstr.16B, 7418 BH	427911
Laboratorium	Deventer	
Matrix	Vaste stoffen	
Projectnaam	1402060RV Langedam 11-13	
Datum binnenkomst	27.03.2014	
Rapp.datum	01.04.2014	
CRM	AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders Tel.+31 570788115	

Toetsing	Verklaring symbolen
	1 Geen meetwaarde parameterniveau
	2 Geen toetsoordeel mogelijk parameterniveau
	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde
	3 parameterniveau
	4 Niet toepasbaar parameterniveau
	5 <= Achtergrondwaarde parameterniveau
	6 Industrie parameterniveau
	7 Wonen parameterniveau
	13 Nooit toepasbaar parameterniveau
	14 A parameterniveau
	15 B parameterniveau
	19 Niet verspreidbaar parameterniveau
	20 Verspreidbaar parameterniveau
	24 > Interventiewaarde parameterniveau
	25 > Streefwaarde parameterniveau
	26 <= Streefwaarde parameterniveau
	34 Toepasbaar in GBT parameterniveau
	35 Niet toepasbaar in GBT (>EW) parameterniveau
	38 Asbest voldoet parameterniveau
	39 Toepasbaar (<=SW) parameterniveau
	40 Niet toepasbaar (> SW) parameterniveau
	43 Niet toepasbaar (> EW) parameterniveau
	45 Toepasbaar (<= EW) parameterniveau

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

Selectie Toets methode	
Toets versie	Laatste
Toets methode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

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

Ik ga ermee akkoord dat AL-WEST dit evaluatie-programma alleen voor mijn eigen gebruik ter beschikking stelt en dat de gegevens en uitkomsten op geen enkele wijze rapporten of toetsingen van of door AL-WEST inhouden. Ik ga er ook mee akkoord dat AL-WEST geen enkele aansprakelijkheid treft voor de geproduceerde resultaten - tenzij er sprake is van grove nalatigheid. De toetsing is gebaseerd op lutum- en humus-correctie van de analyseresultaten conform eerder vermelde regeling.

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528593
Monsteromschrijving	01-4 01 (90-110)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets onderdeel		Voldoet aan Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		22 mg/kg Ds	45.9	mg/kg	5 N			140	720	-1
Nikkel (Ni)		8,7 mg/kg Ds	20.7	mg/kg	5 N			35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg	5 N			1,5	190	-1
Lood (Pb)		12 mg/kg Ds		18 mg/kg	5 N			50	530	-1
Kwik (Hg)	<	0,05 mg/kg Ds	0.048	mg/kg	5 N			0,15	36	-1
Koper (Cu)		9 mg/kg Ds		17 mg/kg	5 N			40	190	-1
Kobalt (Co)		4,4 mg/kg Ds	11.9	mg/kg	5 N			15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.23	mg/kg	5 N			0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528594
Monsterschrijving	02-1 02 (1-30)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		33 mg/kg Ds	67.8	mg/kg		5 N		140	720	-1
Nikkel (Ni)		4 mg/kg Ds	9.52	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		37 mg/kg Ds	54.8	mg/kg		7 N		50	530	0,01
Kwik (Hg)		0,06 mg/kg Ds	0.082	mg/kg		5 N		0,15	36	-1
Koper (Cu)		58 mg/kg Ds		107 mg/kg		6 N		40	190	0,449
Kobalt (Co)		2,9 mg/kg Ds	7.87	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528595
Monsterschrijving	02-2 02 (30-70)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Interventiewaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)	<	20 mg/kg Ds	28.8	mg/kg		5 N		140	720	-1
Nikkel (Ni)		4,8 mg/kg Ds	11.4	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		16 mg/kg Ds	23.7	mg/kg		5 N		50	530	-1
Kwik (Hg)	<	0,05 mg/kg Ds	0.048	mg/kg		5 N		0,15	36	-1
Koper (Cu)		180 mg/kg Ds		333 mg/kg		3 N		40	190	1,956
Kobalt (Co)		2,7 mg/kg Ds	7.33	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528596
Monsterschrijving	03-1 03 (1-30)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		110 mg/kg Ds		226 mg/kg		6 N		140	720	0,148
Nikkel (Ni)		5,5 mg/kg Ds	13.1	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		190 mg/kg Ds		281 mg/kg		6 N		50	530	0,482
Kwik (Hg)		0,11 mg/kg Ds	0.15	mg/kg		7 N		0,15	36	0
Koper (Cu)		61 mg/kg Ds		113 mg/kg		6 N		40	190	0,486
Kobalt (Co)		3,4 mg/kg Ds	9.23	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528597
Monsteromschrijving	04-1 04 (0-50)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		110 mg/kg Ds		226 mg/kg		6 N		140	720	0,148
Nikkel (Ni)		6 mg/kg Ds	14.3	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		130 mg/kg Ds		193 mg/kg		7 N		50	530	0,297
Kwik (Hg)		0,09 mg/kg Ds	0.12	mg/kg		5 N		0,15	36	-1
Koper (Cu)		60 mg/kg Ds		111 mg/kg		6 N		40	190	0,474
Kobalt (Co)		3,2 mg/kg Ds	8.69	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)		0,22 mg/kg Ds	0.35	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528598
Monsteromschrijving	05-1 05 (0-40)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		88 mg/kg Ds		181 mg/kg		7 N		140	720	0,07
Nikkel (Ni)		6,2 mg/kg Ds	14.8	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		85 mg/kg Ds		126 mg/kg		7 N		50	530	0,158
Kwik (Hg)		0,09 mg/kg Ds	0.12	mg/kg		5 N		0,15	36	-1
Koper (Cu)		52 mg/kg Ds	96.3	mg/kg		6 N		40	190	0,375
Kobalt (Co)		3,8 mg/kg Ds	10.3	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528599
Monsteromschrijving	05-2 05 (40-80)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Interventiewaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		37 mg/kg Ds		76 mg/kg		5 N		140	720	-1
Nikkel (Ni)		4 mg/kg Ds	9.52	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		30 mg/kg Ds	44.4	mg/kg		5 N		50	530	-1
Kwik (Hg)	<	0,05 mg/kg Ds	0.048	mg/kg		5 N		0,15	36	-1
Koper (Cu)		110 mg/kg Ds		204 mg/kg		3 N		40	190	1,091
Kobalt (Co)		2,5 mg/kg Ds	6.79	mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 mg/kg Ds	0.22	mg/kg		5 N		0,6	13	-1

Monsterinformatie		
AnalyseNr		528600
Monsteromschrijving	06-1 06 (0-40)	
Monsterdatum		14-3-2014 0:00
Monstercategorie	Bodem / Eluaat	
Versie		1

Evaluatie voor dit monster		
Humus (%)	2.7	manuele/standaard waarde
Lutum (%)	4.7	manuele/standaard waarde

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Overschrijding Achtergrondwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	A	I	Index
Zink (Zn)		180 mg/kg Ds		370 mg/kg		6 N		140	720	0,396
Nikkel (Ni)		7,7 mg/kg Ds	18.3	mg/kg		5 N		35	100	-1
Molybdeen (Mo)	<	1,5 mg/kg Ds	1.05	mg/kg		5 N		1,5	190	-1
Lood (Pb)		170 mg/kg Ds		252 mg/kg		6 N		50	530	0,42
Kwik (Hg)		0,11 mg/kg Ds	0.15	mg/kg		7 N		0,15	36	0
Koper (Cu)		61 mg/kg Ds		113 mg/kg		6 N		40	190	0,486
Kobalt (Co)		4,8 mg/kg Ds		13 mg/kg		5 N		15	190	-1
Cadmium (Cd)		0,44 mg/kg Ds	0.71	mg/kg		7 N		0,6	13	0,009

BIJLAGE 8: TOETSINGSTABELLEN GRONDWATER

Rapportage Toetsing STI

Opdracht

OpdrachtNr	427241
Laboratorium	AL-West B.V., Dortmundstr.16B, 7418 BH Deventer
Matrix	Water
Projectnaam	1402060RV Langedam 11-13
Datum binnenkomst	21.03.2014
Rapp.datum	27.03.2014
CRM	AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders Tel.+31 570788115

Toetsing

Verklaring symbolen

1	Geen meetwaarde parameterniveau
2	Geen toetsoordeel mogelijk parameterniveau
	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde
3	parameterniveau
4	Niet toepasbaar parameterniveau
5	<= Achtergrondwaarde parameterniveau
6	Industrie parameterniveau
7	Wonen parameterniveau
13	Nooit toepasbaar parameterniveau
14	A parameterniveau
15	B parameterniveau
19	Niet verspreidbaar parameterniveau
20	Verspreidbaar parameterniveau
24	> Interventiewaarde parameterniveau
25	> Streefwaarde parameterniveau
26	<= Streefwaarde parameterniveau
34	Toepasbaar in GBT parameterniveau
35	Niet toepasbaar in GBT (>EW) parameterniveau
38	Asbest voldoet parameterniveau
39	Toepasbaar (<=SW) parameterniveau
40	Niet toepasbaar (> SW) parameterniveau
43	Niet toepasbaar (> EW) parameterniveau
45	Toepasbaar (<= EW) parameterniveau

Toetsing

Verklaring symbolen

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

Selectie Toets methode

Toets versie	Laatste
Toets methode	Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

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

Ik ga ermee accoord dat AL-WEST dit evaluatie-programma alleen voor mijn eigen gebruik ter beschikking stelt en dat de gegevens en uitkomsten op geen enkele wijze rapporten of toetsingen van of door AL-WEST inhouden. Ik ga er ook mee accoord dat AL-WEST geen enkele aansprakelijkheid treft voor de geproduceerde resultaten - tenzij er sprake is van grove nalatigheid. De toetsing is gebaseerd op lutum- en humus-correctie van de analyseresultaten conform eerder vermelde regeling.

Monsterinformatie	
AnalyseNr	525433
Monsteromschrijving	01-1-2 01 (100-200)
Monsterdatum	21-3-2014 0:00
Monstercategorie	Grondwater
Versie	1

Evaluatie voor dit monster	
Water Diep/Ondiep	ondiep

Toetsing oordeel monsterniveau										
Toets oordeel		Voldoet aan Streefwaarde								
Analyses		Resultaat	Eenheid	Resultaat (G _{standaard})	BoToVa-Eenheid	Toetsing	Indicatief	S	I	Index
Nikkel (Ni)		5,8 µg/l		5.8	ug/l	26 N		15	75	-1
Zink (Zn)	<	10 µg/l		7	ug/l	26 N		65	800	-1
Barium (Ba)	<	20 µg/l		14	ug/l	26 N		50	625	-1
Cadmium (Cd)	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		0,4	6	-1
Kobalt (Co)	<	2 µg/l	1.4		ug/l	26 N		20	100	-1
Koper (Cu)		4 µg/l		4	ug/l	26 N		15	75	-1
Kwik (Hg)	<	0,05 µg/l	0.035		ug/l	26 N		0,05	0,3	-1
Lood (Pb)	<	2 µg/l	1.4		ug/l	26 N		15	75	-1
Molybdeen (Mo)		4 µg/l		4	ug/l	26 N		5	300	-1
Benzeen	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		0,2	30	-1
Tolueen	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		7	1000	-1
Ethylbenzeen	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		4	150	-1
Naftaleen	<	0,02 µg/l	0.014		ug/l	26 N		0,01	70	-1
Styreen	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		6	300	-1
Dichloormethaan	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		0,01	1000	-1
Trichloormethaan (Chloroform)	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		6	400	-1
Tetrachloormethaan (Tetra)	<	0,1 µg/l	0.07		ug/l	26 N		0,01	10	-1
1,1-Dichloorethaan	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		7	900	-1
1,2-Dichloorethaan	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		7	400	-1
1,1,1-Trichloorethaan	<	0,1 µg/l	0.07		ug/l	26 N		0,01	300	-1
1,1,2-Trichloorethaan	<	0,1 µg/l	0.07		ug/l	26 N		0,01	130	-1
Vinylchloride	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		0,01	5	-1
1,1-Dichlooretheen	<	0,1 µg/l	0.07		ug/l	26 N		0,01	10	-1
Trichlooretheen (Tri)	<	0,2 µg/l	0.14		ug/l	26 N		24	500	-1
Tetrachlooretheen (Per)	<	0,1 µg/l	0.07		ug/l	26 N		0,01	40	-1
Koolwaterstoffractie C10-C40	<	50 µg/l		35	ug/l	26 N		50	600	-1
som xyleen-isomeren			0.21		ug/l	26 N		0,2	70	-1
som dichlooretheen-isomeren			0.14		ug/l	26 N		0,01	20	-1
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)			0.42		ug/l	26 N		0,8	80	-1

BIJLAGE 9: FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

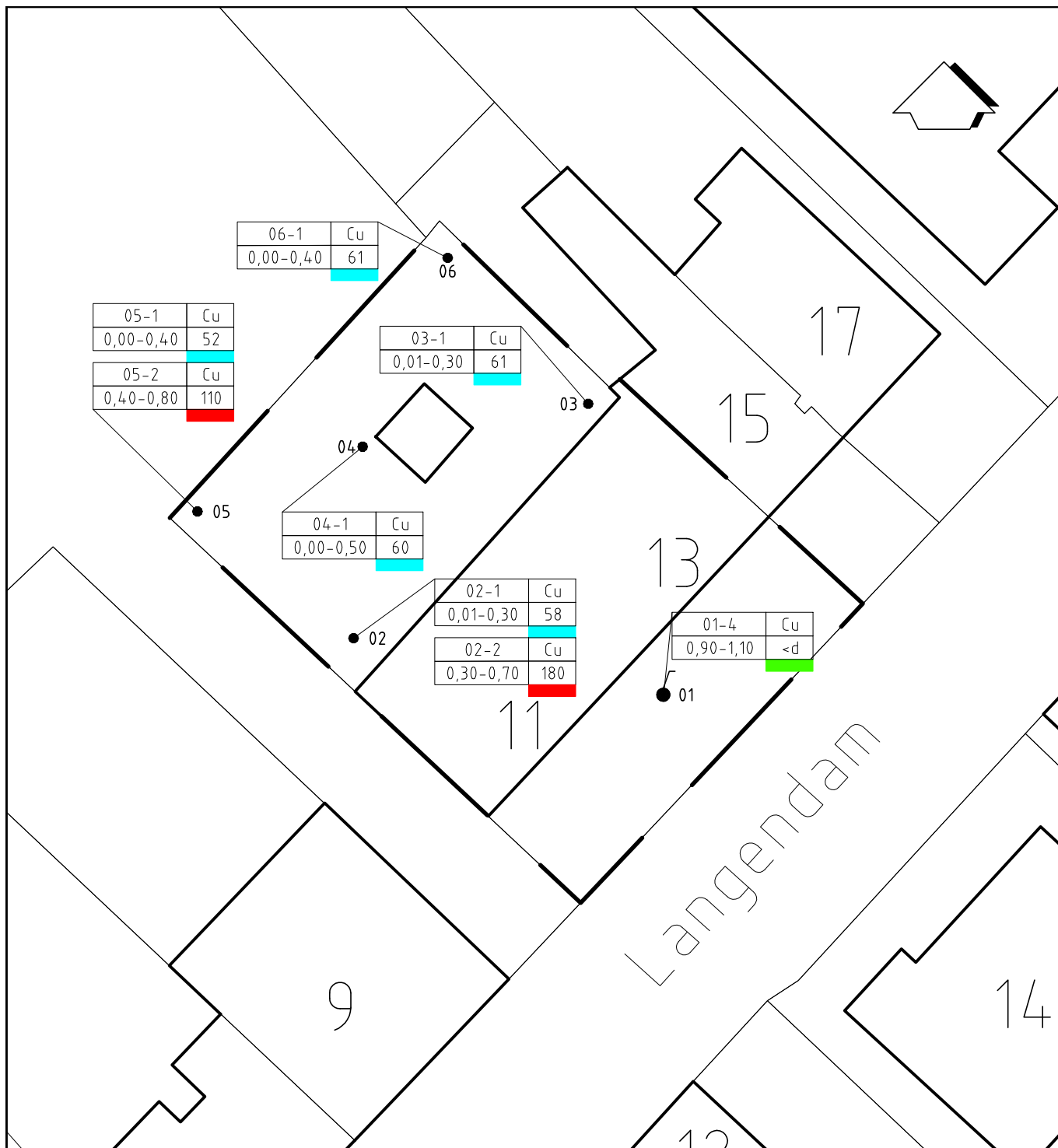


Foto 8



Foto 9

BIJLAGE 10: VERONTREINIGINGSSITUATIE



LEGENDA

0 10 m.

● boring

● boring met peilbuis

--- grens onderzoekslocatie

0	Cu	Zn
0,0 - 0,5	<10	120

MOSTERCODE

STOFNAAM Cu = koper

GEHALTE IN mg/kg

MONSTERTRAJECT IN m-mv

GEHALTE < ACHTERGRONDWAARDE

GEHALTE > ACHTERGRONDWAARDE

GEHALTE > TUSSENWAARDE

GEHALTE > INTERVENTIEWAARDE

0	18-4-2014		AJ			
Wijz.	Datum	Omschrijving	Getekend	Gec.	Gezien	



Opdrachtgever Ordito

Project Bodemonderzoek Langendam 11-13 te Zoutelande

Titel
VERONTREINIGINGSSITUATIE

BIJLAGE 10

Vestiging NUENEN	Schaal 1 : 250	Form. A4	Ordernummer 1402/060/RV	Tekeningnummer 001	Blad 1	van 1	Wijz. 0
---------------------	-------------------	-------------	----------------------------	-----------------------	-----------	----------	------------

Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) realisatie van een Table d'hôte aan de Langendam 11-13 te Zoutelande.

Corsanummer: 15b.02004

Inleiding

Wij zijn van plan om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo in afwijking van het bestemmingsplan Kom Zoutelande een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen voor de realisatie van een Table d'hôte aan de Langendam 11-13 te Zoutelande.

Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 26 februari 2015 t/m 8 april 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 26 februari 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan diensten van de Provincie en Waterschap. Tijdens de termijn van inzage liggen zijn twee zienswijzen ontvangen.

Na vaststelling door burgemeester en wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording wordt degene die een zienswijze heeft ingediend, onder toezending van dit zienswijzenrapport, geïnformeerd.

Zienswijze

Tijdens de termijn van inzage is zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Op 30 maart 2015 is een gezamenlijke zienswijze van J. van der Linden, Langendam 15, 4374 AA Zoutelande, J.P Louwerse, Langendam 24, 4374 AC Zoutelande, G.F. den Boer, Langendam 10, 4374 AC Zoutelande, G.A.A. Kloeg(bewoner) Langendam 15,4374 AC Zoutelande, M.I.M Burtcher (eigenaar Langendam 15) Timmermanstraat 12, 4374 AS Zoutelande.
2. op 8 april 2015 van J. Ossewaarde van mh+o advocaten namens S.P.P. Jongsma, woonachtend in Den Ijp, gemeente Landsmeer, eigenaar van de woning op Langendam 9 te Zoutelande.

Samenvatting zienswijze 1.

1. Bezwaar tegen het bouwen over de rooilijn, dit neemt uitzicht en zonlicht weg. Het karakter van het dorp verdwijnt zo langzaam.
2. Te veel grote ramen in het zijaanzicht (zuidwest). Dit heeft invloed op privacy.
3. Dakterras achterzijde is te groot en er wordt geluidsoverlast verwacht.
4. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de grootte van het gebouw.
5. Veel overlast te verwachten door bouwverkeer
6. Uitzicht voor burens verdwijnt totaal
7. Vermindering daglicht kan leiden tot gezondheidsklachten.
8. Bezwaar tegen overlast van bedrijvigheid
9. Kapitaalvermindering
10. Privacy
11. Er wordt aanzienlijke schade aan de woningen verwacht.

12. Instortingsgevaar
13. Leegstand in de winter zal leiden tot daling van de huizenprijzen.
14. Parkeerplaatsen
15. Waterafvoer tijdens de bouw van de kelder
16. Toenemende overlast op recht van overpad (Langendam 9)
17. Overlast winkel (Langendam)
18. Containers/vrachtwagens/aannemers en onderaannemers.
19. Bezwaar tegen het feit dat dit plan ter inzage is gelegd.

Beantwoording

1. In de eerste gesprekken rond de herontwikkeling van het perceel Langendam 11-13 is gekeken naar de mogelijkheden die er nu liggen binnen het bestemmingsplan Kom Zoutelande. Het is zonder meer mogelijk om ter plaatse een woning/gebouw te plaatsen met een breedte van 17 meter en een diepte van 15 meter. De goothoogte mag op basis van het bestemmingsplan 6 meter zijn met een maximale hoogte van de nok op 11 meter. Daarnaast kon op het erfgedeelte een aanbouw worden geplaatst van ongeveer 30 m². Stedenbouwkundig is de plaatsing van een dergelijk gebouw eigenlijk niet wenselijk. Zo'n massa sluit niet aan bij de bestaande bebouwing. De gevolgen voor naastgelegen percelen zouden ook groot zijn. In plaats daarvan is eerst gekeken naar de gewenste stedenbouwkundige ligging van de voorgevellijn. Er zijn 3 varianten aan de orde geweest. Allereerst de variant waarbij het gehele bouwblok naar voren werd geplaatst in lijn met de gevel van Langendam 9. Deze variant was niet gewenst omdat er dan een behoorlijk breed blok ontstaat dat naar voren wordt geplaatst. Ook zou dit een vreemd beeld opleveren in de aansluiting naar Langendam nummer 15. Een andere variant was die waarbij het gehele blok op dezelfde lijn zou blijven. In die variant zou meer de hoogte in moeten worden gebouwd met grote gevolgen voor de woning aan de Langendam 15. De derde optie was het aanbrengen van een verspringing halverwege het bouwblok. Deze verspringing heeft de volgende voordelen:
 - a. Er ontstaat een mogelijkheid tot verspreiding van het volume over de begane grond wat een lagere goothoogte oplevert ten opzichte van de bebouwing die nu rechtstreeks mogelijk is.
 - b. de verlaging van de goothoogte sluit beter aan op de omliggende woningen en past daarmee beter in het straatbeeld.
 - c. door de verlaging van de goothoogte ontstaat ook een afname van de negatieve gevolgen voor de bezonning in de tuin van de woning aan de Langendam 15. De situatie verbetert namelijk ten opzichte van wat er in het bestemmingsplan mogelijk is.
 De keuze is gevallen op de derde optie vanwege de genoemde voordelen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de zienswijze wordt gesteld dat de situatie voor de woning aan de Langendam 15 op achteruit gaat voor wat betreft het uitzicht. Dit is zo. Er is bij de stedenbouwkundige wijziging van dat deel van de rooilijn zeker gekeken naar de afstand tussen beide gevels. Deze is nog steeds ruim 4 meter en daarom niet onaanvaardbaar. Hierbij komt dat bij bouwen binnen het bouwblok een nog veel slechtere situatie zou ontstaan bij de woning nummer 9.
2. Bij de bouw van een woning op deze plek mag je verwachten dat er ook ramen in zijgevels worden geplaatst. Wat daarbij belangrijk is of er voldoende afstand tussen beide gevels (en percelen) zit. Dit is het geval. Strikt juridisch zou een afstand van 2 meter moeten worden aangehouden, in dit geval is dat ruim 4 meter en daarmee voldoende.
3. Voor wat betreft de afmeting van het dakterras is overleg gepleegd met de aanvrager. Het is op basis van het burennrecht namelijk niet mogelijk om een

dakterras aan te brengen binnen een afstand van 2 meter van de erfafscheiding. De aanvrager heeft aangegeven het ontwerp graag aan te willen passen. Inmiddels is een nieuwe tekening gemaakt en zal het terras zodanig worden verkleind dat een afstand van 2 meter tot het naburige perceel wordt aangehouden. Dit wordt bij de vergunningverlening aangepast. Wat betreft de te verwachten geluidsoverlast vinden we het voorbarig om nu al te claimen dat het dakterras geluidsoverlast zal geven. Wij hebben daar geen aanwijzingen voor. De setting is ook dusdanig dat er sprake is van een woning waar de familie Francke zelf woont en waar de toerist in hun huis te gast is. Er is dus altijd toezicht aanwezig. Mocht er in de toekomst sprake zijn van het ervaren van geluidsoverlast, dan adviseren wij om dit met de familie Francke te bespreken. Voor wat betreft de uitzicht en zonlicht dat vermindert bij nummer 9 het volgende. Zoals we onder 1 al hebben aangegeven was er op basis van het bestemmingsplan een grotere massa mogelijk die ongetwijfeld veel grotere gevolgen zou hebben voor het zonlicht in de tuin van nummer 15. Bewust is een groot deel van de uitbouw hier laag gehouden. De diepte van het huidige gebouw op Langendam 11-13 is ongeveer 8 meter. De diepte van de hoofdmassa in het nieuwe ontwerp wordt niet dieper en is iets verkleind naar 7,8 meter. De uitbouw wordt uitgevoerd met een plat dak en heeft een goothoogte van 3 meter.

4. De stelling dat het gebouw te groot is delen wij niet. Ook hier geldt weer dat op basis van het bestemmingsplan een veel grotere bouwmassa mogelijk is. Het gebouw dat nu is aangevraagd heeft een kleinere massa dan het gebouw dat op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. De hoogte sluit aan op de andere bebouwing en de inhoud is kleiner dan in eerste instantie had gemogen. Het is niet zo dat slechts een bepaald gedeelte van het perceel bebouwd had mogen worden. Volgens de rechtstreekse bouwrechten op het perceel had een gebouw geplaatst mogen worden met een inhoud van ongeveer 2200 m³. Het ontwerp dat er nu ligt heeft een veel kleinere inhoud.
5. De te verwachten overlast of schade ten gevolge van bouwverkeer maakt geen onderdeel van de beoordeling of vergunning kan worden verleend. Dit wil echter niet zeggen dat het niet belangrijk is. Wij zullen de aanvrager vragen om bij de bouw zoveel mogelijk rekening te houden met omwonenden en de bouwstromen te coördineren. Aan de andere kant is het logisch dat tijdens de bouw enige vorm van overlast kan ontstaan. Als er sprake is van schade, dan is dit een privaatrechtelijke zaak, de gemeente gaat hier niet over. Wij adviseren u om in overleg met de aannemer een schouw uit te laten voeren waarbij de bouwkundige staat van uw gebouwen vóór de bouw wordt vastgelegd zodat achteraf eventuele schade goed geconstateerd kan worden. Gevallen van schade zullen dus onderling geregeld moeten worden.
6. In het Nederlandse recht bestaat er niet zoiets als recht op uitzicht. Dit betekent niet dat er niet zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Zoals onder 1 al uitgebreid is toegelicht is de bebouwing niet zonder reden zo geprojecteerd. Met de bouw van een woning die paste in het bestemmingsplan was dit voor een deel niet anders. Het is niet zo dat zomaar buiten de rooilijn wordt gebouwd. Er is sprake van het verleggen van de verspringing in de voorgevelrooilijn die we onder 1 al hebben gemotiveerd. Als u van mening bent dat er sprake is van een waardedaling dan kunt u op basis van wetgeving na vergunningverlening bij de gemeente planschade claimen.
7. De bewering dat de vermindering van zonlicht kan leiden tot gezondheidsklachten in relatie tot dit ontwerp herkennen wij niet. Een onderbouw hierbij ontbreekt.
8. Zoals onder 5 als beantwoord, maakt te verwachten overlast geen onderdeel uit van het verlenen van een vergunning. De verantwoording hiervan ligt bij de bouwer c.q. omwonenden. In goed onderling overleg zal overlast moeten worden beperkt. Het voorkomen van schade aan aangrenzende gebouwen is een verantwoording van de aannemer. Als inkomstenderving wordt verwacht ten gevolge van de bouw, geluid, stof, parkeren en afsluiting van de straat kan bij de gemeente een onderbouwd verzoek tot compensatie worden ingediend.

9. Als we het hebben over te verwachten kapitaalvermindering verwijzen wij u naar het speciaal daarvoor bedoelde proces van planschade.
10. Voor wat betreft de vermindering van privacy door het plaatsen van ramen het volgende. Bij het bouwen van een nieuwe woning mag je er vanuit gaan dat hier ramen in worden gemaakt. Het ontwerp is zodanig vormgegeven dat bijvoorbeeld de badkamers zoveel mogelijk aan de zijgevel zijn geprojecteerd. Verder was voorzienbaar dat een nieuw gebouw op kon worden gericht met de daarbij behorende ramen en/of gevelopeningen in de zijgevel. De te verwachten overlast via het recht van overpad herkennen wij niet. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat er continue autoverkeer naar de achterzijde van het perceel gaat. Kamerverhuur is een veel voorkomend fenomeen in Zoutelande. Dit houdt in dat dit ook autoverkeer met zich mee kan brengen. In dit geval hebben wij in afwijking van het beleid een extra eis neergelegd dat er parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Hiermee neemt de druk op de openbare ruimte juist af. Voor wat betreft de opmerkingen over het dakterras verwijzen we naar de beantwoording onder 3. Het dakterras wordt aangepast.
11. Voor de beantwoording verwijzen wij naar punt 5 en 8.
12. Bij de bouw van een nieuw gebouw is het de verantwoording van de aannemer om dit op een veilige en correcte manier te doen. Dit geldt ook voor de aansluiting op bestaande panden. Wij gaan er vanuit dat op het moment dat er een bouwer bekend is, de technische uitdagingen in beeld worden gebracht en hierover overleg wordt gevoerd met aanwonenden. Wij hebben geen signaal gekregen dat dit niet gaat gebeuren.
13. Het bezwaar tegen leegstand herkennen wij niet als het gaat om de bouw van de woning op nummer 11-13. Er is net zoals in de huidige situatie sprake van permanente bewoning (hele jaar door). Wat verhuur betreft is het ook niet vreemd dat dit in de winter minder is dan in de zomer. Dit is niet anders dan bij de vele andere inwoners in het dorp die kamers verhuren aan toeristen. De bezettingsgraad bij vernieuwde verhuur zal eerder hoger zijn vanwege de kwaliteit. Dat huizenprijzen dalen als gevolg van leegstand bij Langendam 11-13 herkennen wij niet.
14. In de standaard regeling voor kamerverhuur die in de gehele gemeente Veere geldt, is geen verplichting opgenomen tot het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Zo zijn er ook panden aan de Langendam waar kamerverhuur plaats vindt, maar geen parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is. Bij deze aanvraag is dit anders. Op eigen terrein is minimaal ruimte voor het parkeren van 5 auto's. Daarnaast is een bruikleenovereenkomst afgesloten voor een stuk grond van 45m² waar 3 auto's op kunnen worden geparkeerd. In dit geval betekent dit dat geen beslag hoeft te worden gelegd op de aanwezige openbare parkeerplaatsen. Dit is een plus ten opzichte van andere verhuureenheden. De beschikbare openbare parkeerruimte blijft hiermee beschikbaar voor anderen. Het is inderdaad zo dat de gebruikersovereenkomst op te zeggen is, maar dat is geen reden om geen medewerking te verlenen aan de vergunning. In diezelfde overeenkomst is ook een aanbiedingsplicht met kettingbeding opgenomen in geval van vervreemding. De totale oplossing voor het parkeren is in relatie tot de normale gang van zaken bij kamerverhuur zeer acceptabel en zorgt niet voor een vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte.
15. Bij de verlening van de vergunning zullen voorwaarden voor het eventueel onttrekken van grondwater worden gesteld. De aanvrager van de vergunning zal voor het onderdeel bouwen van de kelder in overleg met de gemeente treden.
16. Zie voor beantwoording onder 10.
17. Waar gebouwd wordt, zal onvermijdelijk sprake zijn van enige vorm van overlast. Dit is niet te voorkomen. De enige manier om overlast tot 0 te reduceren is door niet te bouwen. Dit is niet reëel. Ook hier is belangrijk dat omwonenden goed met elkaar communiceren om onnodige overlast te voorkomen. Voor eventuele schade door hei- en bouwwerkzaamheden verwijzen we naar de beantwoording onder 5 en 8.

18. De wijze waarop de bouwplaats wordt ingericht maakt geen onderdeel uit van het vergunningstraject. Ook hier moet in onderling goed overleg worden gekeken om overlast te voorkomen. Wij zullen in ieder geval de aanvrager op de hoogte brengen van de zorgen rond bereikbaarheid en er op aan dringen overlast tot een minimum te beperken. Bij een tijdelijk volledige blokkade van de weg zal de gemeente om toestemming moeten worden gevraagd.
19. Zoals we onder 1 al hebben beantwoord, hebben we door de aanpassing van het bouwblok een beter positionering en afmeting van het gebouw weten te creëren dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk was. Dat het bouwplan groter is dan de huidige bebouwing is juist, maar we dat vinden we aanvaardbaar ten opzichte van wat nu binnen het bestemmingsplan mogelijk is.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de aanvrager zijn dakterras verkleind zodat een minimale afstand van 2 meter ontstaat ten opzichte van Langendam 15. Voor het overige zien wij geen redenen om het bouwplan aan te passen.

Samenvatting zienswijze 2.

1. Overschrijding van rooilijn.
2. Licht en woonleef-klimaat wordt aangetast.
3. Schending privacy, balkons en geluidsoverlast.
4. Er wordt meer bebouwing toegestaan dan feitelijk mag.
5. Bouwvlak wordt vergroot.
6. Strijd met artikel 3.1.6. Bro. Toetsing Ladder duurzame verstedelijking.
7. Parkeren.
8. Verklaring van geen bedenkingen vereist.
9. Eventuele schade door aantasting van grondwaterstand.
10. Geen verhaal kosten gewaarborgd.

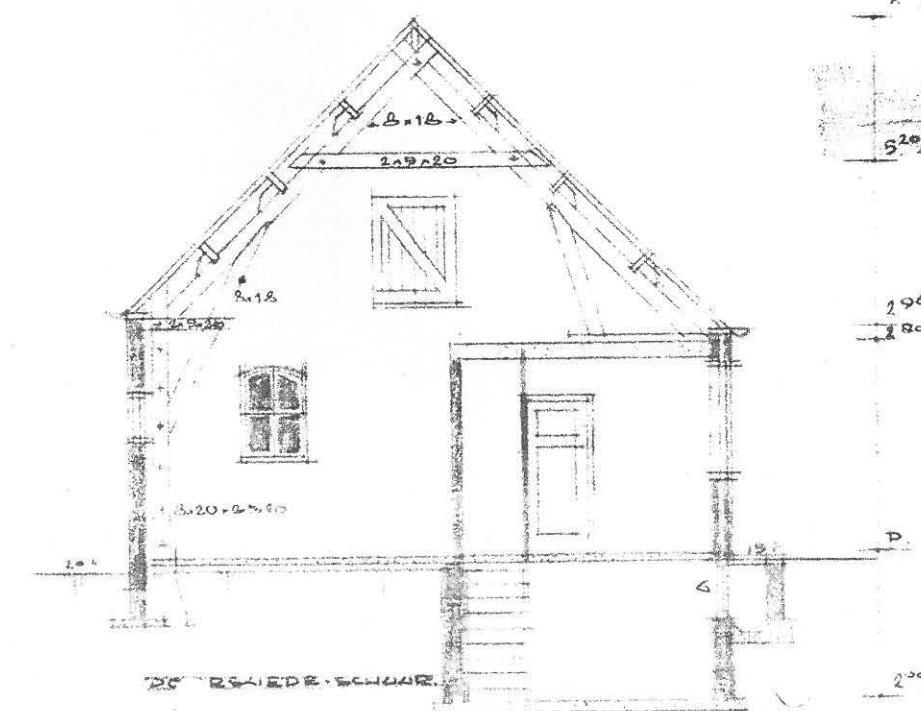
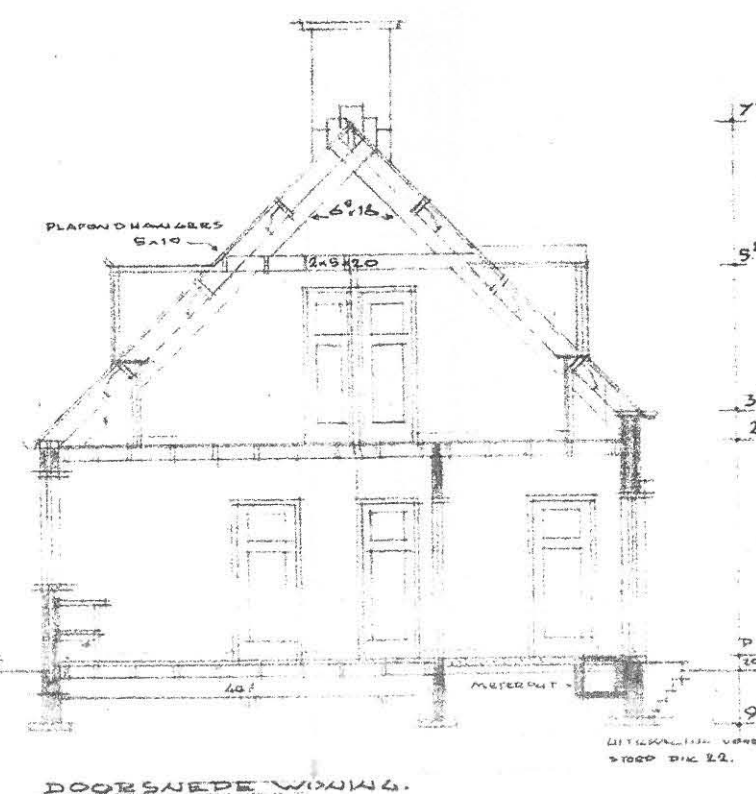
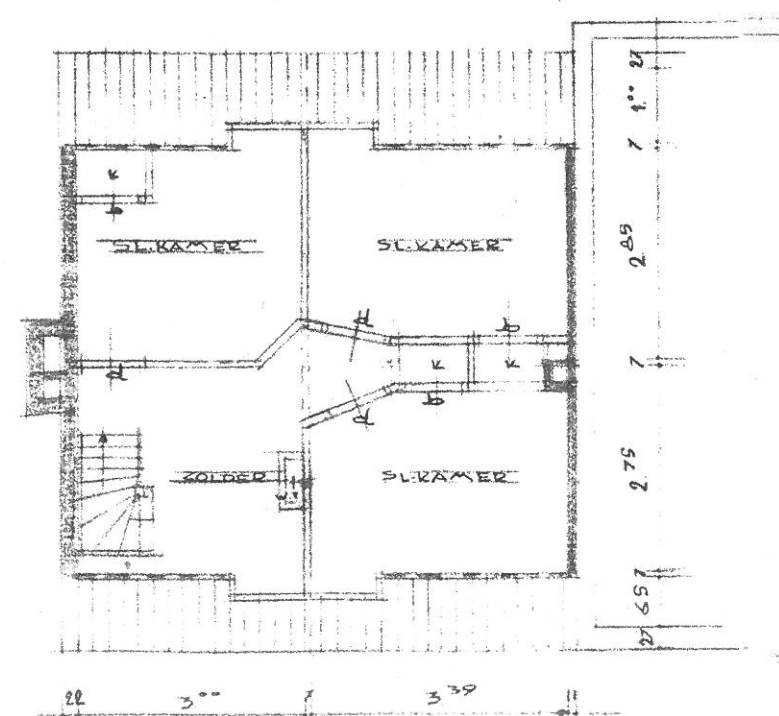
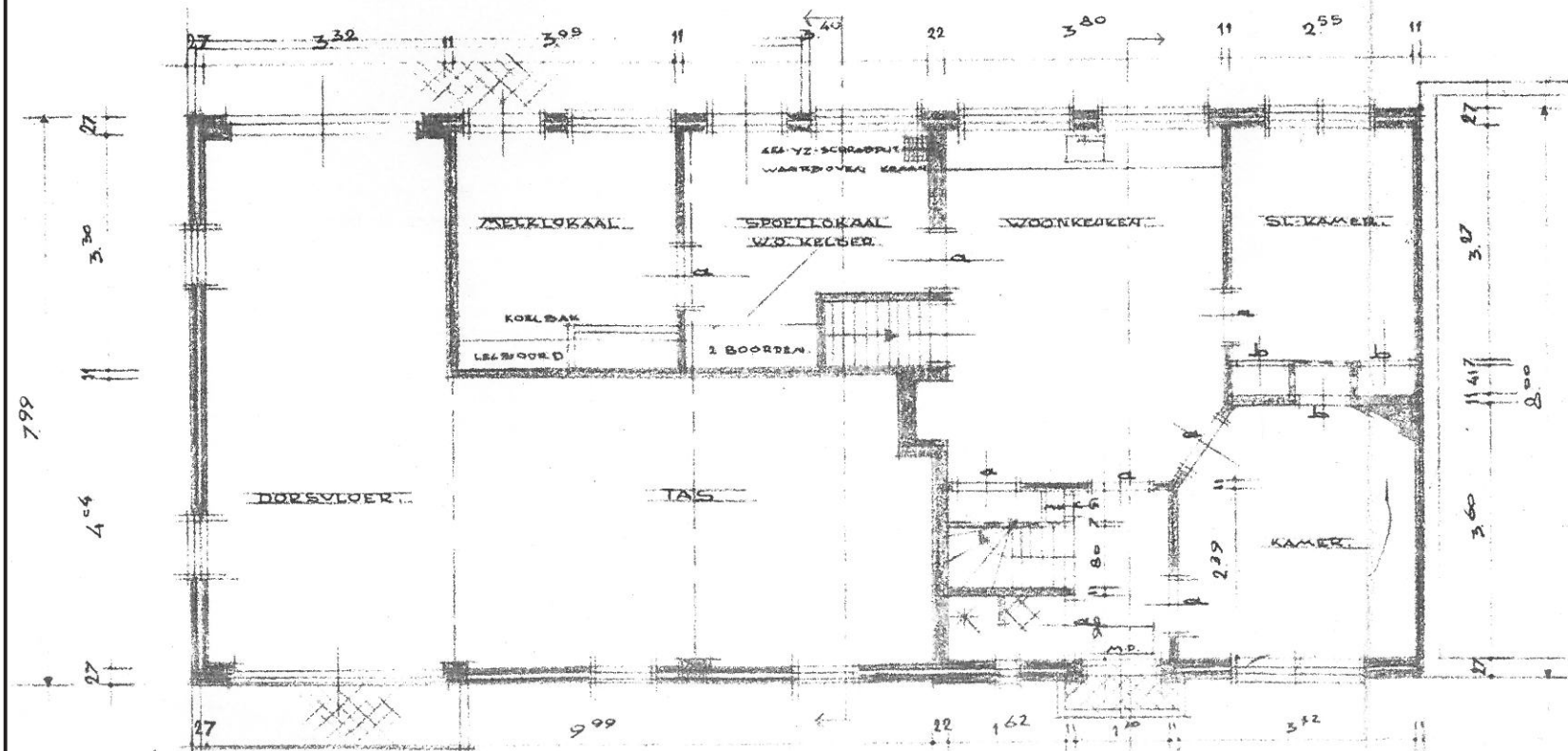
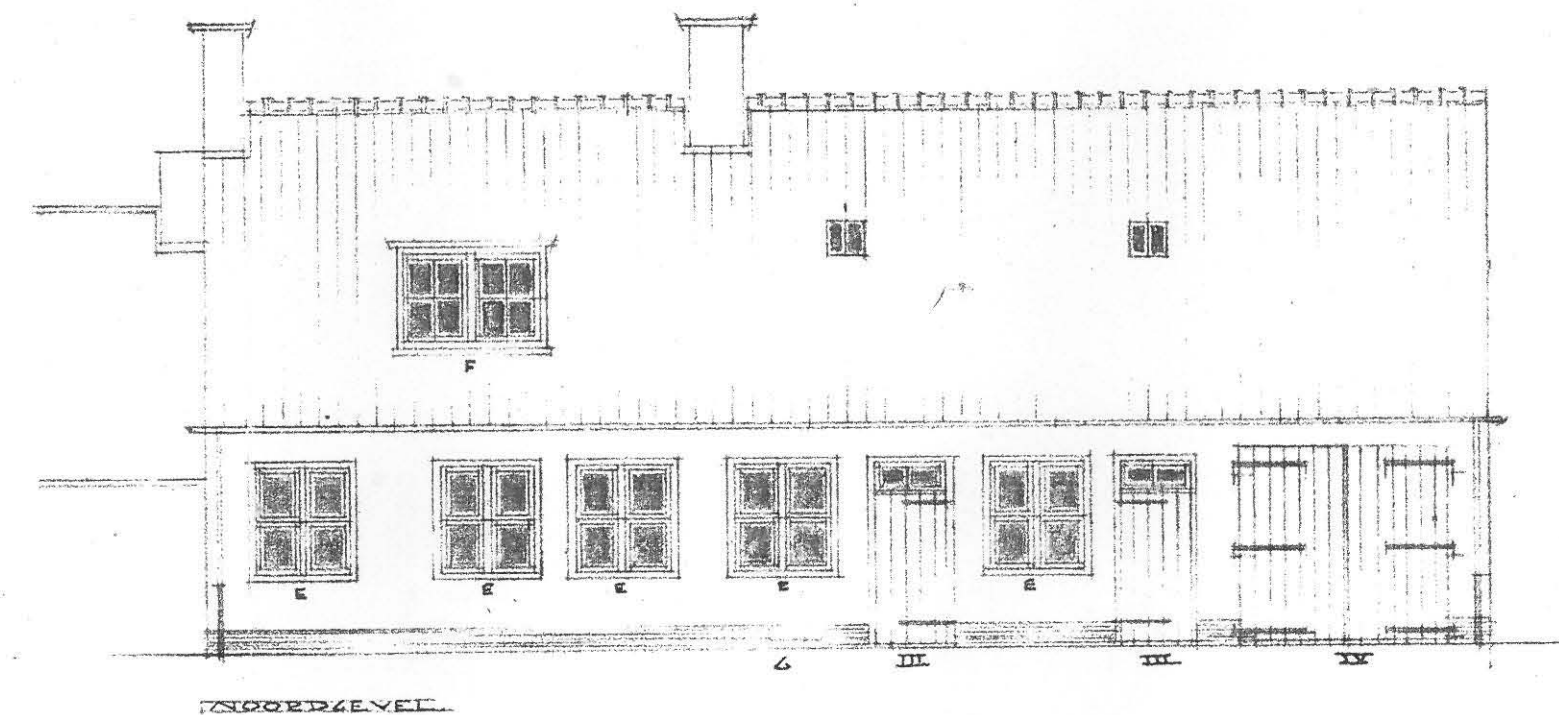
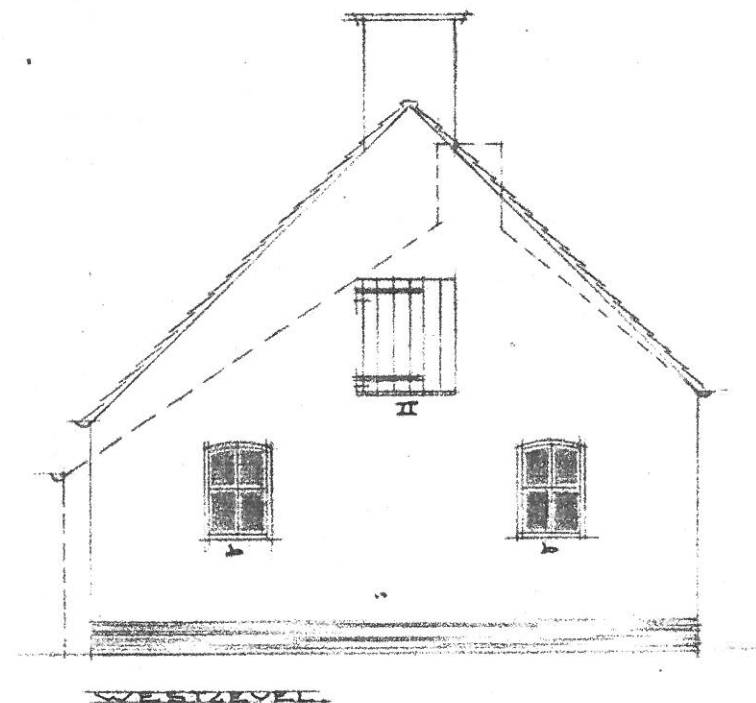
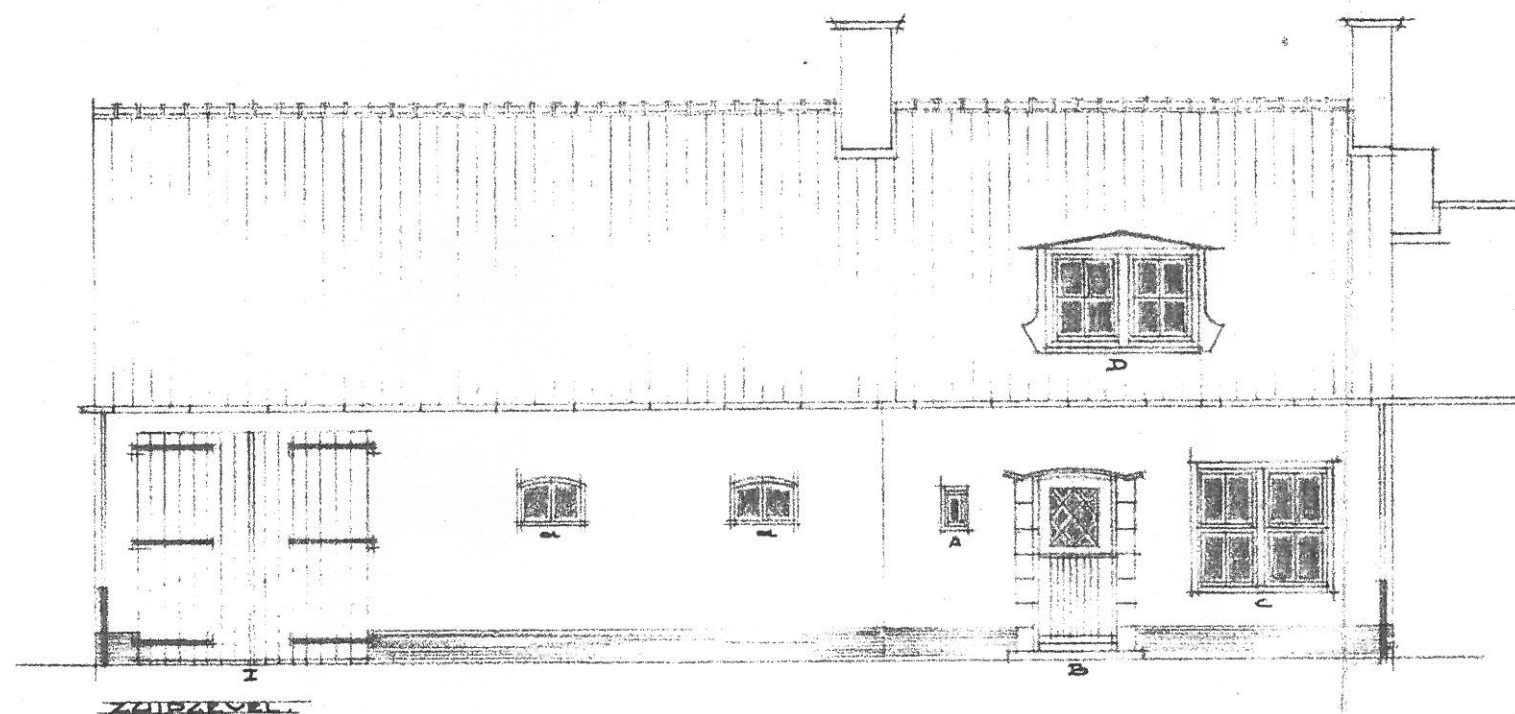
Beantwoording

1. Zie voor beantwoording onder punt 1 van zienswijze 1.
2. Zie voor beantwoording onder punt 7 van zienswijze 1. Daarnaast wordt verondersteld dat er maar 3 raampartijen aanwezig zijn. Dit is echter niet juist. In de voorgevel is een groot raam aanwezig. De gehele beantwoording van zienswijze 1 heeft een relatie met een goed woon en leefklimaat. Wij verwijzen u dan ook naar deze punten.
3. Zie voor beantwoording onder punt 3, 6, 10, en de conclusie op zienswijze 1.
4. Zie voor beantwoording onder punt 1 en 4 van zienswijze 1.
5. Zie voor beantwoording onder punt 1 en 4 van zienswijze 1.
6. De Structuurvisie centrumgebied Zoutelande geeft de regionale behoefte aan. De vraag naar recreatieve overnachtingen is sterk. Dit heeft juist geleid tot de visie. Hiermee is trede 1 afgehandeld. Het betreft in dit geval een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens betreft het een herstructurering van bestaande gronden. Hiermee wordt aan trede 2 voldaan en daarmee ook voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
7. Zie voor beantwoording onder punt 10 en 14 van de eerste zienswijze.
8. Het betreffende perceel ligt binnen een deelgebied van de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande. De raad heeft kaders vastgesteld voor eventuele ontwikkelingen. Indien een dergelijke ontwikkeling past binnen de vastgestelde kaders is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist. In het dit geval ligt het besluitvlak zoals dit is opgenomen in de visie ligt in zijn geheel op het perceel. De gewenste ontwikkeling ligt in zijn geheel binnen het vlak. Daarnaast zijn specifieke kaders meegegeven voor het gebruik en de bouwhoogten, het ontwerp past binnen deze kaders. Daarom is er geen verdere goedkeuring meer van de gemeenteraad nodig.
9. Zie voor beantwoording onder punt 15 van de eerste zienswijze.

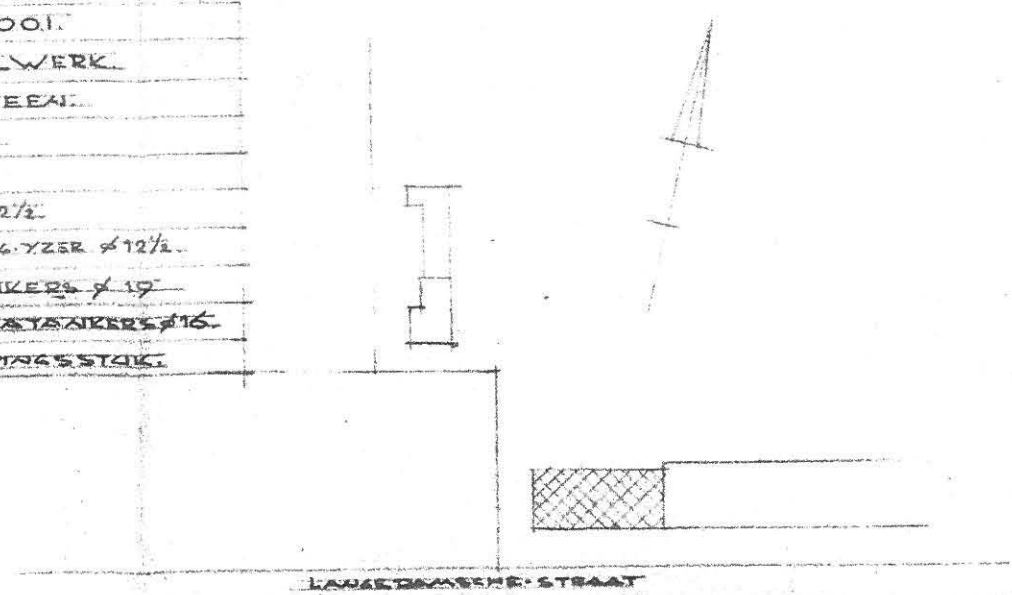
10. Inmiddels is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin eventuele verhaalkosten zijn gewaarborgd.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp besluit.



RELEVANT	RELEVANT
1	RELEVANT
2	RELEVANT
3	RELEVANT
4	RELEVANT
5	RELEVANT
6	RELEVANT
7	RELEVANT
8	RELEVANT
9	RELEVANT
10	RELEVANT
11	RELEVANT
12	RELEVANT
13	RELEVANT
14	RELEVANT
15	RELEVANT
16	RELEVANT
17	RELEVANT
18	RELEVANT
19	RELEVANT
20	RELEVANT
21	RELEVANT
22	RELEVANT
23	RELEVANT
24	RELEVANT
25	RELEVANT
26	RELEVANT
27	RELEVANT
28	RELEVANT
29	RELEVANT
30	RELEVANT
31	RELEVANT
32	RELEVANT
33	RELEVANT
34	RELEVANT
35	RELEVANT
36	RELEVANT
37	RELEVANT
38	RELEVANT
39	RELEVANT
40	RELEVANT
41	RELEVANT
42	RELEVANT
43	RELEVANT
44	RELEVANT
45	RELEVANT
46	RELEVANT
47	RELEVANT
48	RELEVANT
49	RELEVANT
50	RELEVANT
51	RELEVANT
52	RELEVANT
53	RELEVANT
54	RELEVANT
55	RELEVANT
56	RELEVANT
57	RELEVANT
58	RELEVANT
59	RELEVANT
60	RELEVANT
61	RELEVANT
62	RELEVANT
63	RELEVANT
64	RELEVANT
65	RELEVANT
66	RELEVANT
67	RELEVANT
68	RELEVANT
69	RELEVANT
70	RELEVANT
71	RELEVANT
72	RELEVANT
73	RELEVANT
74	RELEVANT
75	RELEVANT
76	RELEVANT
77	RELEVANT
78	RELEVANT
79	RELEVANT
80	RELEVANT
81	RELEVANT
82	RELEVANT
83	RELEVANT
84	RELEVANT
85	RELEVANT
86	RELEVANT
87	RELEVANT
88	RELEVANT
89	RELEVANT
90	RELEVANT
91	RELEVANT
92	RELEVANT
93	RELEVANT
94	RELEVANT
95	RELEVANT
96	RELEVANT
97	RELEVANT
98	RELEVANT
99	RELEVANT
100	RELEVANT



GETEKEND DOOR:



proj. nr. 13-12

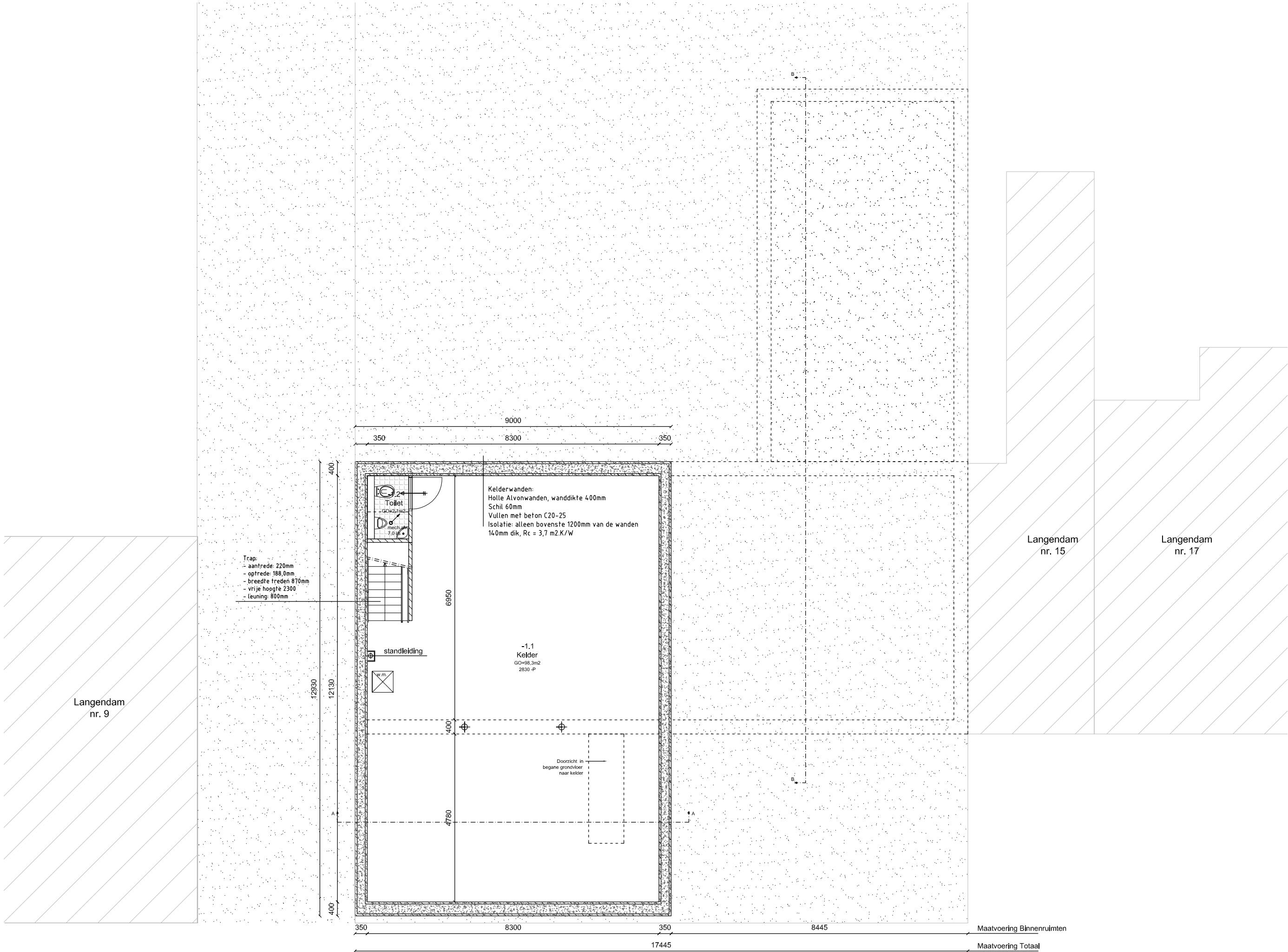
Ir. A. Gabriëlse
Benoordenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabriëlse-architectuur.nl
W www.gabriëlse-architectuur.nl

ONDERWERP Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande

OPDRACHTGEVER Fam. Francke

TEKENING Bestaande situatie

DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
08-09-2014	1:100	-	-	A.G.	A2	BT_01



PLATTEGROND - KELDERVERDIEPING

Eisen

- In sanitaire ruimten vloertegels en wandtegels volgens opgaaf opdrachtgever.
- Leidingen gas, elektra en water alsmede aftappunten en schakelaars volgens de geldende NEN-normen.
- Plaats en verloop leidingen volgens opgave installateur.
- Schakelaars en wandcontactdozen volgens opgaaf opdrachtgever.
- Hang- en sluitwerk volgens PKVW en min. SKG** te voldoen aan NEN 5096
- Alle verdiepingsmaten zijn inclusief afgewerkte vloer en eventuele doorbuiging ten gevolge van de eindtoestand van de vloer.

Bouwfysisch

- Rc-waarden volgens berekening
- HR+++ glas met een U-waarde van 0,5-0,9

Ventilatie

- Toevoer: Mechanische toevoer / Natuurlijke toevoer
- Afvoer: Mechanische afvoer
- Minimale capaciteit en plaats volgens berekening
- Definitieve capaciteit en leidingverloop volgens opgave installateur.
- Exact verloop volgens installateur, keukenleverancier

Maten

- Peil = 50+ maaiveld = afgewerkte vloer
- Definitieve Peilmaten nieuwe vloer in het werk te bepalen.
- Definitieve maten in het werk te bepalen.
- vrije doorgang alle deuren 850x2300mm
- deuropening meterruimte min. 700x2300mm

Trappen

- houten keldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 188,00 mm
 breedte treden 2300mm
- houten trap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 182,50 mm
 breedte treden 940mm, vrije hoogte 2300mm
- houten zoldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 186,50 mm
 breedte treden 800mm, vrije hoogte 2300mm

- leuningen: 800mm boven de voorkant van een tredevlak.
- vloerafscheidingen hebben een hoogte van 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Warmteweerstand buitenschil

gevel metselwerk	Rc = 6,30 m2.K/W	hellend dak	Rc = 5,56 m2.K/W
gevel hout	Rc = 5,12 m2.K/W	plat dak	Rc = 5,11 m2.K/W
gevel dakkapel	Rc = 3,81 m2.K/W	plat dak dakkapel	Rc = 3,68 m2.K/W
b.g. vloer	Rc = 4,00 m2.K/W		

Afmetingen bouwwerk

bebouwd oppervlak	247 m2
bruto vloeroppervlak (bvo)	486 m2
bruto inhoud	1606 m3
Ag logiesfunctie (gebruiksoppervlak)	336,4 m2
Av (verblijfsoppervlak)	225,2 m2

67%

Renvooi ruimten

nr.	bestemming	benaming vlgns BB	gebruiksfunctie	GO (m²)	VG (m²)	aantal pers.
-1.1	Kelder / Berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	98,3	-	-
-1.2	Toilet	toilet ruimte	logiesfunctie	2,1	-	-
0.1	Entree	verkeersruimte	logiesfunctie	13,7	-	-
0.2	Living / Keuken / Eetkamer	verblijfsruimte	logiesfunctie	98,4	98,4	14
0.3	Kantoor (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	12,3	12,3	2
0.4.1	Slaapkamer (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	18,6	18,6	2
0.4.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
0.5	Toegang kelder	verkeersruimte	logiesfunctie	1,2	-	-
0.6.1	Logiesvertrek 1	verblijfsruimte	logiesfunctie	21,1	21,1	2
0.6.2	Badkamer 1	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
0.7.1	Logiesvertrek 2	verblijfsruimte	logiesfunctie	21,1	21,1	2
0.7.2	Badkamer 2	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.1	Overloop	verkeersruimte	logiesfunctie	26,1	-	-
1.2	Logeerkamer 1 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,7	8,6	1
1.3	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.4	Logeerkamer 2 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,9	8,7	1
1.5	Berging	onbenoemd	logiesfunctie	4,9	-	-
1.6.1	Logiesvertrek 3	verblijfsruimte	logiesfunctie	16,6	11,5	2
1.6.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.6.3	Balkon 1	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.7.1	Logiesvertrek 4	verblijfsruimte	logiesfunctie	17,2	12,6	2
1.7.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.7.3	Balkon 2	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.8.1	Logiesvertrek 5	verblijfsruimte	logiesfunctie	16,6	12,3	2
1.8.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.9.1	Wellness-ruimte	badruimte	logiesfunctie	7,7	-	-
1.9.2	Dakterras	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
2.1	Bergzolder	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	21,9	-	-
Totaal				456,6	225,2	

Verklaring

- rm Rookmelder, NEN 2555 (gekoppeld)
- ▽s Handbrandblusser
- stl standleiding
- ↺ Mechanische afzuiging (extractie)
- 01 Daglichtopening
- Overstroomvoorziening binnendeur
- w.m. Wasmachine

GETEKEND DOOR:

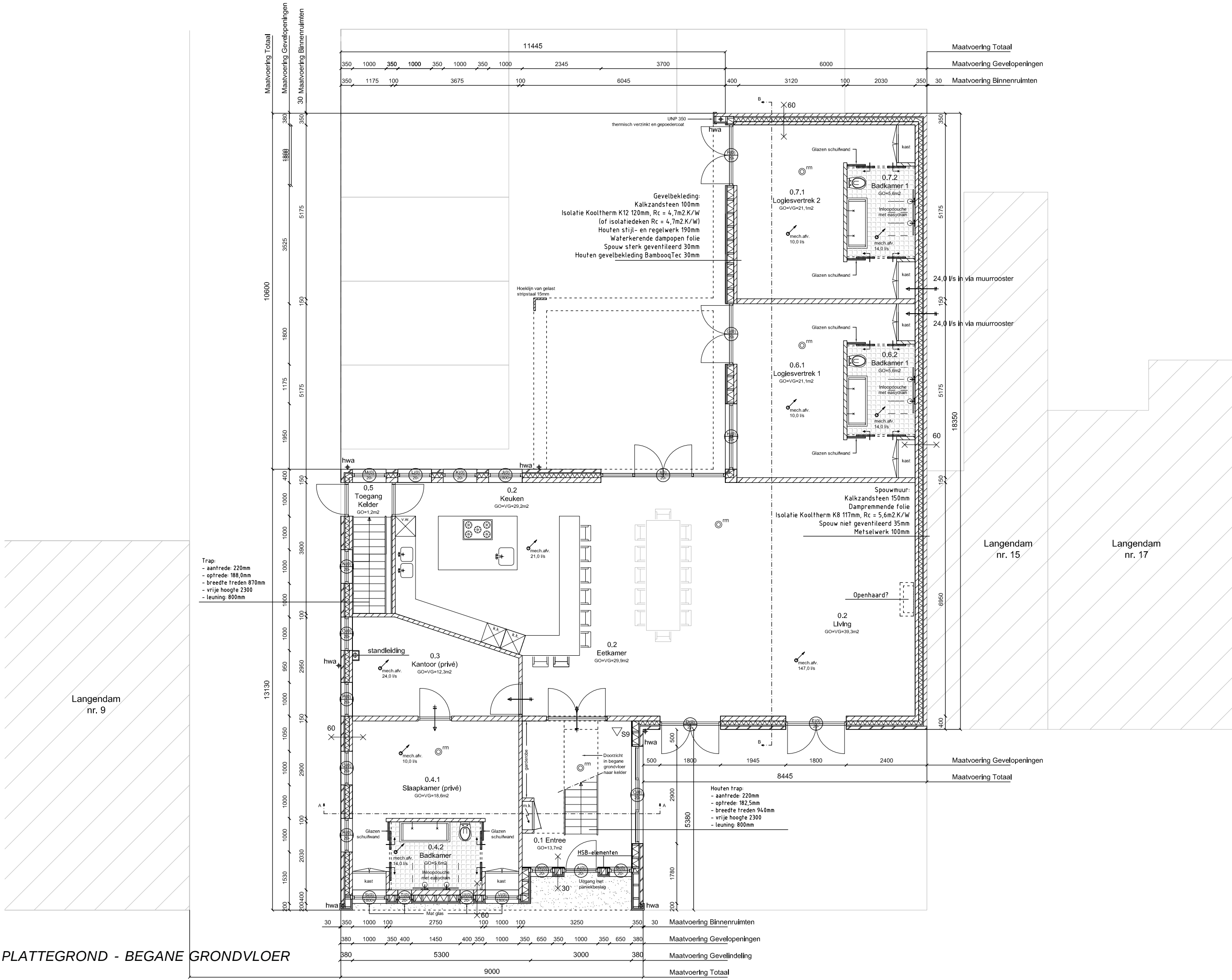
| Gabriëlse Architectuur |

architect / bouwkundige

proj. nr. 13-12

Ir. A Gabriëlse
Benoordenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabrielse-architectuur.nl
W www.gabrielse-architectuur.nl

ONDERWERP	Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande					
OPDRACHTGEVER	Fam. Francke					
TEKENING	Plattegrond Kelderverdiesing					
DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
24-11-2014	1:100	-	-	A.G.	A2	BT_03



PLATTEGROND - BEGANE GRONDVLOER

Eisen

- In sanitaire ruimten vloertegels en wandtegels volgens opgaaf opdrachtgever.
- Leidingen gas, elektra en water alsmede aftappunten en schakelaars volgens de geldende NEN-normen.
- Plaats en verloop leidingen volgens opgave installateur.
- Schakelaars en wandcontactdozen volgens opgaaf opdrachtgever.
- Hang- en sluitwerk volgens PKVW en min. SKG** te voldoen aan NEN 5096
- Alle verdiepingsmaten zijn inclusief afgewerkte vloer en eventuele doorbuiging ten gevolge van de eindtoestand van de vloer.

Bouw fysisch

- Rc-waarden volgens berekening
- HR+++ glas met een U-waarde van 0,5-0,9

Ventilatie

- Toevoer: Mechanische toevoer / Natuurlijke toevoer
- Afvoer: Mechanische afvoer
- Minimale capaciteit en plaats volgens berekening
- Definitieve capaciteit en leidingverloop volgens opgave installateur.
- Exact verloop volgens installateur, keukenleverancier

Maten

- Peil = 50+ maaiveld = afgewerkte vloer
- Definitieve Peilmaten nieuwe vloer in het werk te bepalen.
- Definitieve maten in het werk te bepalen.
- vrije doorgang alle deuren 850x2300mm
- deuropening meterruimte min. 700x2300mm

Trappen

- houten keldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 188,00 mm
- breedte treden 870mm, vrije hoogte 2300mm
- houten trap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 182,50 mm
- breedte treden 940mm, vrije hoogte 2300mm
- houten zoldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 186,50 mm

- breedte treden 800mm, vrije hoogte 2300mm
- leuningen: 800mm boven de voorkant van een tredevlak.
- vloerafscheidingen hebben een hoogte van 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Warmteweerstand buitenschil

gevel metselwerk	Rc = 6,30 m2.K/W	hellend dak	Rc = 5,56 m2.K/W
gevel hout	Rc = 5,12 m2.K/W	plat dak	Rc = 5,11 m2.K/W
gevel dakkapel	Rc = 3,81 m2.K/W	plat dak dakkapel	Rc = 3,68 m2.K/W
b.g. vloer	Rc = 4,00 m2.K/W		

Afmetingen bouwwerk

bebouwd oppervlak	247 m2
bruto vloeroppervlak (bvo)	486 m2
bruto inhoud	1606 m3

Ag logiesfunctie (gebruiksoppervlak)	336,4 m2
Av (verblijfsoppervlak)	225,2 m2

67%

Renvooi ruimten

nr.	bestemming	benaming vlgns BB	gebruiksfunctie	GO (m²)	VG (m²)	aantal pers.
-1.1	Kelder / Berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	98,3	-	-
-1.2	Toilet	toilet ruimte	logiesfunctie	2,1	-	-
0.1	Entree	verkeersruimte	logiesfunctie	13,7	-	-
0.2	Living / Keuken / Eetkamer	verblijfsruimte	logiesfunctie	98,4	98,4	14
0.3	Kantoor (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	12,3	12,3	2
0.4.1	Slaapkamer (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	18,6	18,6	2
0.4.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
0.5	Toegang kelder	verkeersruimte	logiesfunctie	1,2	-	-
0.6.1	Logiesvertrek 1	verblijfsruimte	logiesfunctie	21,1	21,1	2
0.6.2	Badkamer 1	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
0.7.1	Logiesvertrek 2	verblijfsruimte	logiesfunctie	21,1	21,1	2
0.7.2	Badkamer 2	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.1	Overloop	verkeersruimte	logiesfunctie	26,1	-	-
1.2	Logeerkamer 1 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,7	8,6	1
1.3	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.4	Logeerkamer 2 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,9	8,7	1
1.5	Berging	onbenoemd	logiesfunctie	4,9	-	-
1.6.1	Logiesvertrek 3	verblijfsruimte	logiesfunctie	16,6	11,5	2
1.6.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.6.3	Balkon 1	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.7.1	Logiesvertrek 4	verblijfsruimte	logiesfunctie	17,2	12,6	2
1.7.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.7.3	Balkon 2	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.8.1	Logiesvertrek 5	verblijfsruimte	logiesfunctie	16,6	12,3	2
1.8.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,6	-	-
1.9.1	Wellness-ruimte	badruimte	logiesfunctie	7,7	-	-
1.9.2	Dakterras	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
2.1	Bergzolder	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	21,9	-	-
Totaal				456,6	225,2	

Verklaring

- rm Rookmelder, NEN 2555 (gekoppeld)
- ▽s Handbrandblusser
- stl standleiding
- ↗ Mechanische afzuiging (extractie)
- 01 Daglichtopening
- Overstroomvoorziening binnendeur
- hwa Hemelwaterafvoer
- k.k. Koelkast
- v.w. Vaatwasser

GETEKEND DOOR:

Ir. A Gabriëlse
Benoordenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabrielse-architectuur.nl
W www.gabrielse-architectuur.nl

proj. nr. 13-12

ONDERWERP	Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande					
OPDRACHTGEVER	Fam. Francke					
TEKENING	Plattegrond Begane grondvloer					
DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
24-11-2014	1:100	-	-	A.G.	A2	BT_04



PLATTEGROND - VERDIEPING

Eisen

- In sanitaire ruimten vloertegels en wandtegels volgens opgaaf opdrachtgever.
- Leidingen gas, elektra en water alsmede aftappunten en schakelaars volgens de geldende NEN-normen.
- Plaats en verloop leidingen volgens opgave installateur.
- Schakelaars en wandcontactdozen volgens opgaaf opdrachtgever.
- Hang- en sluitwerk volgens PKVW en min. SKG** te voldoen aan NEN 5096
- Alle verdiepingsmaten zijn inclusief afgewerkte vloer en eventuele doorbuiging ten gevolge van de eindtoestand van de vloer.

Bouwfysisch

- Rc-waarden volgens berekening
- HR+++ glas met een U-waarde van 0,5-0,9

Ventilatie

- Toevoer: Mechanische toevoer / Natuurlijke toevoer
- Afvoer: Mechanische afvoer
- Minimale capaciteit en plaats volgens berekening
- Definitieve capaciteit en leidingverloop volgens opgave installateur.
- Exact verloop volgens installateur, keukenleverancier

Maten

- Peil = 50+ maaiveld = afgewerkte vloer
- Definitieve Peilmaten nieuwe vloer in het werk te bepalen.
- Definitieve maten in het werk te bepalen.
- vrije doorgang alle deuren 850x2300mm
- deuropening meterruimte min. 700x2300mm

Trappen

- houten keldertrap
aanrede: 220,00 mm
optrede: 188,00 mm
breedte treden 870mm, vrije hoogte 2300mm
- houten trap
aanrede: 220,00 mm
optrede: 182,50 mm
breedte treden 940mm, vrije hoogte 2300mm
- houten zoldertrap
aanrede: 220,00 mm
optrede: 186,50 mm
breedte treden 800mm, vrije hoogte 2300mm
- leuningen: 800mm boven de voorkant van een tredevlak.
- vloerafscheidingen hebben een hoogte van 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Warmteweerstand buitenschil

gevel metselwerk	Rc = 6,30 m2.K/W	hellend dak	Rc = 5,56 m2.K/W
gevel hout	Rc = 5,12 m2.K/W	plat dak	Rc = 5,11 m2.K/W
gevel dakkapel	Rc = 3,81 m2.K/W	plat dak dakkapel	Rc = 3,68 m2.K/W
b.g. vloer	Rc = 4,00 m2.K/W		

Afmetingen bouwwerk

bebouwd oppervlak	247 m2
bruto vloeroppervlak (bvo)	486 m2
bruto inhoud	1606 m3

Ag logiesfunctie (gebruiksoppervlak)	219,7 m2
Av (verblijfsoppervlak)	122,1 m2

56%

Renvooi ruimten

nr.	bestemming	benaming vlgns BB	gebruiksfunctie	GO (m²)	VG (m²)	aantal pers.
-1.1	Kelder / Wijnkelder	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	95,9	93,1	-
-1.2	Toilet	toilet ruimte	overige gebruiksfunctie	2,1		
0.1	Entree	verkeersruimte	gemeenschappelijke ruimte	13,8	-	-
	meterkast	meterkast	gemeenschappelijke ruimte	0,3	-	-
0.2	Living/Keuken/Eetkamer	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	98,4	98,4	14
0.3	Kantoor (privé)	verblijfsruimte	kantoorfunctie	12,3	11,7	2
0.4.1	Slaapkamer (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	20,7	20,7	2
0.4.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	3,6	-	-
0.5	Toegang kelder	verkeersruimte	gemeenschappelijke ruimte	4,6	-	-
0.6.1	Logiesvertrek 1	verblijfsruimte	logiesfunctie	23,3	23,3	2
0.6.2	Badkamer 1	badruimte	logiesfunctie	3,6	-	-
0.7.1	Logiesvertrek 2	verblijfsruimte	logiesfunctie	23,3	23,3	2
0.7.2	Badkamer 2	badruimte	logiesfunctie	3,6	-	-
1.1	Overloop	verkeersruimte	gemeenschappelijke ruimte	26,5	-	-
1.2	Logeerkamer 1 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,7	7,8	1
1.3	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,8	-	-
1.4	Logeerkamer 2 (privé)	verblijfsruimte	logiesfunctie	9,9	7,8	1
1.5	Berging	onbenoemd	gemeenschappelijke ruimte	4,9	-	-
1.6.1	Logiesvertrek 3	verblijfsruimte	logiesfunctie	17,1	13,4	2
1.6.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	5,8	-	-
1.6.3	Balkon 1	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.7.1	Logiesvertrek 4	verblijfsruimte	logiesfunctie	19,8	10,0	2
1.7.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	3,6	-	-
1.7.3	Balkon 2	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
1.8.1	Logiesvertrek 5	verblijfsruimte	logiesfunctie	18,8	15,9	2
1.8.2	Badkamer	badruimte	logiesfunctie	3,0	-	-
1.9.1	Wellness-ruimte	badruimte	logiesfunctie	9,9	-	-
1.9.2	Dakterras	onbenoemd	logiesfunctie	-	-	-
2.1	Bergzolder	onbenoemd	overige gebruiksfunctie	22,7	-	-
Totaal				463,0	325,4	

Verklaring

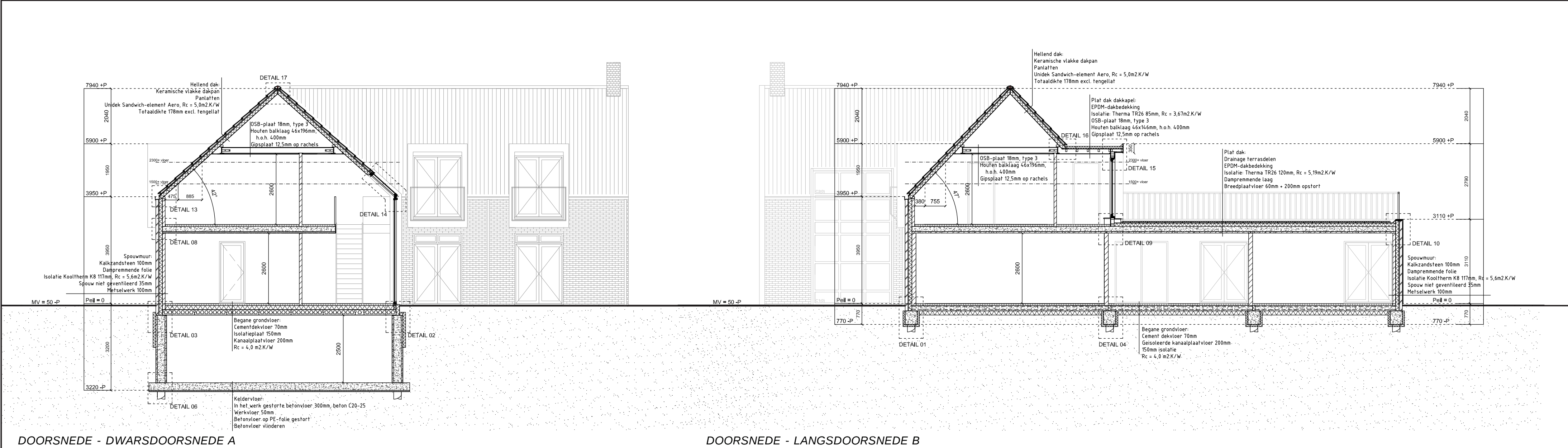
- rm Rookmelder, NEN 2555 (gekoppeld)
- Handbrandblusser
- stl standleiding
- Mechanische afzuiging (extractie)
- Mechanische toevoer
- Daglichtopening
- Overstroomvoorziening binnendeur
- hwa Hemelwaterafvoer
- c.v. Opstelplaats C.V. - ketel

GETEKEND DOOR:

Ir. A Gabriëlse
Benoodenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabrielse-architectuur.nl
W www.gabrielse-architectuur.nl

proj. nr. 13-12

ONDERWERP	Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande					
OPDRACHTGEVER	Fam. Francke					
TEKENING	Plattegrond Verdieping					
DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
24-11-2014	1:100	2	18-05-2015	A.G.	A2	BT_05



DOORSNEDE - DWARSDOORSNEDE A

DOORSNEDE - LANGSDOORSNEDE B

Eisen

- In sanitaire ruimten vloertegels en wandtegels volgens opgaaf opdrachtgever.
- Leidingen gas, elektra en water alsmede aftappunten en schakelaars volgens de geldende NEN-normen.
- Plaats en verloop leidingen volgens opgave installateur.
- Schakelaars en wandcontactdozen volgens opgaaf opdrachtgever.
- Hang- en sluitwerk volgens PKVW en min. SKG** te voldoen aan NEN 5096
- Alle verdiepingsmaten zijn inclusief afgewerkte vloer en eventuele doorbuiging ten gevolge van de eindtoestand van de vloer.

Bouwfysisch

- Rc-waarden volgens berekening
- HR+++ glas met een U-waarde van 0,5-0,9

Ventilatie

- Toevoer: Machanische toevoer / Natuurlijke toevoer
- Afvoer: Mechanische afvoer
- Minimale capaciteit en plaats volgens berekening
- Definitieve capaciteit en leidingverloop volgens opgave installateur.
- Exact verloop volgens installateur, keukenleverancier

Maten

- Peil = 50+ maaiveld = afgewerkte vloer
- Definitieve Peilmaten nieuwe vloer in het werk te bepalen.
- Definitieve maten in het werk te bepalen.
- vrije doorgang alle deuren 850x2300mm
- deuropening meterruimte min. 700x2300mm

Trappen

- houten keldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 188,00 mm
breedte treden 870mm, vrije hoogte 2300mm
- houten trap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 182,50 mm
breedte treden 940mm, vrije hoogte 2300mm
- houten zoldertrap aantrede: 220,00 mm
 optrede: 186,50 mm
breedte treden 800mm, vrije hoogte 2300mm

- leuningen: 800mm boven de voorkant van een tredevlak.
- vloerafscheidingen hebben een hoogte van 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Warmteweerstand buitenschil

gevel metselwerk	Rc = 6,30 m2.K/W	hellend dak	Rc = 5,56 m2.K/W
gevel hout	Rc = 5,12 m2.K/W	plat dak	Rc = 5,11 m2.K/W
gevel dakkapel	Rc = 3,81 m2.K/W	plat dak dakkapel	Rc = 3,68 m2.K/W
b.g. vloer	Rc = 4,00 m2,K/W		

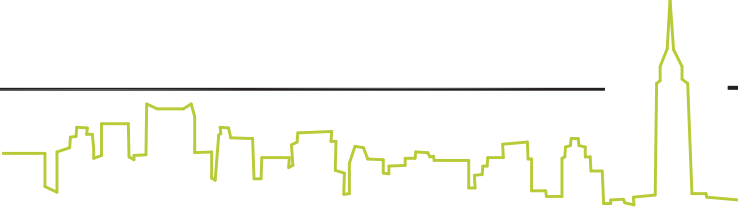
Afmetingen bouwwerk

bebouwd oppervlak	247 m2
bruto vloeroppervlak (bvo)	486 m2
bruto inhoud	1606 m3

Ag logiesfunctie (gebruiksoppervlak)	336,4 m2
Av (verblijfsoppervlak)	225,2 m2

67 %

GETEKEND DOOR:



| Gabriëlse Architectuur |

architect / bouwkundige

proj. nr. 13-12

Ir. A Gabriëlse
Benoordenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabrielse-architectuur.nl
W www.gabrielse-architectuur.nl

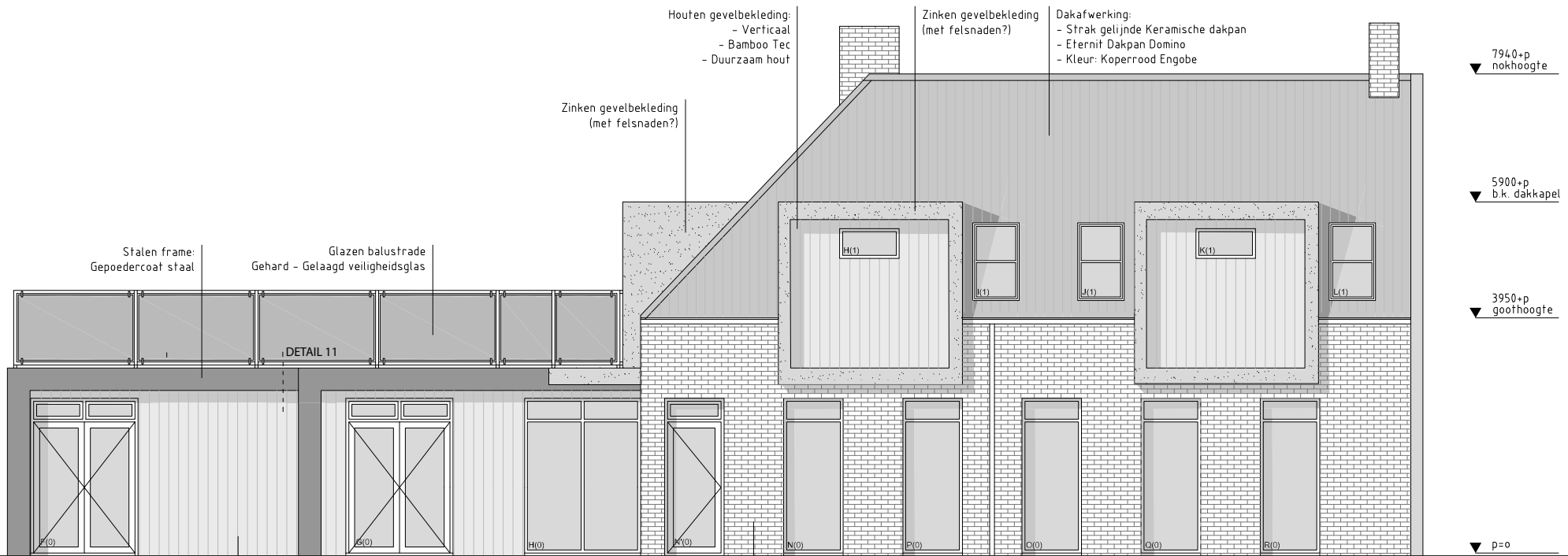
ONDERWERP		Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande				
OPDRACHTGEVER		Fam. Francke				
TEKENING		Doorsneden A en B				
DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
24-11-2014	1:100	-	-	A.G.	A2	BT_07



VOORAANZICHT - ZUIDOOST

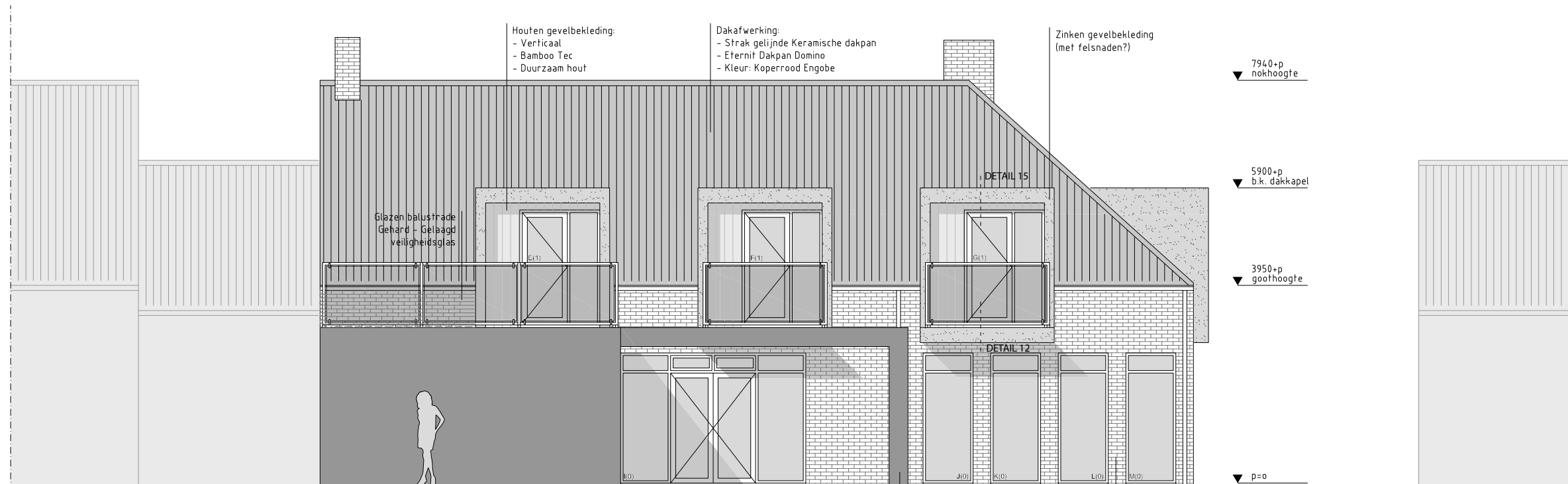
Kleur- en materiaalstaat:

onderdeel	materiaal	kleur
gevelwerk	baksteen	rood genuanceerd
dakbedekking	keramische dakpan	koperrood
kozijnen	kunststof	wit
ramen	kunststof	wit
voordeur	kunststof	wit
schuifpui	kunststof	wit
goot	zink	natuur
lekdorpel raamkozijn	holonite	grijs
gevelbekleding	(ver)duurzaam(d) hout	natuur
gevelbekleding dakkapel	zink	natuur



ZIJAANZICHT - ZUIDWEST

SITUATIE 1:500



ACHTERAANZICHT - NOORDWEST

GETEKEND DOOR:

Ir. A Gabriëse
Benoordenhoutseweg 10
4361 BA Westkapelle
T 06-13366770
E info@gabrielse-architectuur.nl
W www.gabrielse-architectuur.nl

proj. nr. 13-12

| Gabriëse Architectuur |
architect / bouwkundige

ONDERWERP	Nieuwbouw Table 'd Hote aan de Langendam 11-13 in Zoutelande					
OPDRACHTGEVER	Fam. Francke					
TEKENING	Gevelaanzichten en Situatie					
DATUM	SCHAAL	WIJZ. NR.	WIJZ. datum.	GET	FORM	BLAD NR.
24-11-2014	1:100	-	-	A.G.	A2	BT_02