



Ambachtsstraat Poortugaal

Omgevingsvergunning

Concept

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel **Ambachtsstraat Poortugaal**
Projectnummer **001281**
Datum **09.10.2023**
Status **concept**
IMRO **NL.IMRO.0613.Ambachtsstraat9-ONT1**
Gemeente **Albrandswaard**

Opdrachtnemer

Naam **Juust**
Adresgegevens **Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle**
Auteur(s) **Rudi Lems, Jessica Ocké**
Contactgegevens **+31(0)113 405 051**

Ambachtsstraat Poortugaal

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	16
4.4	Bodem	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluid	17
4.7	Kabels en leidingen	18
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Milieu Effect Rapportage	19
4.10	Natuur	19
4.11	Verkeer en parkeren	20
4.12	Water	21
4.13	Conclusie	24
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlagen		26
Bijlage 1	Bodemonderzoek	27
Bijlage 2	Brief buurtparticipatie	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

VDB Occasions heeft de wens om bedrijfsunits te realiseren op een perceel gelegen aan de Ambachtsstraat te Poortugaal. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Groene Kruisweg' is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'opslag' opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwen van de bedrijfsunits niet toegestaan wegens het ontbreken van een bouwvlak.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is besloten om een uitgebreide procedure omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te doorlopen. De aanvraag moet voorzien worden van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document betreft deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein aan de Ambachtsstraat te Poortugaal en betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie B, nummer 2128 en plaatselijk bekend Ambachtsstraat ongenummerd. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Ambachtsstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een tankstation en aan de westzijde is een metaalhandel gelegen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Kruisdijk 117 tot en met 123 (oneven nummers).



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: KadastraleKaart.com, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is de toekomstige nieuwbouw toe te staan. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd. Dit document toetst de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling aan de geldende regelgeving. Daarnaast wordt beschreven wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader en in hoofdstuk vier worden de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

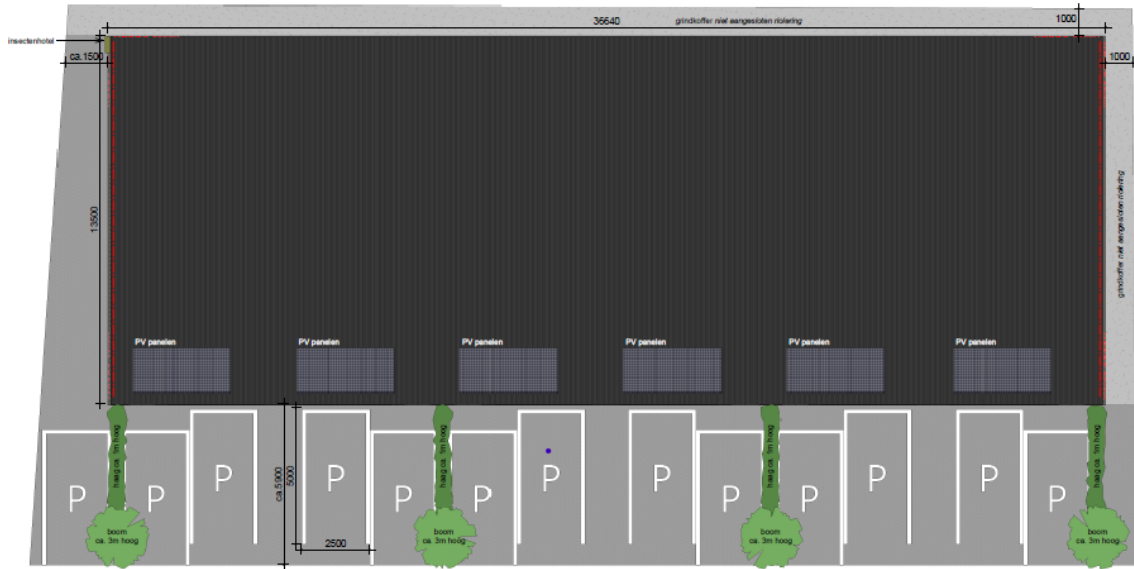
Het plangebied bestaat uit een volledig verhard terrein van ca. 820 m² wat momenteel gebruikt wordt als opslag ten behoeve van het stallen van auto's, aanhangwagens, caravans en containers. Het terrein is geheel met hekwerken en schuttingen omsloten.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: Google street View)

2.1.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het bouwen van een pand waarin een zestal bedrijfsunits wordt ondergebracht. Het pand heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 8 meter. Het pand heeft een oppervlakte van ca. 4,95 m². Binnen het plangebied wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen.



Afbeelding 3 | Toekomstige situatie plangebied (bron: Bouwbedrijf Jos Vrolijk)



Afbeelding 4 | Impressie voorgenomen ontwikkeling plangebied (bron: Bouwbedrijf Jos Vrolijk)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg' van de gemeente Albrandswaard. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Deze voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 t/m 2 en tevens voor opslag. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Wegens het ontbreken van een bouwvlak ter plaatse wordt hieraan niet voldaan.

Veder geldt nog een drietal gebiedsaanduidingen; 'geluidszone-industrie', 'veiligheidszone - lpg' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 6'. Voor de 'geluidzone-industrie' geldt dat de bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen. Deze regel is voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant.

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' geldt dat geen kwetsbare of

beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Hiervan kan voor het toelaten van beperkt kwetsbare objecten door het college afgeweken worden als sprake is van gewichtige redenen. De LPG-opslag is echter bij beschikking van 16 augustus 2017 komen te vervallen.

Met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' geldt dat het college bevoegd is de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Water' ten behoeve van een herontwikkeling naar bedrijvigheid en/of kantoren, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden. Dit is niet van toepassing voor het voorliggende plan daar omgevingsvergunning wordt aangevraagd met behulp van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Afbeelding 5 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

De ontwikkeling is gelet op bovenstaande op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt omgevingsvergunning aangevraagd die met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft derhalve geen directe doorwerking voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De Ladder luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing aan de ladder is volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht niet alleen nodig voor bestemmingsplannen maar ook voor omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de uitgebreide procedure omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. Op basis van jurisprudentie dient per geval beoordeeld te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt volgens het Bro verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de overzichtspraak over de ladder van 28 juni 2017 is aangegeven dat een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de

bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). In deze genoemde uitspraak was sprake van een bedrijfsgebouw van 400 m² op een bedrijfsbestemming van ongeveer 2.360 m². Gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming "Bedrijf", is de Afdeling van oordeel dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Daarnaast hanteert de Afdeling uitgangspunten voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere (dan woningbouwlocaties) in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Hieruit volgt dat het toevoegen van het bouwvlak voor het realiseren van het bedrijfsgebouw van ca 495 m² op een bedrijfsbestemming van ongeveer 820 m² geen stedelijke ontwikkeling is. Een nadere onderbouw van de behoefte is niet noodzakelijk. Uiteraard dient in het kader van een goede ruimtelijke onderbouw wel gemotiveerd te worden dat het bedrijfsgebouw passend is op deze locatie, zie hiervoor de volgende hoofdstukken.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De visie van de provincie Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat. Het beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De Omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen: in de ambities wordt omschreven waar de provincie heen wil, de beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden. Met de zeven ambities maakt de provincie ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid. Deze ambities zijn vertaald in beleidsdoelen die uitgewerkt zijn in beleidskeuzes. De voor dit plan relevante beleidskeuzes zijn 'Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen' en 'Ruimtelijke kwaliteit

Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie streeft naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau en een optimale benutting van bedrijventerreinen. Daarbij wordt ingezet op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën / milieuzones en watergebonden bedrijven.

Voor de provincie zijn watergebonden bedrijventerreinen en bedrijventerreinen vanaf milieucategorie 3 (of overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur) belangrijk. Bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 (of overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur) is ook belangrijk, maar dit type bedrijvigheid heeft een kleiner afzetgebied en over het algemeen goed mengbaar met andere functies. Gemeentelijke sturing is daarbij afdoende. Onderliggend plan heeft betrekking op bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de

omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft richtpunten opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen die het bovenlokale, algemene belang borgen. Dit kan te maken hebben met het type ontwikkeling, de schaal, maar ook met de gebiedsidentiteit van de gekozen plek. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de waarde van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die past bij de aard en schaal van het gebied (bedrijventerrein) waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling weinig ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten heeft. Daarnaast is sprake van inpassing van een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein.

Omgevingsprogramma

In het Omgevingsprogramma staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. Het Omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het Omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief de onderliggende activiteiten. Er zijn geen maatregelen die deze ontwikkeling specifiek raken.

Omgevingsverordening

Voor het in stand houden van goede omgevingskwaliteit zijn er regels nodig over wat wel en niet is toegestaan binnen de provinciegrenzen. Denk bijvoorbeeld aan regels in stiltegebieden of ter bescherming van cultureel erfgoed. Het merendeel van deze regels betreffen instructieregels die voorschrijven hoe waterschappen en gemeenten bepaalde onderwerpen op moeten nemen in hun plannen. Daarnaast zijn er een aantal direct werkende regels waar burgers en bedrijven zich aan moeten houden. Al deze regels van de provincie over de fysieke leefomgeving zijn ondergebracht in de Omgevingsverordening.

Bedrijven

In de Omgevingsverordening wordt, in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland, aangegeven dat bedrijven in de hogere milieucategorieën/milieuzones een belangrijke schakel vormen in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland. Vanaf milieucategorie 3.1 dient een gemeente te compenseren. De ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën/milieuzones staat onder druk door de milieuzoneringen rond woningbouw en de richtafstanden van de milieuzones tot woningbouw. Gezien het belang van deze bedrijven is de (milieu)ruimte voor dit type bedrijven van provinciaal belang.

Zoals al hierboven bij de Omgevingsvisie Zuid-Holland reeds is aangegeven is voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 gemeentelijke sturing afdoende. Derhalve zijn in de Omgevingsverordening geen nadere eisen gesteld voor dit soort bedrijventerreinen (naast aspecten over functiemenging, transformatie en compensatie, maar die zijn in dit geval niet relevant).

Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein waar ter plaatse van het toekomstige bedrijfsgebouw al bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden. De ontwikkeling past hiermee binnen de gebiedsidentiteit. Het is een kleinschalige ontwikkeling binnen het bedrijventerrein. Het bedrijfsgebouw voldoet aan de maatvoeringseisen die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, waardoor de impact op de omgeving beperkt is.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Albrandswaard 2025

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is op 15 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Albrandswaard. In de Toekomstvisie wordt op hoofdlijnen richting gegeven aan de ontwikkeling van Albrandswaard tot 2025. Deze hoofdlijnen zijn weergegeven in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooiën (leren) en Ontketenen (besturen).

Voor Ondernemen is in de Toekomstvisie als hoofdkoers aangegeven:

- *Van uitbreiden naar vernieuwen*: geen nieuwe bedrijventerreinen, bestaande terreinen opknappen.
- *Van massa naar maatwerk*: niet de 'economie van de grote hallen'; maar kwaliteit.
- *Van vast naar flexibel*: rekening houden met de omslag van vaste naar flexibele arbeid.
- *Van organisatie naar ontmoeting*: het netwerk van mensen wordt belangrijker dan het werken in grote organisaties.
- *Van enclave naar werelddorpen*: Albrandswaard keert zich niet af van de wereld, maar stelt zich open.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

De Structuurvisie Albrandswaard 2025 is op 15 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Albrandswaard en is een uitwerking van de Toekomstvisie Albrandswaard 2025. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk beleid - wat moet waar komen en waarom? - en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

In de structuurvisie is een kernkoers opgenomen die gericht is op vijf pijlers:

4. Van meer naar beter.

Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.

5. Identiteit dorpen versterken.

Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.

6. Clusteren.

Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.

7. Recreatie verbeteren.

Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.

8. Uitstraling en beleving verbeteren.

Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

In de structuurvisie worden meerdere streefbeelden voor 2025 geformuleerd. Voor "Ondernemen" is aangegeven dat in 2025 de bestaande bedrijventerreinen zijn gemoderniseerd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te worden geschonken aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, als waardevolle structuren en natuurgebieden.

Bestaande werkgebieden krijgen een kwaliteitsslag in uitstraling en functionaliteit waarbij ingezet wordt op het versterken van bestaande clusters.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bedrijfsvoering van een bestaand bedrijf geoptimaliseerd.

Daarnaast wordt, door de realisatie van de bedrijfsunits voorzien in een lokale behoefte. Dit draagt bij aan het versterken van de bestaande clusters. Doordat de buitenopslag door de voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen is er tevens sprake van een kwaliteitsslag in uitstraling en functionaliteit. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de hoofdkeers zoals vertaald in de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 en de kaders en richtlijnen zoals opgenomen in de Structuurvisie Albrandswaard 2025.

Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg

Algemeen

Het beeldkwaliteitplan Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan geeft de stedenbouwkundige uitgangspunten en beleidskaders weer voor de toekomst van het gebied langs de Groene Kruisweg en de metrobaan. Het geeft bij nieuwe ontwikkelingen handvatten voor locatievraagstukken "waarom dit" (functie) en "waarom daar" (locatie). Ook geeft een beeldkwaliteitplan uitgangspunten bij het ontwerp van een gebouw en de directe omgeving er omheen. Het benadrukt de samenhang op plekken langs de Groene Kruisweg en de Metrobaan maar ook tussen die plekken onderling.

De ontwikkeling is gelegen in het gebied "Venster polder Albrandswaard". Dit gebied omvat naast het noordelijk gelegen bosgebied ook het bedrijventerrein. Aangegeven wordt dat beide landschapstypen elkaar bij de Kruisdijk ontmoeten. Deze Kruisdijk krijgt volgens het beeldkwaliteitsplan laanbeplanting zodat deze de achterliggende bedrijvigheid inkleedt. Daarnaast kan het huidige bedrijventerrein in eerste instantie worden "ingepakt" in groene kamers en in de toekomst worden herontwikkeld als hoogwaardige, kleinschalige bedrijvigheid in een boslandschap. De nadruk ligt hierbij op de uitstraling in plaats van massaliteit.

Kijkend naar de huidige situatie wijkt deze nagenoeg niet af van de de in 2013 geschetste situatie zoals weergegeven in het beeldkwaliteitplan Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan. De voorgestelde laanbeplanting aan de Kruisdijk, alsmede het 'inpakken' in groene kamers is (nog) niet gerealiseerd. Door onderliggend initiatief zal, zeker in verhouding tot het grotere geheel, dit streefbeeld ook niet gerealiseerd kunnen worden. Wel kan gesteld worden dat met dit initiatief aangesloten wordt bij het landschapstype wat kenmerkend is voor een bedrijventerrein.

De realisering van voornoemde zaken lijkt overgens ook niet waarschijnlijk, gelet op de in ontwikkeling zijnde "Omgevingsvisie Albrandswaard, onderweg naar 2040". Hierin is terug te zien dat er zeven gebiedsopgaven zijn, waarbij het gebied zoals in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven is geknipt in "Omgeving bos Valkensteyn" en "Kruidijk-Zwaardijk". Aangegeven wordt dat in dit laatste gebied veel bedrijven staan. De zone fungeert als bufferzone tussen de drukke Groene Kruisweg en de achterliggende woongebieden. De zone is rommelig ingericht. Een van de uitgangspunten die genoemd wordt is dat de gemeente Albrandswaard ruimte biedt aan startende bedrijven en kiest voor een aantal gemengde woon-werkgebieden. Er liggen kansen om in dit gebied functies te mengen. Er kunnen nieuwe woningen gebouwd worden en tegelijk kleinschalige bedrijf(verzamel)gebouwen of andere voorzieningen worden toegevoegd. Op die manier transformeert deze rommelige zone naar een gebied dat het visitekaartje van de gemeente is, omdat het zo zichtbaar is vanaf de Groene Kruisweg. Gelet op deze visie kan voorzichtig de conclusie getrokken worden dat de aan te brengen laanbeplanting en het 'inpakken' in groene kamers van het bedrijventerrein niet meer, of in mindere mate gerealiseerd wordt. Hierdoor kan gesteld worden dat het beeldkwaliteitplan Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Strategie Klimaatadaptatie 2022-2026

De gemeente Albrandswaard is zich bewust van hun rol in de wereldwijde klimaatopgave en wil de klimaatverandering zoveel mogelijk beperken. Tegelijkertijd is het nodig om zicht in de openbare ruimte aan te passen, zodat de veranderingen in neerslag en hitte kunnen worden opgevangen. Het bebouwde gebied moet daarom zo 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' ingericht worden. Daarnaast wordt gestreefd naar een leefbare en gezonde leefomgeving. In de Strategie Klimaatadaptatie 2022-2026 zijn deze kerndoelen opgeschreven. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om hierin ook bij te dragen.

In de huidige situatie is er sprake van een volledig verhard terrein. In de nieuwe situatie zijn er (beperkte) mogelijkheden om aan de zijde van de Ambachtsstraat, tussen de parkeervakken haagjes en enkele inheemse bomen te planten. De ruimte aan de zuid- en westzijde, tussen het gebouw en de perceelsgrens (ca. 1 meter)

wordt onverhard. Er wordt tevens een insectenhotel geplaatst ter bevordering van de biodiversiteit. Op het dak worden zonnepanelen gelegd.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

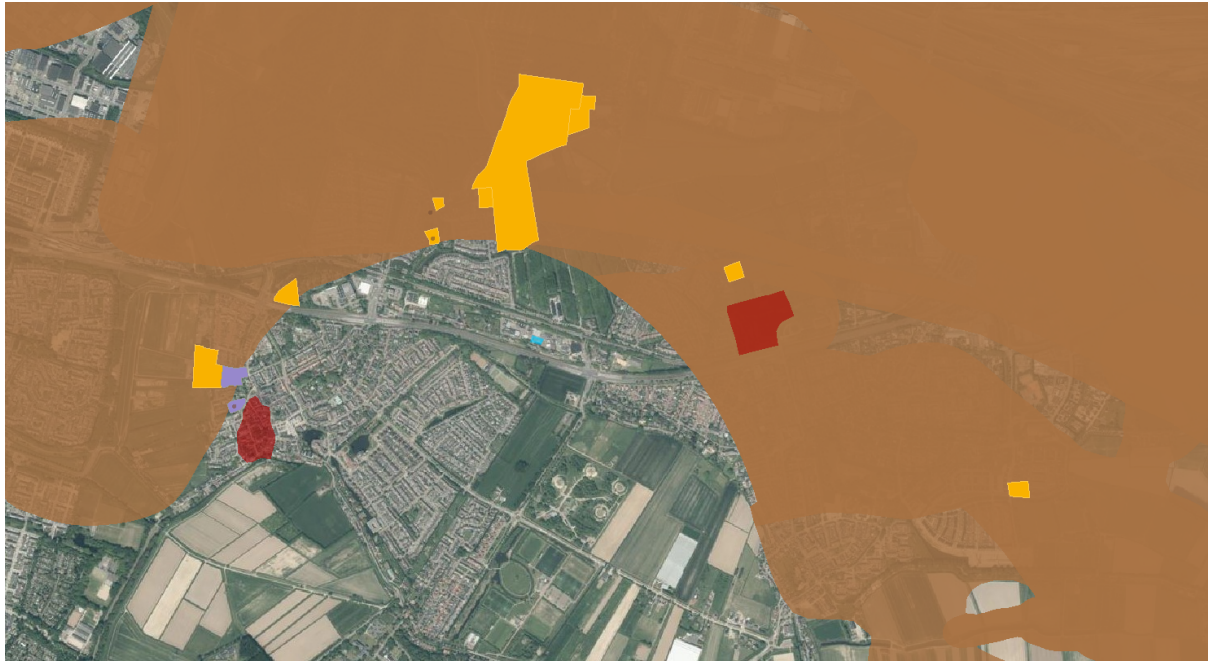
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Voor het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. De gronden zijn daarnaast reeds geroerd in het verleden. Voor de uitvoering van de ontwikkeling is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbeelding 6 | Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland (bron: provincie Zuid-Holland)

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden dienen te worden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies zoals woningen in een rustige woonwijk. Indien er sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter en voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het gebied waarin het bedrijfspand is voorzien kan, gelet op de in het gebied liggende functies (overwegend bedrijven en enkele woningen) en aanwezige hoofdinfrastructuur, geclassificeerd worden als omgevingstype 'gemengd gebied'. Hierdoor kan de afstand van 10 meter worden teruggebracht naar 0 meter en de afstand van 30 meter naar 10 meter.

De meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen de woningen aan de Kruisdijk, ten zuiden van het projectgebied. De afstand van de gevels van deze woningen tot aan de bedrijfsbestemming bedraagt minder dan 10 meter.

Met het voorliggende plan wordt enkel een bouwvlak toegevoegd aan de bestaande bestemming. De bestemming zelf, die al bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toestaat, wordt niet gewijzigd. Door het oprichten van het bedrijfsgebouw kan zelfs gesteld worden dat het geluid wat door activiteiten in de buitenlucht bezigd kan worden, in de toekomstige situatie zal verminderen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

De gronden hebben een bedrijfsbestemming. Met de onderhavige ontwikkeling wordt ten opzichte van de huidige bestemming geen gevoeligere functie mogelijk gemaakt. Daarom is voor de RO-procedure in beginsel geen bodemonderzoek benodigd.

Daarnaast blijkt uit een eerder uitgevoerd bodemonderzoek door Vander Helm Milieubeheer B.V. (Bijlage 1) dat naar aanleiding van een eerdere voorgenomen verhuur van de locatie is uitgevoerd dat:

- de grond niet tot licht verontreinigd is;
- het grondwater niet verontreinigd is;
- de halfverharding herbruikbaar is als bouwstof (en geen asbest bevat).

Er hebben nadien voor zover bekend geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Er zijn, gelet op bovenstaande, dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Kwetsbare objecten moeten bij ruimtelijke planvorming beschermd worden tegen de externe veiligheidsrisico's. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig. Daarnaast is wel volgens het bestemmingsplan een veiligheidszone vulpunt LPG aanwezig. Deze is echter bij beschikking van 16 augustus 2017 (gemeente Albrandswaard, kenmerk 999920203_9999340154) komen te vervallen en derhalve ook niet op de risicokaart aanwezig.

Gelet hierop levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Er is geen sprake van nieuwe geluidbronnen of een nieuwe geluidgevoelige functie. Categorie 1- en 2-bedrijvigheid is ter plaatse reeds toegestaan. Daarnaast zal het bedrijf moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een akoestisch onderzoek is in het kader van de RO-procedure niet nodig.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In de directe omgeving van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze aardgasleiding is gelegen parallel aan de Groene Kruisweg en heeft op grond van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid geen PR 10-6 contour. In het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg' is aangegeven dat afstemming heeft plaatsgevonden met de Gasunie over de gespecificeerde kenmerken van deze leiding. De leiding mag op maximaal 12 bar bedreven worden en is zodanig beveiligd dat de druk niet hoger dan 13,2 bar kan worden. Dit betekent dat op grond van het Bevb geen berekening of verantwoording voor deze leiding afgelegd moet worden op het gebied van externe veiligheid. De Gasunie heeft dit bevestigd. Vanuit deze leiding gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

Ten zuiden van de aardgasleiding is een Brandstofleiding gelegen. Voor het plangebied geldt dat deze niet binnen het invloedsgebied van de leiding ligt. In het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg' is aangegeven dat de VRR adviseert bij herontwikkeling of vervangende nieuwbouw een afstand van 40 meter te hanteren met betrekking tot gebouwen. Het plangebied ligt op 70 meter van de leiding.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met de voorliggende ontwikkeling worden nooit meer verkeersbewegingen verwacht dan voor 1.500 nieuwe woningen het geval is. Om die reden wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling te beschouwen is als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet benodigd.

Voor de volledigheid is de NIBM-tool ingevuld. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zie onderstaande afbeelding. Dit is gebaseerd op 53 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal, zie 4.11 Verkeer en parkeren.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	53
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet benodigd.

4.9 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in bijlage D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het plan maakt geen activiteit mogelijk die genoemd is in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een beoordeling of besluit is dan ook niet nodig.

4.10 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk en Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn wel diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De dichtstbijzijnde beschermden Natura 2000-gebieden zijn:

- Oude Maas op circa 1,6 kilometer van het plangebied;
- Haringvliet op circa 9,1 kilometer van het plangebied;
- Hollands Diep op circa 15,9 kilometer van het plangebied.

Voor dit plan is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. De uitkomst is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In bijgevoegde memo en berekeningen (PM nog te ontvangen van initiatiefnemer) is een en ander nader onderbouwd. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een volledig verhard terrein, er is geen sprake van sloop. Hierdoor kan op voorhand al uitgesloten worden dat er beschermde plant- en diersoorten aanwezig en/of te verwachten zijn. Het plangebied vormt in het geheel geen optimaal broedbiotoop voor vogels, omdat er geen enkele vegetatie groeit. Ook heeft het plangebied geen functie voor vleermuizen. De locatie vormt geen geschikt leefgebied voor marterachtigen, zoals steenmarter, hermelijn, bunzing en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten. Ook is het gebied niet te gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Beschermde en/of bijzondere soorten reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de planlocatie geheel niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en. Beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten. In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen onderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Parkeren

De gemeenteraad van Albrandswaard heeft een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het GVVP is een beleidsplan waarin is aangegeven hoe de gemeente omgaat met de verschillende vraagstukken op gebied van verkeer en vervoer. Dit plan is het centrale uitgangspunt voor alle maatregelen en activiteiten in de gemeente.

In Albrandswaard zijn parkeernormen opgesteld die gelden voor alle nieuwe ruimtelijke plannen. In het 'Handboek Verkeersmaatregelen' zijn de gemeentelijke regels en normen voor parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Uitgangspunt is dat bij alle nieuwe (bouw)plannen goede en voldoende parkeerplaatsen komen. Dit geldt niet alleen voor het auto's en vrachtauto's, maar ook voor het stallen van fietsen. In een bouwplan moet minimaal worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dit geldt voor zowel woongebieden, winkelgebieden als bedrijvigheid. Het kan voorkomen dat er binnen een bouwplan onvoldoende mogelijkheden zijn om genoeg parkeergelegenheid te realiseren. In die situaties zal het parkeren op een alternatieve wijze op eigen terrein moeten worden opgelost.

In het 'Handboek Verkeersmaatregelen' is aangegeven dat de gemeente Albrandswaard een omgevingsadressendichtheid kent van tussen de 500 en 1000. Daarmee heeft de gemeente een stedelijkheidsgraad in de categorie 'weinig stedelijk'. Daarnaast is aangegeven dat binnen de gemeente Albrandswaard onderscheid naar type stedelijke zone van veel minder belang is. De verschillende kernen (Rhoon, Poortugaal en Portland) zijn relatief klein. Alternatieve vervoerwijzen (streekvervoer, metro) halteren buiten de dorpskernen. Het niveau van deze vervoerwijzen is daarom te beperkt om invloed uit te kunnen oefenen op het autogebruik naar deze voorzieningen. Binnen de gemeente Albrandswaard wordt daarom alleen de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' onderscheiden.

Voor bedrijven in rest bebouwde kom hanteert de gemeente een norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Deze normen dateren uit 2004 en zijn eigenlijk niet meer representatief voor deze tijd. Daarom is ook gekeken naar de parkeernormen op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Getoetst is aan onderstaande uitgangspunten.

Hoofdgroep	Rest bebouwde kom	Eenheid per:	Aandeel laadpunten:
------------	-------------------	--------------	---------------------

	min.	max.		
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8	1,3	100 m ² bvo	3,0% - geen bovengrens

Voor de parkeernormen is gerekend met het gemiddelde wat neerkomt op 1,05 per 100 m² bvo. Uitgaande van het totaaloppervlak aan bvo wat in het pand mogelijk is (2 verdiepingen, maximaal ca. 990 m²) komt dit neer op maximaal 11 parkeerplaatsen. Er worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

Het 'Handboek Verkeersmaatregelen' kent geen normen voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Derhalve is de gemiddelde verkeersgeneratie op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' berekend. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Uitgegaan is van onderstaande uitgangspunten.

Hoofdgroep	Rest bebouwde kom		Eenheid per:
	min.	max.	
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	3,9	5,7	100 m ² bvo

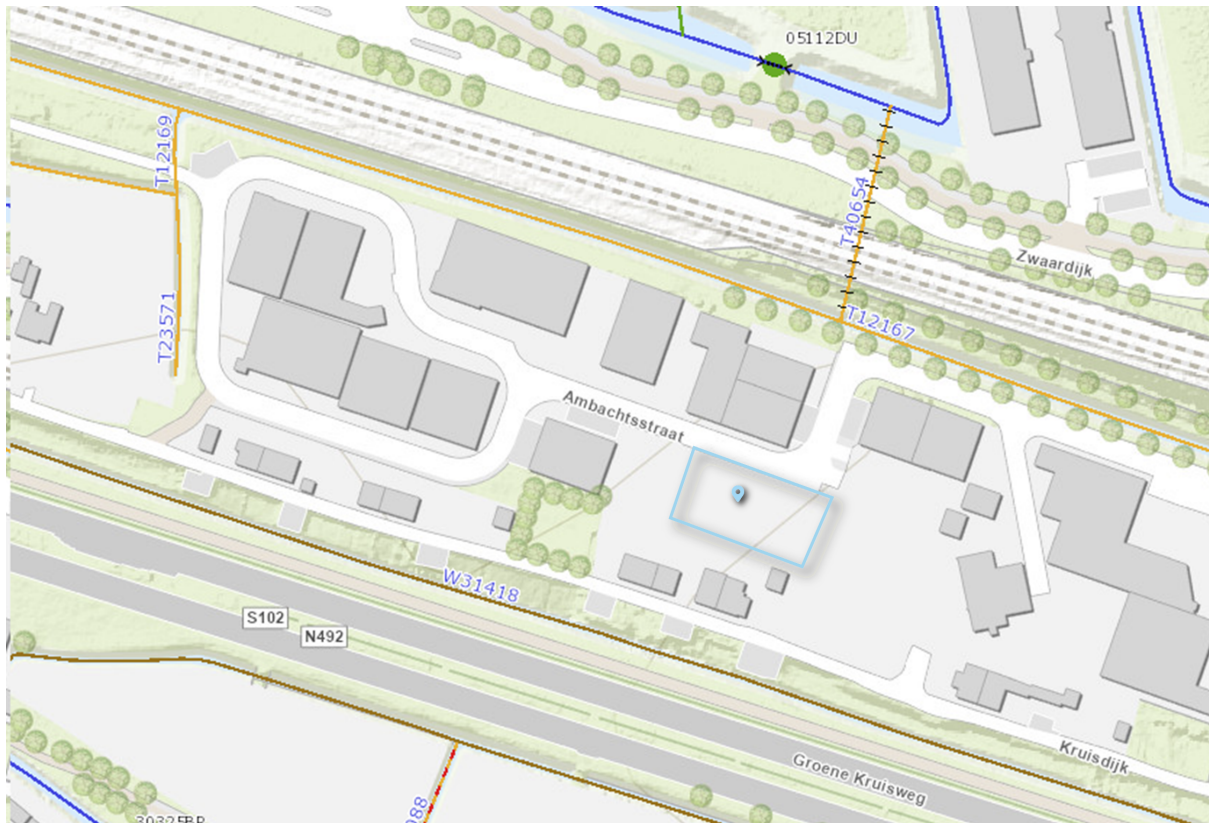
De gemiddelde verkeersgeneratie is per 100 m² bvo 4,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De gemiddelde verkeersgeneratie van het bedrijfspand is daarmee 53 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is ervan uitgegaan dat het pand uit 2 verdiepingen bestaat. Overigens heeft het huidige opslagterrein ook reeds een verkeersaantrekkende werking. Deze dient hier nog op in mindering te worden gebracht.

De Ambachtsstraat is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30km/h en ontsluit de percelen die hieraan zijn gelegen. Gezien de beperkte (theoretische) toename van het aantal verkeersbewegingen, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de Ambachtsstraat. In de toelichting van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse van het wijzigingsgebied 6 bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid én bij een maximale invulling binnen die wijzigingsbevoegdheid voldoende wegencapaciteit aanwezig is. Binnen wijzigingsgebied 6 is rekening gehouden met 32,4 ritten per 100 m² bvo per weekdag, wat neerkomt op 490 vervoersbewegingen per weekdag. De berekende vervoersbewegingen valt hier ruimschoots onder.

4.12 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

In het plan wordt een nieuw bouwwerk gerealiseerd. Het extra verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie neemt niet toe.



Afbeelding 7 | Ligging plangebied ten opzichte van oppervlaktewaterlichamen (bron: Legger wateren en kunstwerken Waterschap Hollandse Delta)

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen binnen zoneringen van primaire en regionale waterkeringen.</p>
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een pand waarin een zestal bedrijfsunits wordt ondergebracht. In de huidige situatie is er een volledig verhard terrein van ca. 820 m² aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ca. 495 m² van dit oppervlak bebouwd met het pand. De rest van het terrein blijft grotendeels verhard. Aan de voorzijde van het pand zullen enkele haagjes en bomen (inheemse soorten) worden geplant.</p> <p>Per saldo neemt de oppervlakte aan verharding licht af. Gelet hierop is ten behoeve van het project geen watercompensatie benodigd.</p>

<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.</p>	<p>Ter plaatse van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de units wordt aangesloten op de vuilwaterriolering. De hemelwateraansluitingen worden aangesloten op de schoonwaterriolering.</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p>De beoogde ontwikkeling leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater. Er is momenteel geen grondwateroverlast bekend.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Er worden geen uitlopende materialen gebruikt. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p>Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen. Daarnaast worden geen uitlopende materialen gebruikt.</p>
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de volksgezondheid. In het plangebied wordt geen open water aangelegd.</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Bodemdaling ontstaat door het onttrekken van grondwater en/of het verhogen van de belastingen op het maaiveld. In deze ontwikkeling zal geen permanente grondwateronttrekking plaatsvinden waardoor bodemdaling door grondwateronttrekking niet aan de orde is.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Het plangebied ligt niet in of grenst aan natte natuurgebieden. Dit aspect is niet van toepassing.</p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>Binnen het plangebied liggen geen waterlopen. Dit aspect is niet van toepassing.</p>
<p><i>Andere belangen waterbeheer</i></p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor objecten van de waterbeheerder en zal de werking daarvan derhalve niet belemmeren.</p>

<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p> <p>*na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</p> <p>* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen aan een waterschaps weg. Dit aspect is niet van toepassing.</p>
--	---

4.13 Conclusie

De milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan zijn onderzocht en hierboven toegelicht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Met de initiatiefnemer is (PM) een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Deze afspraken zien onder andere op kosten voor de procedure, fondsen en planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Participatie

In november 2022 is gesproken met de bewoners van Kruidsijk 119, 121 en 123. Tijdens dit overleg was er nog geen concreet bouwplan, maar is vooral gevraagd hoe bewoners tegen bebouwing op het perceel aankijken of wat voor hun belangrijk is. Belangrijkste aandachtspunten die daaruit naar voren kwamen is dat geluid- en lichtoverlast moet worden tegengegaan. Wat betreft geluid moet aan de daarvoor geldende normen uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. In de huidige situatie mogen ter plaatse bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaatsvinden. Deze zullen in de toekomst inpandig plaatsvinden, daarbij kan aan de geluidnormen worden voldaan. Wat betreft lichthinder zal geen verlichting worden aangebracht aan de zijde van of gericht naar de tuinen van de betreffende bewoners.

In mei 2023 is een brief (Bijlage 2) verzonden aan de naastgelegen ondernemers en bewoners. Daarin is inzicht gegeven in het opgestelde bouwplan en is men uitgenodigd om in overleg te gaan of een reactie te geven. Enkele bewoners hebben meer informatie gevraagd, waarna in september 2023 met deze betreffende bewoners in overleg is gegaan. Naar aanleiding daarvan wordt gekeken naar de mogelijkheid om de bestaande bomen op het perceel van de bewoners mogelijk te kappen en te zorgen voor een nieuwe erfafscheiding. Dit wordt nader bekeken en overlegd.

Ondernemers hebben verder geen reacties gegeven op de toegestuurde brief.

Ter inzage legging ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Een ontwerpbesluit omgevingsvergunning, die voorbereid wordt met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 wordt, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken. Het verlenen van de omgevingsvergunning gebeurt met inachtneming van ingediende zienswijzen en na het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

VanderHelm Milieubeheer B.V.
Nobelsingel 2
2652 XA Berkel en Rodenrijs

T 010 249 24 60
F 010 249 24 70
I www.vdhelm.nl
E info@vdhelm.nl

BIC RABONL2U
IBAN NL56 RABO 0354 4306 45
K.v.K. 27233428
B.T.W. nr. NL8079.90.000.B01

De heer P. Vis
Achterweg 13
3171 EA Poortugaal

Onze referentie: 20190532
Betreft: Resultaten milieukundig nulsituatie bodemonderzoek
Datum: 24 april 2019
Behandeld door: de heer D. Doppenberg

Geachte heer Vis,

Hierbij ontvangt u de onderzoeksresultaten inzake een milieukundig nulsituatie bodemonderzoek op het terrein aan de Ambachtsstraat 9 te Poortugaal. Tenzij anders door u aangegeven, worden geen rapporten verzonden aan derden.

Aanleiding

Aanleiding tot dit onderzoek is het vaststellen van de nulsituatie vanwege de voorgenomen verhuur van de onderzoekslocatie.

Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is het, middels een steekproef, bepalen van de algemene bodemkwaliteit met het oog op de voorgenomen verhuur van de onderzoekslocatie.

Kwaliteitsborging

Onderhavig onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met het kwaliteitssysteem van VanderHelm Milieubeheer B.V. Dit kwaliteitssysteem is gecertificeerd conform de norm ISO 9001: 2015.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat van de BRL SIKB 2000 (Veldwerk milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek) en de huidige versie van de protocollen 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen) en 2002 (Het nemen van grondwatermonsters) en zijn gebaseerd op protocol 2018 (locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem). VanderHelm Milieubeheer B.V. is voor deze beoordelingsrichtlijn gecertificeerd en erkend.

Het bodemonderzoek is verricht overeenkomstig de NEN 5740.

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Synlab Analytics & Services B.V. en KIWA Inspection & Testing B.V. te Rotterdam. Synlab Analytics & Services B.V. is geaccrediteerd volgens de door de Raad voor Accreditatie onder nummer L028. KIWA Inspection & Testing B.V. is geaccrediteerd volgens de Raad voor Accreditatie onder nummer L140.

VanderHelm Milieubeheer B.V. heeft geen financiële en/of juridische belangen bij de onderzoekslocatie van dit project.

Achtergrondinformatie

De onderzoeksterrein is gelegen op een klein industrieterrein gelegen tussen Poortugaal en Rhoon en heeft een oppervlakte van circa 800 m². Het terrein zelf is gelegen langs de Ambachtsstraat en is hiervan afgescheiden met een hek. Het terrein is niet bebouwd en is dit nooit geweest, het heeft minimaal de laatste 25 jaar als opslagplaats gediend voor materiaal en materieel. De locatie is voorzien van een klinkerverharding en stelconplaten en deels een halfverharding. Voor zover bekend zijn niet eerder bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd.

Veldonderzoek

Het veldwerk (verrichten van boringen, het graven van proefgaten en het plaatsen van de peilbuis) is uitgevoerd op 8 april 2019 door de heer N. van Dijk van VanderHelm Milieubeheer BV. De watermonstername is uitgevoerd door de heer J. Berk van VanderHelm Milieubeheer BV en heeft op 15 april 2019 plaatsgevonden. De uitgevoerde werkzaamheden zijn weergegeven in tabel 1. De locaties van de verrichte boringen en de geplaatste peilbuis zijn weergegeven op de situatieschets in bijlage 5.

Tabel 1: Verrichte veldwerkzaamheden

Locatie en oppervlakte	Verrichte werkzaamheden	Meetpunt	Protocol en strategie
Ambachtsstraat 9 te Poortugaal (circa 800 m ²)	4 boringen tot 1,0 m-mv	03 t/m 06	NEN 5740; NUL-OO Tabel 10
	1 boring tot 2,0 m-mv	02	
	1 boring met peilbuis	01	

De veldwerkzaamheden en monsteroverdracht zijn uitgevoerd conform de vigerende BRL's, de geldende regelgeving en NEN-norm(en).

Bespreking waarnemingen tijdens het veldwerk

De resultaten van het lithologisch onderzoek en de zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen worden in de boorbeschrijvingen in bijlage 1A weergegeven. De bodemlagen, waarin zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen, worden aangeduid met een zwart driehoekje. Daar waar zintuiglijk bijmengingen zijn waargenomen, of bijmengingen die het vermoeden geven van een verontreiniging, zijn de desbetreffende waarnemingen aangegeven.

Plaatselijk bestaat de toplaag (tot maximaal 0,5 m-mv) uit een halfverharding van puin met grind en zand. De ondergrond betreft zintuiglijk schoon klei en/of zand.

Resultaten watermonstername

Tijdens de grondwatermonstername zijn de volgende waarden gemeten:

Tabel 2: Grondwatermonstername resultaten

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
01	2,00 - 3,00	0,95	6,9	554	15,9

Opgemerkt wordt dat de gemeten troebelheid van het grondwater de norm (>10 NTU) overschrijdt. Gezien het feit dat er geen concentraties boven de streefwaarde zijn aangetroffen, kan er worden geconcludeerd dat het geen negatieve invloed heeft gehad op de analyseresultaten.

Toetsingscriteria bodem

Ter toetsing van de hypothesen zijn monsters voor analyse geselecteerd en bij Synlab/Kiwa aangeleverd. In de tabellen 3 en 4 is te zien welk(e) grondmengmonsters en grondwatermonster zijn geanalyseerd. De analyseresultaten van de geanalyseerde grond(water)monsters zijn getoetst met behulp van Botova (versie 1.5) aan de richtlijnen zoals beschreven in de "Regeling bodemkwaliteit" (Staatscourant 20 december 2007) en de "Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013". In de tabellen 3 en 4 worden de resultaten van de toetsing weergegeven. De (volledige) toetsingstabellen zijn opgenomen in de bijlagen. De originele analyserapporten van het laboratorium zijn te vinden in de bijlagen. In de bijlagen worden de verschillende verontreinigingsparameters beschreven.

Toetsingscriteria bouwstof

Om een inzicht te verkrijgen in de hergebruiksmogelijkheden is van de halfverharding een mengmonster geanalyseerd op zware metalen, PAK, PCB's, minerale olie en asbest kwantitatief. Voor asbest in grond geldt een restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. gewogen (de gewogen asbestconcentratie is de serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolconcentratie).

Getoetste analyseresultaten

In onderstaande tabellen zijn de getoetste analyseresultaten weergegeven.

Tabel 3: Overzicht toetsingsresultaten van de geanalyseerde grondmengmonsters

Analyse monster	Deelmonsters (m-mv)	Reden analyse	Analysepakket	Toetsingsresultaat*		
				>AW	>T	>I
M02	04 (0,10 - 0,50) 05 (0,10 - 0,30)	NUL	Standaardpakket	-	-	-
M03	01 (0,50 - 0,70) 02 (0,50 - 0,70) 03 (0,50 - 1,00) 05 (0,50 - 1,00) 06 (0,50 - 1,00)	NUL	Standaardpakket	Nikkel (0,13)	-	-

Reden:

NUL Vastleggen nulsituatie

Toetsingsresultaat:

* parameter [afkorting] (bodemindex)
> AW overschrijdt de achtergrondwaarde
> T overschrijdt de tussenwaarde
> I overschrijdt de interventiewaarde

Tabel 4: Overzicht toetsingsresultaten van het geanalyseerde grondwatermonster

Analysemonster	Filterdiepte (m -mv)	Analysepakket	Toetsingsresultaat		
			>S	>T	>I
P01	2,00 - 3,00	Standaardpakket	-	-	-

Tabel 5: Overzicht toetsingsresultaten van de geanalyseerde bouwstofmonster

Analyse monster	Deelmonsters (m-mv)	Analysepakket	Toetsingsresultaat*
			>SW
M01	01 (0,00 - 0,30) 02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket	-

Toetsingsresultaat:

* parameter [afkorting]
> SW overschrijdt de samenstellingswaarde voor bouwstoffen

Tabel 6: Overzicht van de kwantitatief op asbest geanalyseerde mengmonster

Monster	Meetpunt-nummer	Traject (cm-mv)	Gewogen concentratie (fractie > 20 mm (A)) mg/kg d.s.	Gewogen concentratie (fractie < 20 mm (B)) mg/kg d.s.	Bepalingsgrens* mg/kg d.s.	Totale gewogen concentratie (A + B) mg/kg d.s.
ASB01	01, 02, 03 en 06	0 - 50	Niet aangetroffen	Niet aantoonbaar	1,4	1,4

* Indien analytisch geen asbest is aangetoond, is, conform de NEN 5707, de bepalinggrens vermeld.

Interpretatie en conclusie

Op de locatie aan de Ambachtsstraat 9 te Poortugaal is door VanderHelm Milieubeheer B.V. een milieukundig nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat hiermee de nulsituatie van de bodem van de locatie voldoende is vastgesteld.

Ter onderbouwing van bovenstaande wordt tevens geconcludeerd dat:

- de grond niet tot licht verontreinigd is;
- het grondwater niet verontreinigd is;
- de halfverharding herbruikbaar is als bouwstof (en geen asbest bevat).

Tenslotte wordt opgemerkt dat de toetsende en handhavende taak uiteindelijk bij het bevoegd gezag (DCMR Milieudienst Rijnmond) ligt.

Tot slot

Kwaliteit waarborgt tevredenheid en daarom vinden wij het belangrijk om te weten of u tevreden bent over onze diensten en producten. Wij stellen het dan ook zeer op prijs indien u op- en/of aanmerkingen heeft, dat u deze aan ons kenbaar maakt.

Indien u nog vragen heeft naar aanleiding van de resultaten en eventuele vervolgacties zijn wij graag bereid een nadere toelichting te geven. Hierover kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Dit rapport mag, na kennisgeving aan VanderHelm Milieubeheer B.V., uitsluitend in haar geheel worden vermenigvuldigd of aan derden verstrekt.

Wij gaan er vanuit u hiermee van dienst te zijn geweest.

VanderHelm Milieubeheer B.V.
Berkel en Rodenrijs, 24 april 2019

Behandeld door:



Dhr. Ing. A.A. Heijboer

Bijlagen:

1. Veldgegevens
2. Analysecertificaten
3. Toetsingstabellen
4. Lokale situatiekaart
5. Situatieschets terrein

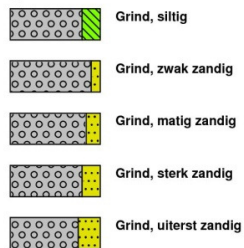
BIJLAGE 1: VELDGEGEVENS



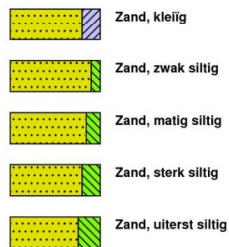
BIJLAGE 1A: BOORPROFIELEN

Legenda (conform NEN 5104)

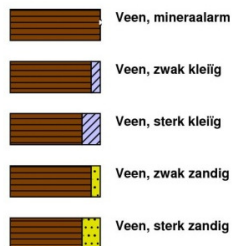
grind



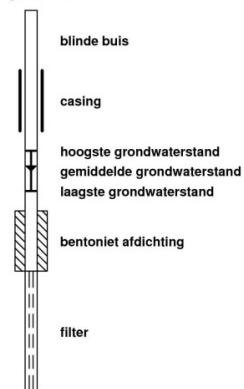
zand



veen



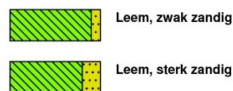
peilbuis



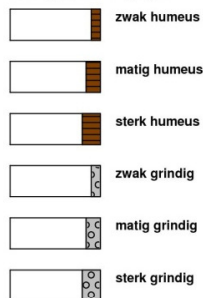
klei



leem



overige toevoegingen



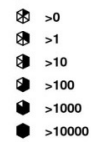
geur



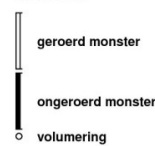
olie



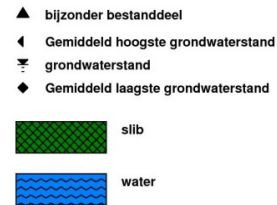
p.i.d.-waarde



monsters

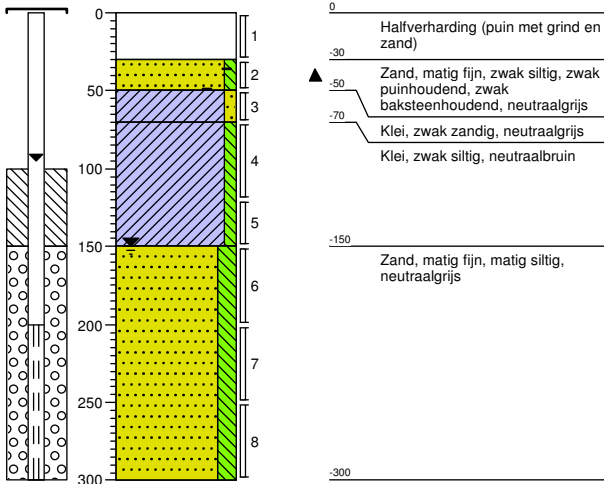


overig

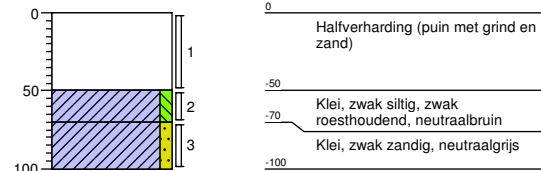


Boorprofielen

Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 01
Datum: 08-04-2019



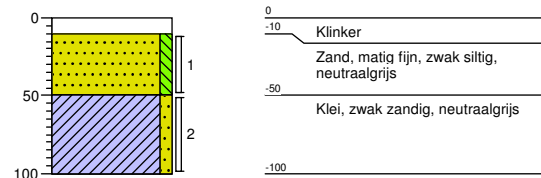
Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 02
Datum: 08-04-2019



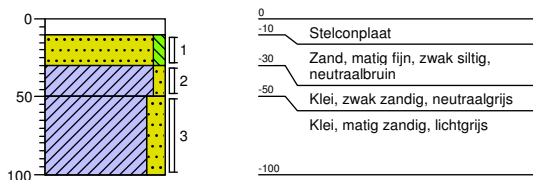
Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 03
Datum: 08-04-2019



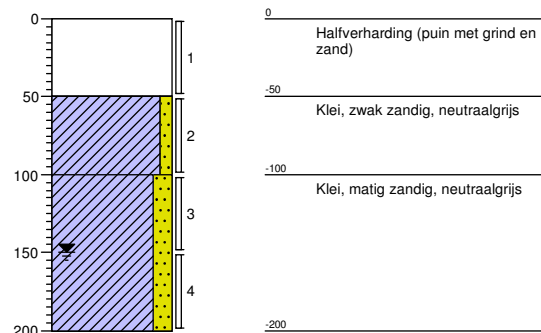
Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 04
Datum: 08-04-2019



Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 05
Datum: 08-04-2019



Boormeester: Niels van Dijk
Boring: 06
Datum: 08-04-2019



BIJLAGE 1B: FOTOGRAFISCHE WEERGAVE



Foto 1: Overzicht onderzoekslocatie



Foto 2: Overzicht onderzoekslocatie



Foto 3: Opslag op terrein



Foto 4: Peilbuis



Foto 5: Halfverharding boring 01

BIJLAGE 2: ANALYSECERTIFICATEN



VanderHelm Milieubeheer
Alex Riemens
Nobelsingel 2
2652 XA BERKEL EN RODENRIJS

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Uw projectnummer : 20190532
SYNLAB rapportnummer : 13011475, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer : 8PVDHGWM

Rotterdam, 12-04-2019

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20190532. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M01 01(1) 02(1) 03(1) 06(1)
002	Grond (AS3000)	M02 04(1) 05(1)
003	Grond (AS3000)	M03 01(3) 03(2) 06(2)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
Malen van monstermateriaal	-		#		
droge stof	gew.-%	S	86.5	90.9	85.6
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.9	<0.5	1.7
<i>KORRELGROOTTEVERDELING</i>					
lutum (bodem)	% vd DS	S	1.1	1.1	7.7
<i>METALEN</i>					
barium	mg/kgds	S	690	<20	38
cadmium	mg/kgds	S	2.3	<0.2	0.21
kobalt	mg/kgds	S	15	2.2	5.2
koper	mg/kgds	S	740	<5	15
kwik	mg/kgds	S	0.12	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	660	<10	17
molybdeen	mg/kgds	S	5.6	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	61	6.1	22
zink	mg/kgds	S	1000	<20	55
<i>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</i>					
naftaleen	mg/kgds	S	0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.08	<0.01	0.01
antraceen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.14	<0.01	0.02
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.07	<0.01	0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.07	<0.01	0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.05	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.07	0.01	0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.04	<0.01	0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.04	<0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.59 ¹⁾	0.073 ¹⁾	0.098 ¹⁾
<i>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</i>					
PCB 28	µg/kgds	S	1.4 ²⁾³⁾	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	3.7	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	5.7	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	6.6	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	5.3	<1	<1

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

Paraaf :



Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	M01 01(1) 02(1) 03(1) 06(1)
002	Grond (AS3000)	M02 04(1) 05(1)
003	Grond (AS3000)	M03 01(3) 03(2) 06(2)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	24.1 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		16	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		150	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		180 ⁴⁾	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	350	<20	<20

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

Paraaf :



Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Monster beschrijvingen

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

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 2 PCB 28 is mogelijk vals positief verhoogd door de aanwezigheid van PCB 31
- 3 Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.
- 4 Er zijn componenten aangetroffen die hoger zijn dan C40, deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat.

Paraaf :



Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
Malen van monstermateriaal	Grond (AS3000)	Eigen methode
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y7688335	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
001	Y7688576	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
001	Y7688344	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
001	Y7688379	08-04-2019	08-04-2019	ALC201

Paraaf :



Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y7688579	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
002	Y7688572	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
003	Y7688338	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
003	Y7688578	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
003	Y7688336	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
003	Y7688340	08-04-2019	08-04-2019	ALC201
003	Y7688364	08-04-2019	08-04-2019	ALC201

Paraaf : 

Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, Grond
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13011475 - 1

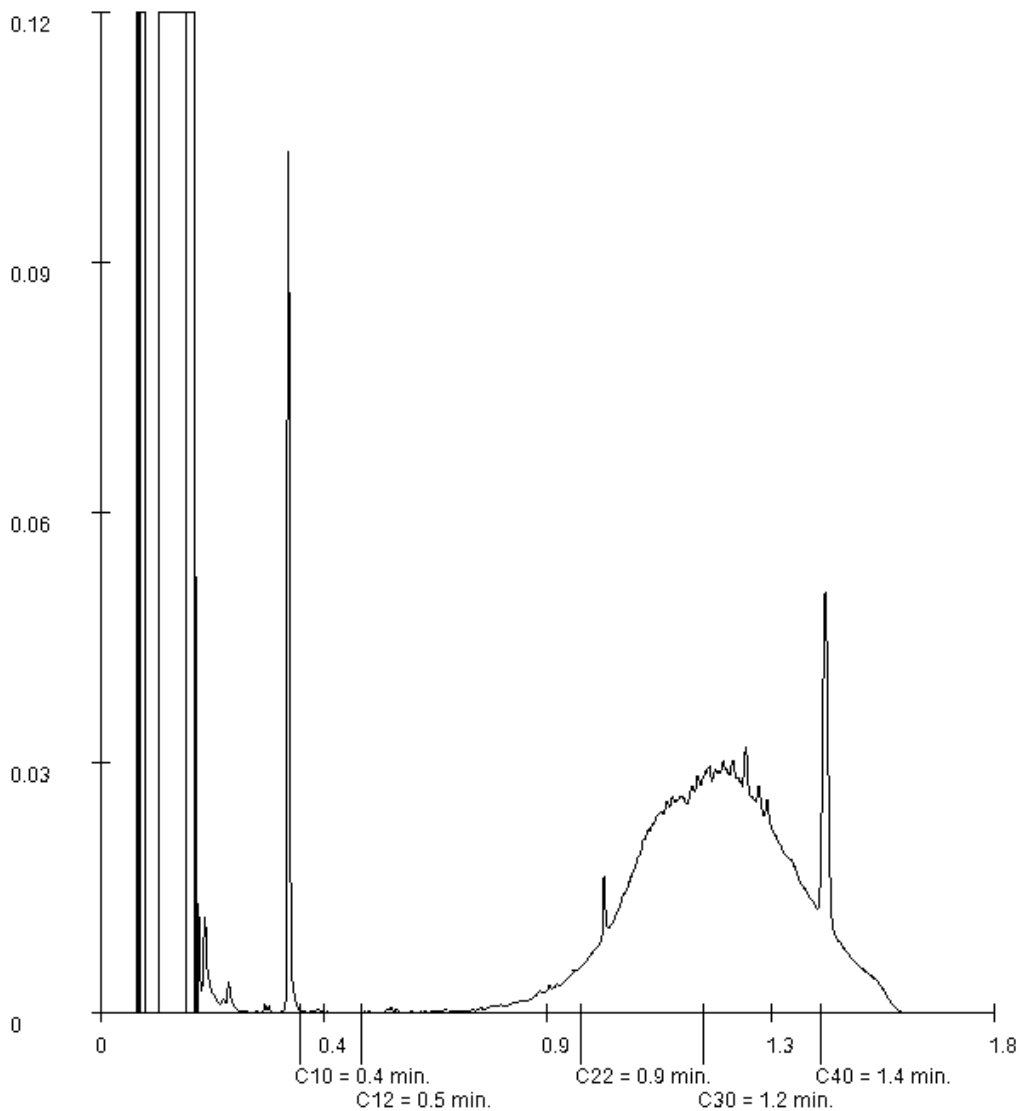
Orderdatum 09-04-2019
Startdatum 09-04-2019
Rapportagedatum 12-04-2019

Monsternummer: 001
Monster beschrijvingen M0101(1) 02(1) 03(1) 06(1)

Karakterisering naar alkaantraject

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

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



Paraaf :

VanderHelm Milieubeheer
Addy Heijboer
Nobelsingel 2
2652 XA BERKEL EN RODENRIJS

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, grondwater
Uw projectnummer : 20190532
SYNLAB rapportnummer : 13015389, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer : QDVNHXKP

Rotterdam, 18-04-2019

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20190532. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

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

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, grondwater
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13015389 - 1

Orderdatum 15-04-2019
Startdatum 15-04-2019
Rapportagedatum 18-04-2019

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-P01 01(01-P01)

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

barium	µg/l	S	35
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	2.3
molybdeen	µg/l	S	5.0
nikkel	µg/l	S	<3
zink	µg/l	S	20

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 ¹⁾
styreen	µg/l	S	<0.2

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	µg/l	S	<0.02
-----------	------	---	-------

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

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

Paraaf :



Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, grondwater
 Projectnummer 20190532
 Rapportnummer 13015389 - 1

Orderdatum 15-04-2019
 Startdatum 15-04-2019
 Rapportagedatum 18-04-2019

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-P01 01(01-P01)

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

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

Paraaf : 

Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, grondwater
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13015389 - 1

Orderdatum 15-04-2019
Startdatum 15-04-2019
Rapportagedatum 18-04-2019

Monster beschrijvingen

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

Voetnoten

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

Paraaf : 

Projectnaam DD, Ambachtsstraat 9 te Poortugaal, grondwater
Projectnummer 20190532
Rapportnummer 13015389 - 1

Orderdatum 15-04-2019
Startdatum 15-04-2019
Rapportagedatum 18-04-2019

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B1815775	15-04-2019	15-04-2019	ALC204
001	G6638360	15-04-2019	15-04-2019	ALC236

Paraaf :



VanderHelm Milieubeheer B.V.
t.a.v. Dhr. A. Heijboer
Nobelsingel 2
2642 XA Berkel en Rodenrijs
Nederland



Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam

T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com

www.kiwa-inte.com

Analyserapport

<i>Datum rapportage:</i>	17-04-19
<i>Aantal pagina's (inclusief dit voorblad):</i>	2
<i>Uw referentie:</i>	20190532
<i>Projectnaam</i>	Ambachtsstraat 9 te Poortugaal
<i>Monsterneming door:</i>	Opdrachtgever
<i>Datum ontvangst monsters:</i>	10-04-19
<i>Aantal monsters:</i>	1
<i>Analyse locatie:</i>	Rotterdam
<i>Datum analyse:</i>	17-04-19
<i>Onze referentie:</i>	2019.008489.1
<i>Versie:</i>	1

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: 20190532

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Bij monsterneming door "Opdrachtgever" kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie <http://www.rva.nl>. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Alleen vermenigvuldigen van het gehele rapport is toegestaan.

Hoogachtend,

De heer R. M. Beukema
Divisie Directeur

Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de manager laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@kiwa-inte.com o.v.v. onze referentie en versie.

BANK: Rabobank 1532.73.763 - **IBAN:** NL36 RABO 0153273763 - **BIC:** RABONL2U - **BTW:** NL813868634B01 - **KVK:** 24370016

Analyserapport asbest in grond, waterbodem, bouw- en sloopafval en granulaat versie 7, datum 26-03-2019

Bepaling van het gehalte aan asbest in grond,
waterbodembodem, bouw- en sloopafval en granulaat
minder dan 50 % (V/V) bodemvreemd materiaal
conform AS3000



Kiwa Inspection & Testing
Hongkongstraat 5
3047 BR Rotterdam

T: +31 (0)88 998 38 00
E: info@kiwa-inte.com

www.kiwa-inte.com

Analysegegevens

Onze referentie : 2019.008489.1
Analyse volgens norm : conform NEN 5898 AS3000
Zeefmethode : Natte zeefmethode
Datum monstername : 8 april 2019
Datum aanlevering : 10 april 2019
Datum analyse : 17 april 2019

Monstergegevens

Monsternummer : 807554
Monster omschrijving : ASB01: 100000065608

Resultaten

	Concentratie asbest t.o.v. totale monster (mg/kgds)	95% betrouwbaarheidsinterval	
		Ondergrens	Bovengrens
Totaal Serpentin-asbest ¹	-	-	-
Totaal Amfibool-asbest ²	-	-	-
Totaal hechtgebonden	-	-	-
Totaal niet-hechtgebonden	-	-	-
Gewogen concentratie*	-	-	-

Massa monster (nat) : 13,91 kg
Massa monster (droog) : 12,15 kg
Droge stofgehalte : 87,4 %

fractie (mm)	percentage zeeffractie t.o.v. ds. (m/m)	percentage onderzocht (m/m)	soort asbest	soort materiaal	aantal deeltjes	materiaal hecht- gebonden (ja/nee)	concentratie asbest t.o.v. totale monster (mg/kgds)	95% betrouwbaar- heidsinterval		bepalings- grens (mg/kgds)
								onder- grens	boven- grens	
> 20	1,3	100	-	-	-	-	n.a.	-	-	-
8 - 20	18,6	100	-	-	-	-	n.a.	-	-	-
4 - 8	11,1	100	-	-	-	-	n.a.	-	-	-
2 - 4	6,7	100	-	-	-	-	n.a.	-	-	-
1 - 2	5,2	20,0	-	-	-	-	n.a.	-	-	0,7
0,5 - 1	4,1	5,0	-	-	-	-	n.a.	-	-	0,7
< 0,5	53,0	0,2 (10 g)	-	-	-	-	n.a.	-	-	-
Totaal	100					Totaal	n.a.	-	-	1,4

n.a. : niet aantoonbaar

¹ Serpentin-asbest : Chrysotiel

² Amfibool-asbest : Crocidoliet, Amosiet, Anthofylliet, Tremoliet en Actinoliet

* De gewogen concentratie is de concentratie serpentin asbest + 10 maal de concentratie amfibool asbest.

Opmerking: --

BIJLAGE 3A: TOETSINGSTABELLEN GROND(WATER)MONSTERS

Toelichting BoToVa toetsing

De richtwaarden voor grond worden onderscheiden in achtergrondwaarden en interventiewaarden. De richtwaarden voor grondwater worden onderscheiden in streefwaarden en interventiewaarden. De berekening van de gemeten concentraties in de grond geschiedt op basis van het organische stofgehalte en het lutumgehalte. Voor milieuvreemde stoffen zijn veelal de rapportagegrenzen van de gebruikelijke analysemethoden als achtergrond/streefwaarde gesteld. Naast de hierboven genoemde achtergrond/streef- en interventiewaarde wordt getoetst aan het criterium voor nader onderzoek ofwel de tussenwaarde. De tussenwaarde betreft het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond/streef- en interventiewaarde.

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa) van de Rijksoverheid, versie 1.5.

- **Referentiewaarden voor een multifunctionele bodem (achtergrond/ streefwaarde)**
De achtergrond/streefwaarde is een referentiewaarde voor een goede bodemkwaliteit. De waarde vertegenwoordigt het concentratieniveau waaronder geen afbreuk wordt gedaan aan de multifunctionaliteit van de bodem. De streefwaarden voor grondwater zijn afgeleid van kwaliteitsdoelstellingen voor oppervlaktewater en van drinkwaternormen. Over het algemeen zijn deze referentiewaarden te beschouwen als toetsingswaarden waaronder geen en waarboven wel sprake is van verontreiniging.
- **Toetsingswaarden ten behoeve van (nader) onderzoek (criterium nader onderzoek)**
Wanneer blijkt dat de concentratie van één of meer verontreinigende stoffen het criterium voor nader onderzoek op één of meer plaatsen overschrijdt, wordt er in het toetsingskader vanuit gegaan dat zich een risico van blootstelling aan de mens en/of het milieu zou kunnen voordoen. Indien dit risico aanwezig wordt geacht, is een nader onderzoek op korte termijn gewenst.
- **Toetsingswaarden ten behoeve van een beslissing tot sanering (interventiewaarde)**
De interventiewaarde geldt als richtlijn voor de wenselijkheid van een saneringsonderzoek en de daarop volgende sanering. Wanneer de concentratie van de verontreinigende stof(fen) de interventiewaarde overschrijdt, is het noodzakelijk om (op korte termijn) een saneringsonderzoek uit te voeren en een beslissing te nemen omtrent het in voorbereiding nemen van sanerende maatregelen.



Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 24-04-2019 - 14:41)

Projectcode	20190532	20190532
Monsteromschrijving	M02	M03
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
droge stof	%	90.9	90.9			85.6	85.6		
gewicht artefacten	g	<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.5	0.5			1.7	1.7		
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem)	% vd DS	1.1	1.1			7.7	7.7		
METALEN									
barium ⁺	mg/kg	<20	54.2	--		38	86	--	
cadmium	mg/kg	<0.2	0.241	<=AW -0.03		0.21	0.332	<=AW -0.02	
kobalt	mg/kg	2.2	7.73	<=AW -0.04		5.2	11.3	<=AW -0.02	
koper	mg/kg	<5	7.24	<=AW -0.22		15	25.9	<=AW -0.09	
kwik	mg/kg	<0.05	0.0503	<=AW 0.00		<0.05	0.046	<=AW 0.00	
lood	mg/kg	<10	11	<=AW -0.08		17	24.2	<=AW -0.05	
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW -0.01		<0.5	0.35	<=AW -0.01	
nikkel	mg/kg	6.1	17.8	<=AW -0.26		22	43.5	IN	0.13
zink	mg/kg	<20	33.2	<=AW -0.18		55	101	<=AW -0.07	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-	
fenantreen	mg/kg	<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-	
fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007	-		0.02	0.02	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
chryseen	mg/kg	<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.01	0.01	-		0.01	0.01	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.073	0.073	<=AW -0.04		0.098	0.098	<=AW -0.04	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	<=AW -		4.9	24.5	<=AW -	
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	70	<=AW -0.02		<20	70	<=AW -0.02	

Monstercode	Monsteromschrijving
13011475-002	M02 04(1) 05(1)
13011475-003	M03 01(3) 03(2) 06(2)

Legenda

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
BI	SYNLAB berekende BodemIndex waarde: $= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt :zorgplicht van toepassing
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
>IND	Groter dan industrie

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Roze	> Industrie
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	>= Achtergrond waarde

Normenblad

Toetskeuze: T.12: Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW	= Achtergrondwaarden
WO	= Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen
IND	= Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie
I	= Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

(Toetsversie 1.1.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 24-04-2019 - 14:50)

Projectcode 20190532
 Monsteromschrijving 01-P01
 Monstersoort Grondwater (AS3000)
 Monster conclusie **Voldoet aan Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI
METALEN					
barium	ug/l	35	35	<=S	-
cadmium	ug/l	<0.20	0.14	<=S	-
kobalt	ug/l	<2	1.4	<=S	-
koper	ug/l	<2.0	1.4	<=S	-
kwik	ug/l	<0.05	0.035	<=S	-
lood	ug/l	2.3	2.3	<=S	-
molybdeen	ug/l	5.0	5	<=S	-
nikkel	ug/l	<3	2.1	<=S	-
zink	ug/l	20	20	<=S	-
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
tolueen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
o-xyleen	ug/l	<0.1	0.07	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	0.14	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	0.21	<=S	-
styreen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	ug/l	<0.02	0.014	<=S	-
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	0.14	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	0.42	<=S	-
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
tribroommethaan	ug/l	<0.2	0.14	---	-
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	17.5	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	35	<=S	-

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS

13015389-001

som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)
 som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)

EenheidBT BC

ug/l **0.77** ^--
 DIMSLS **0.0002**

Monstercode 13015389-001
 Monsteromschrijving 01-P01 01(01-P01)

Legenda

Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport

BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.

BC Toetsoordeel

BI SYNLAB berekende BodemIndex waarde: $= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk

-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing

--- Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing

Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde

<=S Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde

>S Groter dan de streefwaarde

>I Groter dan interventiewaarde

>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden

^ Enkele parameters ontbreken in de som

Kleur informatie

Rood > Interventiewaarde

Oranje >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)

Blauw > streefwaarde

BIJLAGE 3B: TOETSINGSTABELLEN BOUWSTOF

Toetsing volgens BoToVa, module T.17-Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (samenstelling)

(Toetsversie 1.1.0, toetskader Bouwstoffen, SIKB versie 13.3.0, , toetskeuze standaard samenstellingswaarde, toetsingsdatum: 24-04-2019 - 14:52)
 LET OP: De beoordeling kwaliteit bouwstoffen (Emissiewaarden) is NIET inbegrepen, zie hiervoor toetskeuze T16.

Projectcode 20190532
 Monsteromschrijving M01
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie Toepasbaar (<=SW)

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC
Malen van monstermateriaal	-	#		-
droge stof	%	86,5	86,5	
gewicht artefacten	g	<1		
aard van de artefacten	-	Geen		
organische stof (gloeiverlies)	%	2,9	2,9	
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	1,1	1,1	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kg	0,01	0,01	T<=SW
fenantreen	mg/kg	0,08	0,08	T<=SW
antraceen	mg/kg	0,02	0,02	T<=SW
fluoranteen	mg/kg	0,14	0,14	T<=SW
benzo(a)antraceen	mg/kg	0,07	0,07	T<=SW
chryseen	mg/kg	0,07	0,07	T<=SW
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,05	0,05	T<=SW
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,07	0,07	T<=SW
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,04	0,04	T<=SW
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,04	0,04	T<=SW
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0,59	0,59	T<=SW
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	24,1	24,1	T<=SW
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	350	350	T<=SW

Monstercode 13011475-001
 Monsteromschrijving M01 01(1) 02(1) 03(1) 06(1)

Legenda

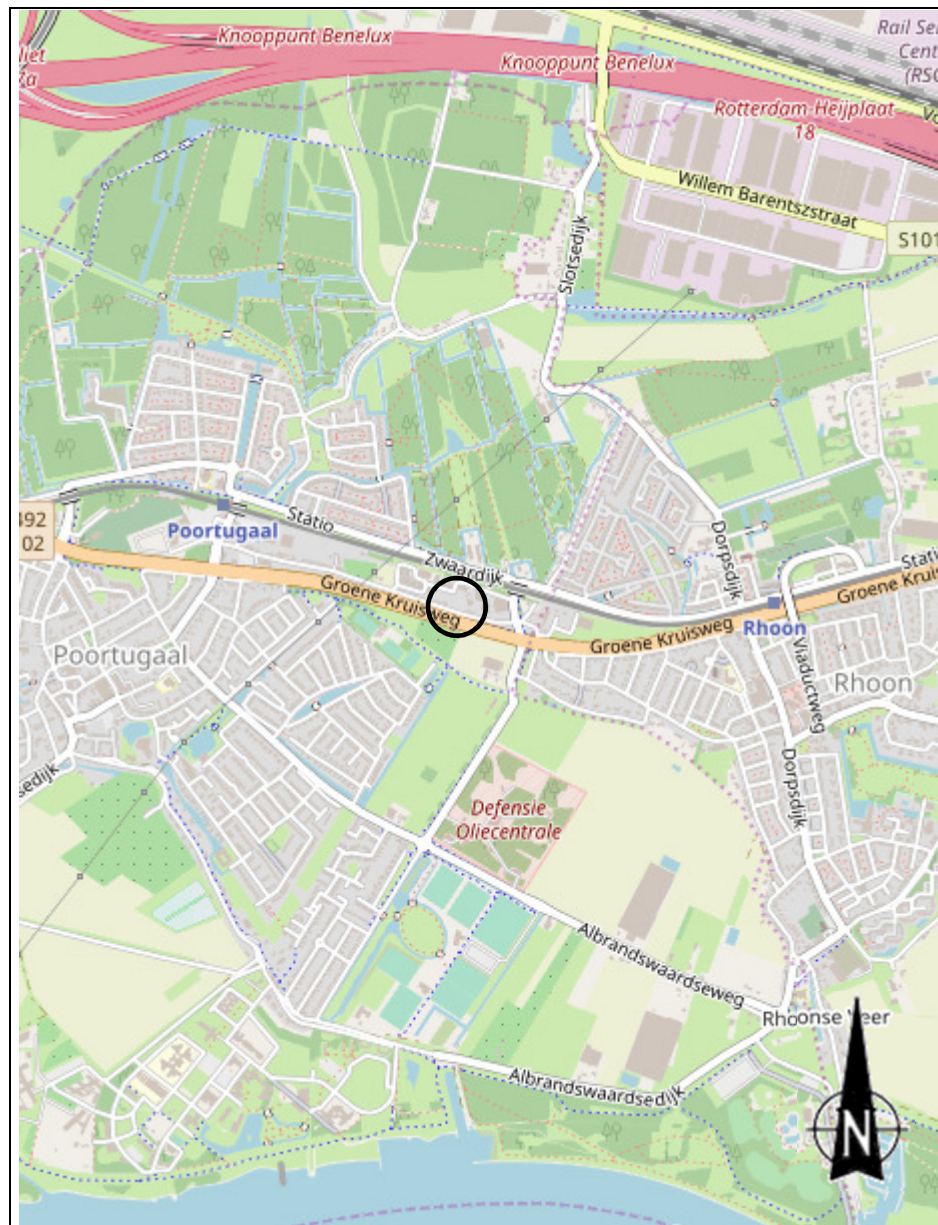
Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport
 BT Toetsresultaat
 BC Toetsoordeel

Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk
 -- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
 # Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
 SW Samenstellingswaarde
 T<=SW Toepasbaar (<=Samenstellingswaarde)
 NT>SW Niet toepasbaar (> Samenstellingswaarde)

BIJLAGE 4: LOKALE SITUATIEKAART



○ = Locatie



BIJLAGE 5 SITUATIESCHETS TERREIN



Berekening volume & tonnage

(volume partij) (lengte) (breedte) (hoogte)

$$V = \square \times \square \times \square = \square \text{ m}^3$$

$$V = \square \times \square \times \square = \square \text{ m}^3$$

$$V = \square \times \square \times \square = \square \text{ m}^3$$

(tonnage) (volume partij) (dichtheid)

$$T = \square \times \square = \square \text{ ton}$$

Berekening rastergrootte

(rastergrootte) (volume partij)

$$R = \frac{\square \text{ m}^3 / 100}{\square \text{ m}^1} = \square \text{ m}^2$$

(traject / laagdikte)

$$\square \text{ m}^1$$

Totaal aantal grepen =

Monsteromschrijving / barcodes / gewicht emmers

Overig / opmerkingen

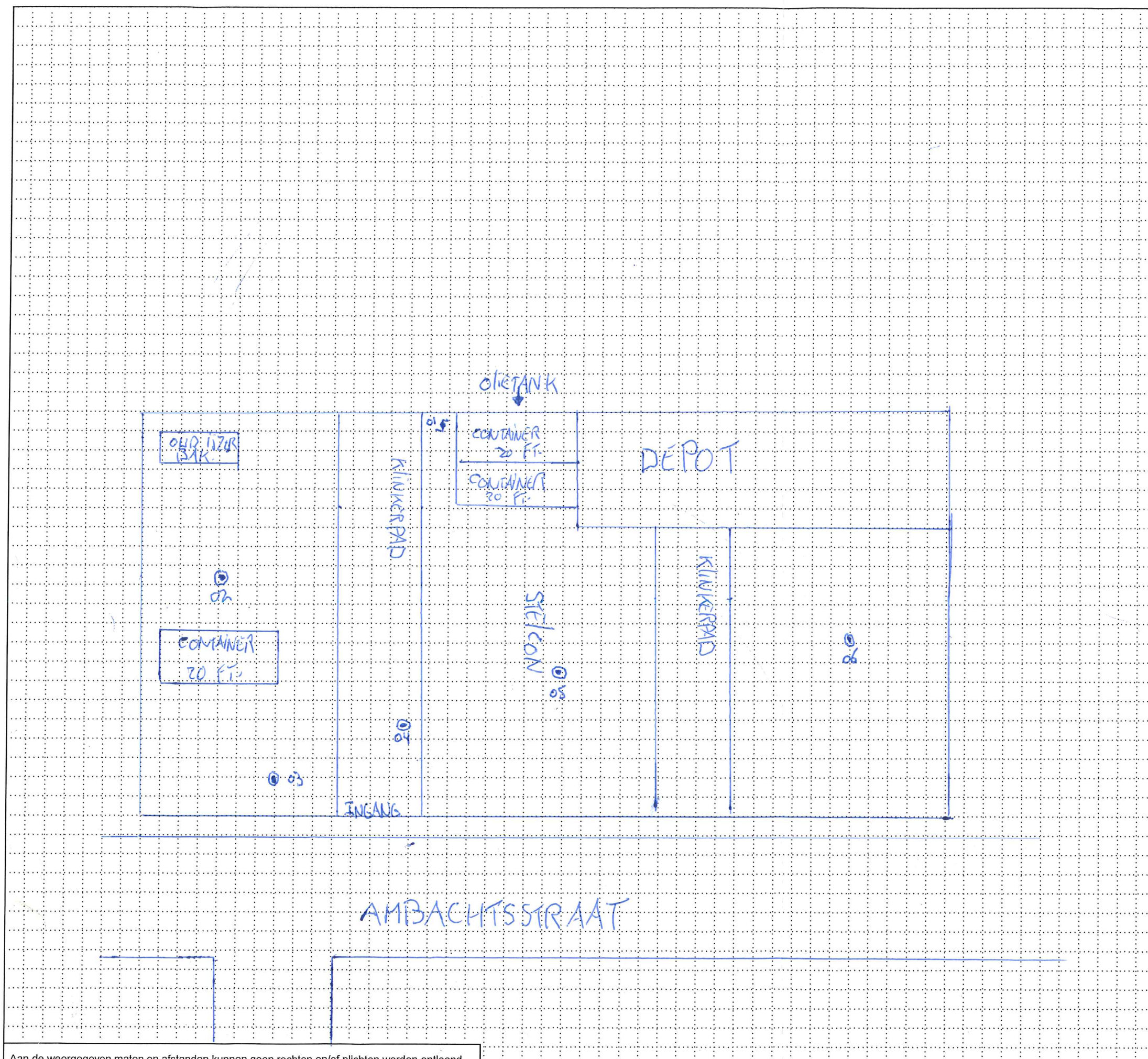
Legenda

= Foto

Noordpijl

VANDER HELM VANDERHELM MILIEUBEHEER B.V.
 Nobelsingel 2
 2652 XA Berkel en Rodenrijs
 Tel: 010-249 24 60 E-mail: info@vdhelm.nl
 Fax: 010-249 24 70 www.vdhelm.nl

Projectcode:	Formaat:
Naam uitvoerder:	Schaal: 1 : 200
Datum veldwerk:	Tek.nr:



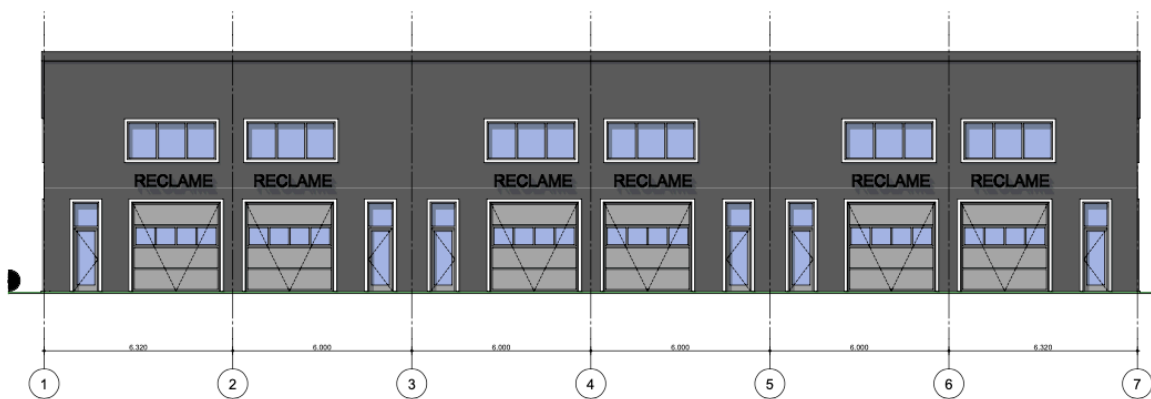
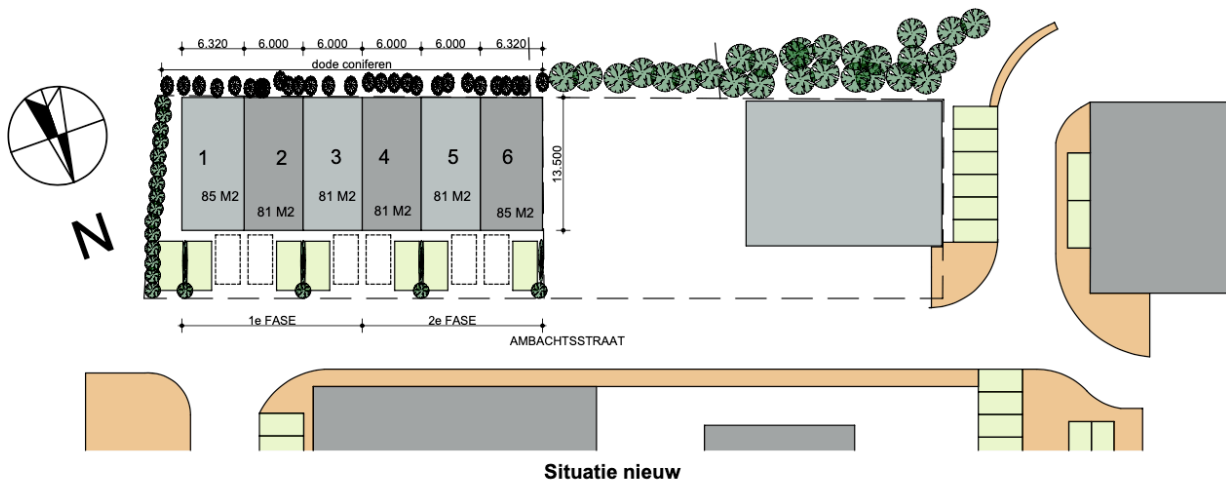
Aan de weergegeven maten en afstanden kunnen geen rechten en/of plichten worden ontleend.

Bijlage 2 Brief buurtparticipatie

Beste burens/ bewoners,

Zoals jullie misschien al hebben gehoord zijn wij onderzoek aan het doen naar het realiseren van een aantal units op ons parkeerterrein aan de Ambachtsstraat 9 in Poortugaal. Dit plan hebben wij inmiddels iets verder uit gewerkt. In het kader van de buurtparticipatie ontvangt u deze brief om u te informeren over dit plan.

Omdat wij met ons bedrijf groeien hebben we meer overdekte ruimte nodig. Door de huidige marktomstandigheden is er weinig tot niets beschikbaar in de buurt. Hierdoor zijn wij op het idee gekomen om units op ons te terrein te realiseren. We hebben gekeken wat er binnen de regels mogelijk is en hebben op basis daarvan door een architect een schets laten maken. In onderstaande afbeelding is de schets te zien. Hoe het er nu voorstaat zou het gaan om 6 units van ongeveer 80m². Zoals te zien is krijgt iedere unit genoeg parkeerplaatsen en door verwijdering van het nu bestaande hek wordt de doorgang in de straat wat breder.



We gaan graag met jullie in gesprek over het plan en stellen het op prijs om een reactie te vernemen. Dit kan door ons te mailen naar info@vdboccasions.nl of te bellen naar 06-36268010 en even langskomen kan natuurlijk ook. We ontvangen eventuele reacties graag voor **woensdag 8 juni 2023**. Wij verwerken alle reactie in een document en zullen in overleg met de gemeente beoordelen welke reacties zullen leiden tot aanpassing van het plan. De gemeente betreft de uitkomst van de participatie in haar besluitvorming.

We zullen jullie op de hoogte houden bij de vorderingen van het plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jurrian en Christiaan van den Bos



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl