



OMGEVINGSONDERZOEK

behorend bij het bestemmingsplan Boskoop Dorp

DEEL B: ONTWIKKELINGSLOCATIES

Rapportnr. 0805002emh-B7

Gouda, juni 2008

Behandeld door: mw drs. M. Verweij

4 Waterrijk

4.1 Beschrijving ruimtelijk plan

Tussen de Zijde, Boezemlaan en Boomgaard wil de gemeente Boskoop een woonwijk ter grootte van circa 400 woningen realiseren. Hiertoe zal een uit te werken woonbestemming op het gebied worden gelegd. Het gebied is momenteel in gebruik voor sierteelt.

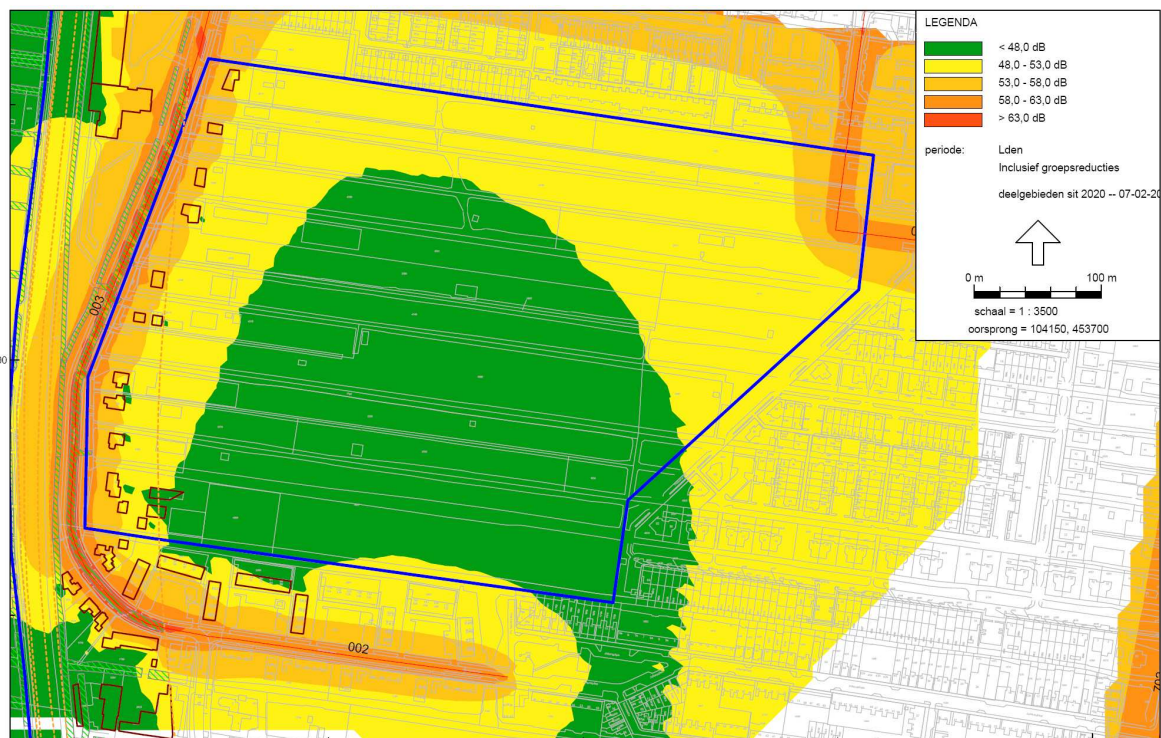
De 400 woningen zullen grotendeels grondgebonden zijn met een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de meest noordoostelijke en zuidoostelijke hoek worden bouwhoogten van maximaal 15 meter toegestaan. Hier zullen waarschijnlijk appartementen worden gerealiseerd.

De woningen worden ontsloten via de Boomgaard en een ontsluiting aan de westzijde op de Boezemlaan.

4.2 Resultaten onderzoeken

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van de Zijde, Boezemlaan en Boomgaard op de plangrens van het plan Waterrijk bedraagt meer dan 48 dB. De contouren van deze wegen zijn weergegeven in bijlage Iva. De cumulatieve geluidsbelasting is weergegeven in figuur 5. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.



figuur 5: wegverkeerslawaai gecumuleerd

Voor Waterrijk is ontheffing voor hogere waarden aangevraagd en verleend door de gemeente Boskoop conform tabel V.

Tabel VI: overzicht hogere waarden waarvoor ontheffing is verleend

Hogere waarde [dB]	weg	Aantal woningen
53	Boezemlaan	30
58	Boezemlaan	3
63	Boomgaard	80

In het kader van de hogere waarden-procedure is tevens onderzocht of geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn voor het plangebied. Gebleken is dat dit niet tot de realistische mogelijkheden behoort.

Opgemerkt wordt dat bij uitwerking van de woonbestemming dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor de ontheffing van hogere waarden zoals opgenomen in de Beleidsregel Hogere Waarden van de gemeente Boskoop. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de aanvullende eisen die gelden bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB.

Spoorweglawaai

Waterrijk wordt gerealiseerd binnen de geluidszone van de spoorbaan Gouda-Alphen.

In figuur 6 zijn de berekende 55, 60 en 68 dB geluidcontouren (in L_{den}) weergegeven. De gegeven geluidcontouren zijn bepaald op een rekenhoogte van 5m ten opzichte van het plaatselijk maaiveld. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde aan de westzijde van het plangebied.

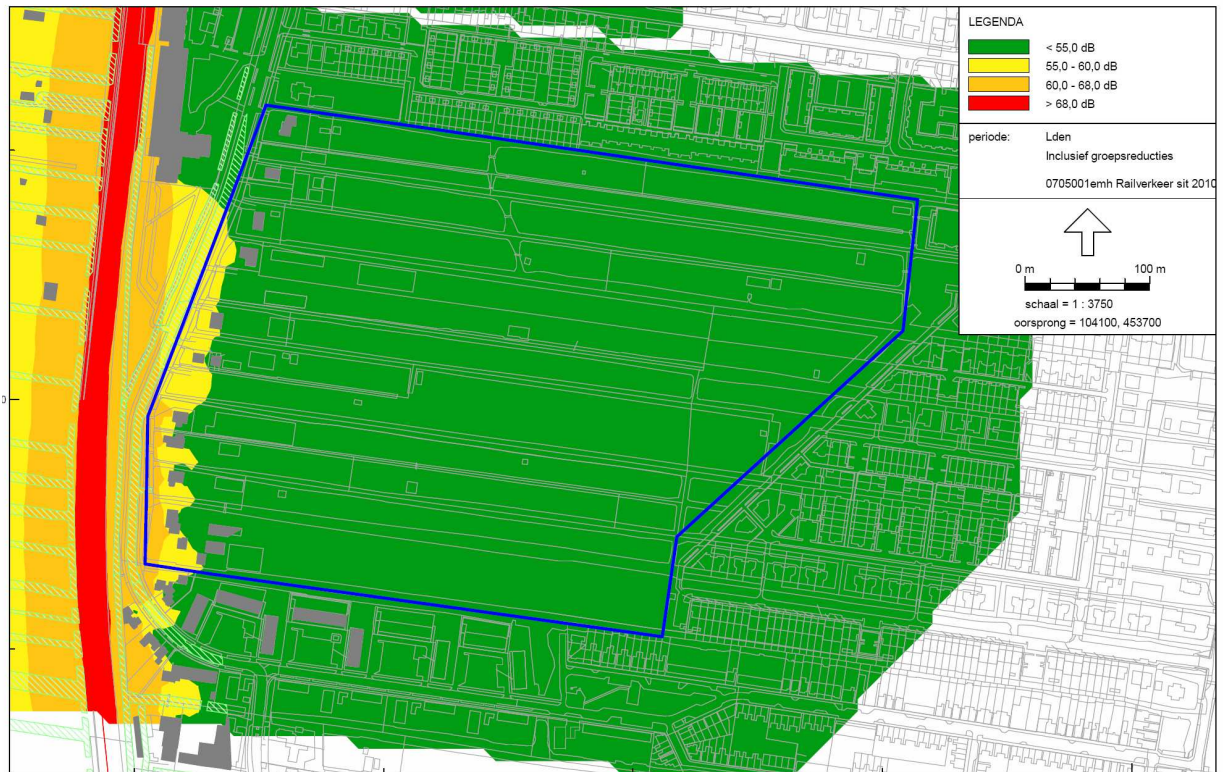
Voor Waterrijk is ontheffing voor hogere waarden aangevraagd en verleend door de gemeente Boskoop conform tabel V.

Tabel VII: overzicht hogere waarden waarvoor ontheffing is verleend

Hogere waarde [dB]	spoorlijn	Aantal woningen
60	Rijn Gouwelij	3

In het kader van de hogere waarden-procedure is tevens onderzocht of geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn voor het plangebied. Gebleken is dat dit niet tot de realistische mogelijkheden behoort.

Opgemerkt wordt dat bij uitwerking van de woonbestemming dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor de ontheffing van hogere waarden zoals opgenomen in de Beleidsregel Hogere Waarden van de gemeente Boskoop. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de aanvullende eisen die gelden bij een geluidsbelasting van meer dan 60 dB.



figuur 6: Geluidcontouren railverkeer voor Waterrijk

Bedrijvigheid en Milieuzonering

Nabij dit plangebied liggen geen relevante bedrijven. Er wordt vanuit gegaan dat de bedrijven in het plangebied hun activiteiten zullen staken.

Externe veiligheid

Er zijn voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor geen belemmeringen voor de ruimtelijke plannen. Tevens is geen EV-relevante bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Direct langs het gebied loopt een hoogdrukgasleiding (W517-01; sectie 20 en 21) met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Gebaseerd op de vigerende Circulaire zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984 gelden hiervoor de volgende afstanden:

- ◆ Toetsingsafstand 30 meter
- ◆ Bebouwingsafstand tot kwetsbaar 14 meter
- ◆ Bebouwingsafstand tot minder kwetsbaar 4 meter.

De circulaire 1984 wordt momenteel herzien. Vooruitlopend op deze herziening wordt gewerkt met afstanden die door Gasunie worden aangegeven. Met betrekking tot deze buisleiding geldt een PR van 0 meter en een invloedsgebied GR van 200 meter. Omdat het plangebied Waterrijk binnen het invloedsgebied GR ligt is de toename van het Groepsrisico in cumulatie met de overige ontwikkelingslocaties binnen het invloedsgebied berekend. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een separate bijlage bij het bestemmingsplan. In een separate notitie, genaamd 'Gasleidingen Boskoop', wordt nader ingegaan op de veiligheidsaspecten van die leidingen.

Voor de buisleiding geldt een vrijwaringzone van 4 meter waarbinnen niet mag worden gebouwd.

Bodem

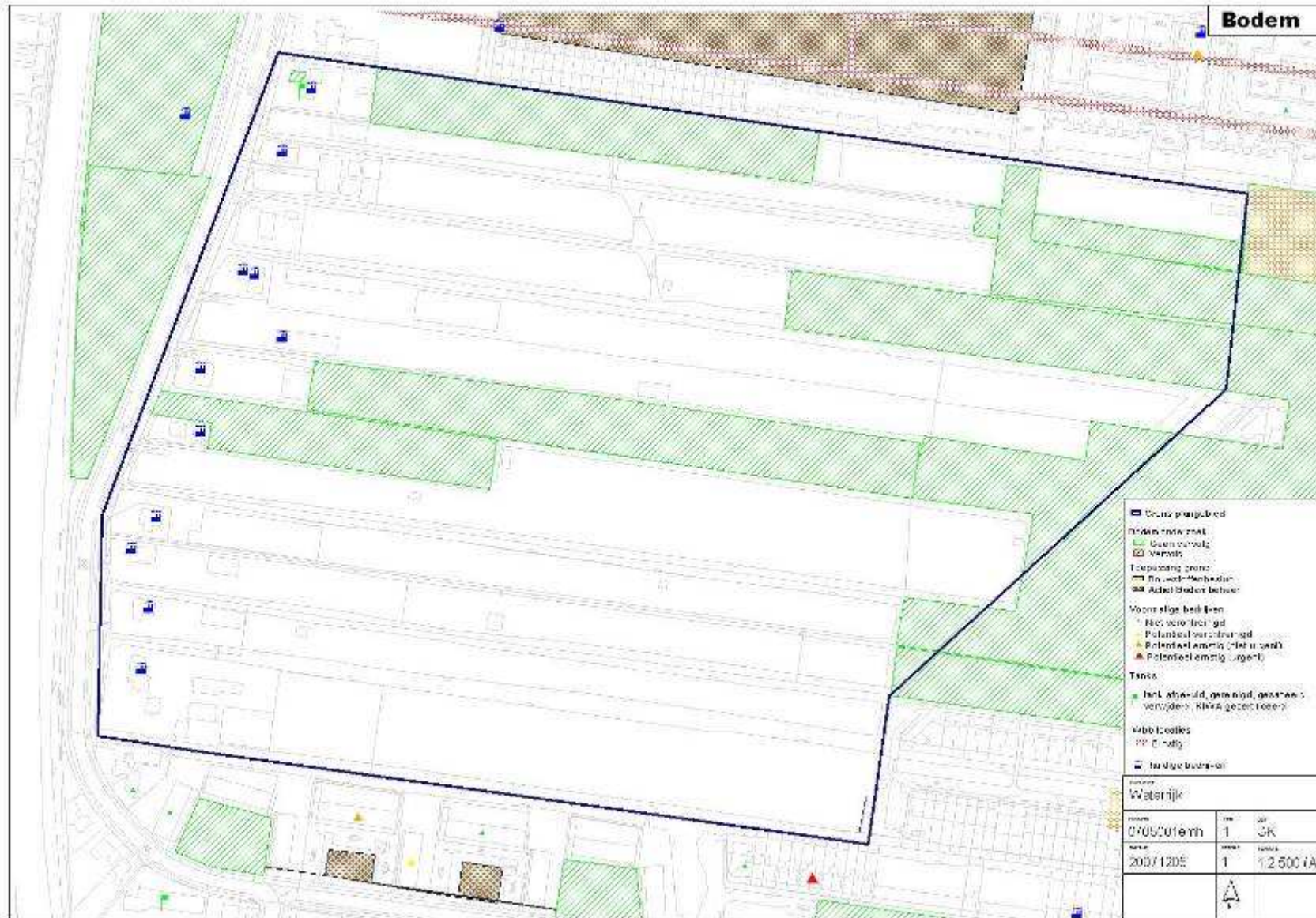
In figuur 7 is de bij de Milieudienst bekende bodeminformatie weergegeven.

Tanks

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied één voormalige tank bekend is. De tank is verwijderd met KIWA-certificaat. De tank hoeft daarom niet meer te worden onderzocht.

Huidige bedrijven

Uit de BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied diverse bedrijven zijn gevestigd. De huidige bedrijven vallen onder een melding of Wm-vergunning, waarmee voorwaarden ten aanzien van voorkoming van bodemverontreiniging zijn vastgelegd. Voor meer informatie over de bedrijven Bedrijvigheid en Milieuzonering.



Figuur 7: bodemkaart Waterrijk

Bodemonderzoeken

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied op 8 locaties in totaal 10 bodemonderzoeken (inclusief monitoring) zijn uitgevoerd.

Tabel VIII: Bodemonderzoeken

Onderzoek	Conclusie	Vervolgactie
<p>Boezemlaan 9</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Hoste Milieutechniek, 09-11-1997 	<p>Tijdens voorgaand onderzoek is rond de tank zintuiglijk een olieverontreiniging waargenomen. Naar aanleiding hiervan heeft de tankeigenaar een aanvullend onderzoek laten uitvoeren (dit onderzoek).</p> <p>De grond rond de tank is zintuiglijk licht tot matige oliegeur. Het zintuiglijk sterkst verontreinigde grondmonster is licht verontreinigd met minerale olie.</p> <p>Er is een zeer beperkte verontreiniging met minerale olie. Er is vermoedelijk geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.</p>	Geen vervolg
<p>Boezemlaan, achter 9</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Lexmond, 31-03-1996 	<p>In de bovengrond wordt door chroom het criterium voor nader onderzoek overschreden. De aangetoonde verontreiniging is vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van aanvulmaterialen (slakken, puin en grind). Gezien het feit dat in de ondergrond en het grondwater geen verhoogde concentraties aan chroom boven de streefwaarde zijn aangetoond, én de verhardingslaag tijdens het bouwrijp maken van het terrein verwijderd zal worden, is nader onderzoek naar chroom niet zinvol.</p> <p>De aanvulmaterialen houdende bovengrond ter plaatse van het slakken-, puin- en grindpad moet onder milieukundige begeleiding worden verwijderd. Voorafgaand dient een plan van aanpak ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden gestuurd.</p>	Geen vervolg
<p>Zuid/West-kwadrant, deelplan A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Lexmond, 30-09-1991 	<p>De aangetoonde concentraties in de boven- en ondergrond worden acceptabel geacht.</p> <p>Ten aanzien van de aangetoond gehalten aan lood wordt geadviseerd het grondwatermengmonster separaat te laten onderzoeken op lood.</p>	Geen vervolg
<p>Zuid/West-kwadrant, gebied 7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Lexmond, 30-09-1991) 	<p>De aangetoonde concentraties in de boven- en ondergrond worden acceptabel geacht.</p> <p>Ten aanzien van de aangetoond gehalten aan lood wordt geadviseerd het grondwatermengmonster separaat te laten onderzoeken op lood.</p>	Geen vervolg
<p>Boezemlaan 21</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Lexmond, 31-08-1996 	<p>Grond licht verontreinigd met koper, lood, zink, kwik, PAK. Grondwater licht verontreinigd met koper, arseen, xylenen, fenolindex. Geen conclusie Milieudienst aanwezig.</p>	Geen vervolg
<p>Zuidkade 55</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Lexmond, 28-02-1996 	<p>Bovengrond licht verontreinigd met koper, lood, kwik, PAK. Ondergrond niet verontreinigd. Grondwater . Grondwater licht verontreinigd met chroom, zink, ethylbenzeen en xylenen.</p>	Geen vervolg
<p>Vuyk kavel, sectie D nr. 580</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Hoste Milieutechniek, 02-04-2003 	<p>Grond licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, PAK en EOX. Grond licht verontreinigd met chroom en arseen. Geen conclusie Milieudienst.</p>	Geen vervolg
<p>Boomgaard, verlengde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonder- 	<p>Ter plaatse van bodemonderzoek 1 ligt een stuk asfaltweg met daar onder een verhardingslaag van gebroken puin en zandce-</p>	Geen vervolg

<p>zoek, Adverbo, 27-06-2006</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Adverbo, 27-06-2006 • Verkennend bodemonderzoek, Adverbo, 03-07-2006 	<p>ment. Ter plaatse van bodemonderzoek 2 staat een schuur met een asbesthoudend dak. Verder is uit het historisch onderzoek niet gebleken dat er op de locatie bronnen aanwezig (geweest) zijn die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Bij de Milieudienst Midden-Holland zijn niet meer gegevens bekend dan dat er in de rapportage vermeld staan.</p> <p>In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan koper, kwik, lood, nikkel en EOX aangetoond. In de ondergrond zijn nikkel, PAK en EOX aangetoond. In het grondwater is lichte verhogingen aan arseen aangetoond. Tevens is het asfalt bemonsterd. Uit de resultaten blijkt dat het asfalt teevrij is. Dit houdt in dat het asfalt hergebruikt kan worden.</p> <p>Bij een bodemonderzoek in het kader van een grondtransactie geldt dat de opzet en resultaten van het bodemonderzoek voor de verkopende en kopende partij acceptabel moeten zijn. Een wettelijke regeling voor bodemonderzoeken bij grondtransacties bestaat niet. Wel kan worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit van de onderzochte percelen niet is verslechterd gedurende het gebruik in de laatste 3 jaar</p>	
---	--	--

4.3 Conclusie en advies

De beoogde ontwikkeling Waterrijk wordt toelaatbaar geacht vanuit het kader van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, ondergrond, ecologie, water en archeologie.