

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Actualisatie bestemming: Tuincentrum Steentjes, Wassinkbrinkweg 2, 7002 ZD Doetinchem  
Projekt 2033, datum 21-09-2012**

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Bloemisterij Steentjes is al sinds april 1975 gevestigd op de huidige locatie aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem. Naast de bloemisterij is ook een bedrijfswoning op het perceel aanwezig.

Het bestaande winkelgebouw voldeed in bouwkundig en logistiek opzicht niet meer aan de eisen van de huidige tijd en is daarom recentelijk gesloopt en nieuw herbouwd. Voor de huidige situatie en oude situatie zie het fotoblad in bijlage 1.

Daarbij is men voornemens om op termijn nog een verdere uitbreiding van het bebouwd oppervlak te realiseren. De bestaande en de in de toekomst gewenste situatie zijn weergegeven op situatietekening BA-06 (bijlage 2). Voor deze toekomstige uitbreiding is door de gemeente al een vergunning afgegeven in 2011. Om bedrijfseconomische redenen is er echter voor gekozen deze uitbreiding op een later tijdstip te realiseren.

Ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied uit 2002 van kracht en de bestemming van het perceel is "bloemisterij met bedrijfswoning". Deze bestemming voldoet echter in de huidige tijd niet meer.

Al sinds het begin van de bloemisterij is er t.a.v. het verkoopassortiment een grote overeenkomst met dat van een tuincentrum. Zowel bloemen als planten en aanverwante artikelen worden er verkocht. De bloemisterij is dan ook als tuincentrum bekend bij publiek en als zodanig ook ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

In de loop der jaren is het verkoopassortiment veel breder geworden en de concurrentie intensiever. Om verkoopassortiment, bedrijfsvoering en concurrentiepositie te verbeteren is de ondernemer toegetreden tot de Groenrijkformule. De Groenrijk tuincentra kenmerken zich door de kleinere tuincentra met een groene uitstraling en bieden de ondernemer inkoopvoordelen, formuleuitstraling en marketing en ondersteuning t.a.v. bedrijfsvoering. Van belang is dan wel dat formule en inrichting ingepast kunnen worden in een representatief pand. De bestaande bebouwing was qua bouwkundige en installatietechnische staat hiervoor niet geschikt en voldeed tevens niet meer aan bouwregelgeving en diende vervangen te worden.

Door de nieuwbouw en toetreding tot de Groenrijkformule is de ondernemer op de toekomst voorbereid en kan hij zijn klanten een eigentijds breed productenscala aanbieden.

Zoals hierboven gezegd heeft de bedrijfsvoering en het gebruik van het terrein de laatste jaren een ontwikkeling ondergaan en komt nu overeen met dat van een tuincentrum.

Aangezien het bestemmingsplan momenteel geactualiseerd wordt en naar verwachting medio 2012 van kracht zal worden is het van belang dat de nieuwe bestemming aansluit bij het huidige en toekomstige gebruik van het terrein. De bestemming dient ook voldoende mogelijkheden te bieden ten aanzien van de bedrijfsvoering en tevens voldoende toekomstperspectief te bieden voor verdere uitbreidingen.

Het is daarom wenselijk dat de definitie van een tuincentrum in het nieuwe bestemmingsplan aansluit bij de aard en omvang van het bedrijf. Dit tuincentrum past gezien de aard en omvang van het bedrijf het beste bij een type 3 tuincentrum zoals beschreven in de Structuurnota Tuincentra.

Deze Structuurnota Tuincentra is opgesteld door adviesburo DHV in samenwerking met tuinbranche Nederland en wordt verder in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing toegelicht.

Voor het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente al een nota met uitgangspunten opgesteld. Bijlage bij deze nota is een inventarisatielijst waar opvoor alle percelen de huidige bestemming is weergegeven en ook een voorstel is gedaan voor de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het perceel aan de Wassinkbrinkweg 2 is de beoogde bestemming "Detailhandel" met als functieaanduiding "Tuincentrum" en "Bedrijfswoning". Voorwaarde van de gemeente voor deze wijziging en actualisatie van de bestemming is deze ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Doel

In het nieuwe bestemmingsplan dient als gebruiksbestemming het huidig gebruik als tuincentrum type 3 opgenomen te worden. Daarnaast dienen de bouwbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan te worden overgenomen en niet te worden beperkt. Dit betekent een maximaal bebouwingspercentage van 60% van het perceel, een maximale hoogte van 9m, maximale goothoogte 4.50m, afstand tot zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5m.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het perceel gelegen aan de Wassinkbrinkweg nummer 2 is kadastraal bekend als AMBT-Doetinchem nr. Z-155 en is circa 1.4 hectare groot. Het ligt verder in het buitengebied van de gemeente Doetinchem aan de kruising van de Doetinchemseweg met de Wassinkbrinkweg. De Doetinchemseweg, ook wel bekend als de provinciale weg N315, loopt van Doetinchem naar Zelhem.

Het terrein wordt aan noordwestelijke en zuidoostelijke zijde begrensd door streekeigen beukenhagen. Aan de zuidwestelijke zijde wordt het terrein begrensd door een 1.80m hoge draadmat afrastering.

Het tuincentrum wordt ontsloten middels 2 inritten op de Wassinkbrinkweg. Deze inritten worden zowel voor vracht- als consumentenverkeer gebruikt. In de oude situatie tot begin 2012, waren er met een bebouwd oppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> circa 40 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Deze parkeercapaciteit was onvoldoende en dit resulteerde er in dat er op piekdagen regelmatig in de berm van de Wassinkbrinkweg werd geparkeerd. Dit leidde in de praktijk niet tot problemen, maar kan toch als ongewenst worden beschouwd.

### 2.2 Ontwikkeling

In 2011 is de bestaande bebouwing gesloopt en is er een nieuw tuincentrum gebouwd met een bebouwd oppervlak van 2.635 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk was de bedoeling een tuincentrum te bouwen van 3.735 m<sup>2</sup> en dit in de toekomst verder uit te breiden naar circa 4.450 m<sup>2</sup>. Om bedrijfseconomische redenen is er echter voor gekozen de bouw te faseren en in eerste instantie een kleiner deel te realiseren. De parkeercapaciteit is in 2011 vergroot tot 96 parkeerplaatsen en tevens is bij de herinrichting van het terrein een functionele scheiding van consumenten verkeer en logistiek verkeer gemaakt. In de toekomst kan de parkeercapaciteit zonder problemen verder uitgebreid worden op eigen terrein.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft – voor zover van belang – op hoofdlijnen het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Opgemerkt dient te worden dat er in de situatie van bloemisterij Steentjes geen sprake is van ingrijpende wijzigingen op het gebied van ruimtelijke ordening. Het betreft immers een actualisatie

van de gebruiksbestemming van een bestaande bedrijfsvoering. De bouwregelgeving behoeft geen wijzigingen. Van belang daarbij wel is dat de bouwbepalingen uit het bestaande bestemmingsplan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en niet worden beperkt zoals nu het geval is in het ontwerpbestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte.

De Nota Ruimte bevat een aantal algemene regels die zorgen voor waarborging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. De basiskwaliteit dient door provincie en gemeente verder te worden vastgelegd.

De actualisatie van de gebruiksbestemming van het perceel is op geen enkele wijze in strijd met het ruimtelijk beleid.

Natura 2000.

Het belangrijkste Europese beleid met ruimtelijke consequenties voor het plangebied is opgenomen in Natura 2000. De locatie Wassinkbrinkweg maakt geen deel uit van Natura 2000 en is ook niet aangewezen in het kader van de vogel- of habitatrichtlijn.

### 3.3+3.4 Provinciaal & Regionaal beleid

Streekplan.

T.a.v. het vigerende streekplan heeft de actualisatie van de gebruiksbestemming geen invloed.

Ecologische Hoofdstructuur.

T.a.v. de ecologische hoofdstructuur heeft de actualisatie van de gebruiksbestemming geen invloed.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

De bouwbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan dienen onveranderd te worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en niet te worden beperkt.

Deze bepalingen bieden voldoende mogelijkheden in de toekomst tot de voorgenomen uitbreidingen. T.b.v. wijzigen van de gebruiksbestemming is geen omgevingsvergunning aanvraag noodzakelijk.

Aangezien in 2012 het tuincentrum vernieuwd is zijn er momenteel geen directe bouwplannen. Wel is het essentieel dat in de toekomst uitbreiding van het bebouwd oppervlak mogelijk is. Dit is in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk.

## 4. HAALBAARHEID

### 4.1 Algemeen

Actualisatie van gebruiksbestemming is noodzakelijk ten behoeve van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Bebouwingspercentage, bouwvlak en hoogtebepalingen uit het vigerende bestemmingsplan blijven ongewijzigd. Ten aanzien van de bedrijfsvoering bestaat geen milieuvergunningsplicht.

### 4.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Het is wenselijk dat de binneplanse vrijstellingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De beslissingsbevoegdheid voor het toepassen hiervan ligt bij de gemeente.

### 4.3 Bodem

De locatie is gelegen in een gebied met de kenmerken van natte broek en heideontginning. De actualisatie van de gebruiksbestemming heeft geen nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit. Op het terrein is ten behoeve van de in 2011 gerealiseerde nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door de firma Inpijn Blokpoel onder nummer 13P000086 d.d. 13 december 2010. Dit rapport is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De conclusie van dit rapport is: *“De bodem van de locatie is licht verontreinigt. Aard en mate van de aangetroffen verontreiniging geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader*

*bodemonderzoek. De bodemkwaliteit is derhalve voldoende geschikt voor de beoogde bestemming/ functie.”*

#### 4.4 Akoestiek

De locatie en bebouwing betreft geen geluidgevoelig object. Ook de situering van de locatie aan de verkeersintensieve en geluidbelaste provinciale weg N315 vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering. Er vinden op de locatie geen geluidbelastende activiteiten plaats.

#### 4.5 Lucht

Op de locatie vinden geen luchtkwaliteit bedreigende activiteiten plaats. De uitstoot van uitlaatgassen van het verkeer en de toename hiervan ten gevolge van toekomstige uitbreidingen zijn van niet betekenis zijnde omvang en staan niet in verhouding tot die van het verkeer van de provinciale weg.

#### 4.6 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen bijzonderheden te melden. Er vinden ten aanzien van de huidige situatie geen wijzigingen plaats.

#### 4.7 Bedrijvigheid

De bedrijfsvoering en openingstijden zullen ten gevolge de actualisatie van de gebruiksbestemming niet wijzigen.

#### 4.8 Flora & Fauna

Ten aanzien van Flora en Fauna zijn er geen bijzonderheden te melden. Op grond van de huidige bouwregelgeving zijn er voldoende bouwmogelijkheden aanvullend onderzoek op dit gebied is derhalve niet vereist.

#### 4.9 Water

Er vinden op de locatie geen grond en oppervlaktewater bedreigende activiteiten plaats. Regenwater van de dakvlakken wordt opgevangen in een regenbassin en duurzaam hergebruikt. Regenwater van de verharde oppervlakken infiltreert in de bodem middels een wadi. Afvoer van vuil water vindt plaats op het gemeentelijk persriool.

Bij toekomstige uitbreiding zal opvang en lozing van hemelwater en vuil water verder uitgewerkt dienen te worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de gemeente (gemeentelijk rioleringsplan) en het waterschap (watertoetstabel). Aspecten als totaal verhard oppervlak, bergingscapaciteit vijver en wadi, waterberekening aan de hand van piekbui, aanwezige grondsoort en mogelijke infiltratie, aanwezigheid watergangen en totale hoeveelheid van het bedrijfsafvalwater zijn daarbij essentiële uitgangspunten. De berekeningen en tekeningen van de hemel en rioleringsafvoer dienen in overleg met en ter goedkeuring bij de gemeente en het waterschap te worden ingediend. Aangezien de bedrijfsuitbreiding pas over enkele jaren zal plaats vinden zullen deze zaken uitgewerkt gaan worden als er een nieuwe omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

#### 4.10 Cultuurhistorie

Conform inventarisatie van de gemeente bevindt zich op de locatie geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Wel zal conform opgave van de gemeente er bij toekomstige uitbreiding gecontroleerd dienen te worden of er archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Het tuincentrum is gelegen op de kruising van Wassinkbrinkweg en Doetinchemseweg en wordt ontsloten via 2 inritten op de Wassinkbrinkweg. Deze inritten worden zowel voor vracht- als consumentenverkeer gebruikt. In de oude situatie met circa 2.500 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak waren er 40 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Deze parkeercapaciteit voldeed alleen op rustige doordeweekse verkoopdagen. Op drukke piekdagen werd er regelmatig in de berm van de Wassinkbrinkweg geparkeerd. Het aantal bezoekende auto's per dag inclusief personeel en

vrachtverkeer was in de oude situatie op circa 95 stuks. Het totaal aantal verkeersbewegingen per dag was toen gemiddeld circa 190.

Na het realiseren van de nieuwbouw fase 1 met een bebouwd oppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> eind 2011 is de terreinindeling ingrijpend veranderd. Hierdoor is de parkeercapaciteit en verkeersafwikkeling t.o.v. oude situatie sterk verbeterd.

In de nieuwe situatie is de ontsluiting van het tuincentrum en de afmetingen van de bestaande inritten niet gewijzigd. Ter verhoging van de verkeersveiligheid is er wel een functionele scheiding van de verkeersstromen gemaakt. De eerste inrit is bestemd voor het consumentenverkeer en de tweede inrit is ten behoeve van het vrachtverkeer.

Ten gevolge van de toename van het bebouwd oppervlak is de parkeercapaciteit uitgebreid. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen ligt ruimschoots boven de parkeernorm die voor dit type gebouw door de gemeente gehanteerd wordt. De parkeernorm ligt voor tuincentra en bouwmarkten tussen 2,2 en 2,7 pp/ 100 m<sup>2</sup> BVO. Indien er een gemiddelde wordt genomen van 2,5 pp/ 100 m<sup>2</sup> BVO, dan resulteert dit bij 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in een minimaal vereist aantal van 63 parkeerplaatsen. In de 1<sup>e</sup> fase zijn er 64 parkeerplaatsen gerealiseerd en 33 extra overloop parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden op drukke dagen. Tevens is een ruime fietsparkeervoorziening aangelegd van circa 70 m<sup>2</sup>.

Het aantal verkeersbewegingen is bepaald aan de hand van de geprognosticeerde omzet. Deze is gesteld op € 1.540.000,- . Bij een bestedingspatroon van € 26,- per bezoeker en totaal 312 verkoopdagen per jaar is het aantal betalende bezoekers 190 stuks per dag. Van dit aantal komt ca. 5% als fietser en 15% gezamenlijk per auto. Het aantal auto's komt dan op 152 per dag. Daarnaast gemiddeld 6 auto's voor het personeel en 1 vrachtwagen per dag. Het totaal aantal auto's is derhalve geprognosticeerd op 159.

Het aantal verkeersbewegingen (aan- en afvoer) ligt dan op 318 bewegingen per dag. Hetgeen een toename is van 67% ten opzichte van de oude situatie.

Conform het bouwbesluit tabel 4.62 dient bij een bezettingsgraad van B4 er 0.8% van het bebouwd oppervlak aan fietsstallingsruimte aanwezig te zijn. Dit betekent dat in de toekomst 36m<sup>2</sup> aan stallingsruimte vereist is. Aangezien er momenteel al 70 m<sup>2</sup> aangelegd is wordt hier dus ruimschoots aan voldaan.

Door het huidige economisch klimaat is het bouwplan echter 1.100 m<sup>2</sup> kleiner uitgevoerd dan oorspronkelijk aangevraagd en door gemeente en provincie getoetst was. Zie hiervoor ook de beoordeling van de provincie Gelderland in bijlage 3. Het is overigens wel de bedoeling dat dit gedeelte na circa 3 jaar gerealiseerd zal worden. Bij 3.735 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak is de eis dan minimaal 97 parkeerplaatsen. Op het terrein kunnen zonder problemen 143 parkeerplaatsen aangelegd worden.

Bij verdere uitbreiding van het tuincentrum zal wel de verkeersafwikkeling opnieuw door de provincie beoordeeld worden. Mogelijk is dan een aanpassing van de ontsluiting van de Wassinkbrinkweg op de Doetinchemseweg vereist.

## 5. BEDRIJFSVOERING

### 5.1 Algemeen

Hieronder geef ik een samenvatting van de Structuurnota Tuincentra.

Opdrachtgever:	Tuinbranche Nederland
Project:	Structuurnota Tuincentra
Uitvoerder:	DHV B.V. Ruimte en mobiliteit
Dossier:	A7459.01.001
Omvang rapport:	28 pagina's
Auteur:	drs. J.E.M. Pernot, Ing. G.P.W. Olbertijn, drs. T.M. Bruigom (DHV)
Projectcoördinator:	drs. J.C. van der Klauw (Tuinbranche Nederland)
Uitgave:	Juni 2007

### Algemeen.

*De ontwikkeling van de tuincentra (schaalvergroting, branchevervaging) gaat veel sneller dan de ontwikkeling van de ruimtelijke plannen van gemeenten en provincies. Tuincentra worden daarom geconfronteerd met gemeentelijke handhaving van het in het bestemmingsplan benoemde assortiment. Die handhaving wordt opgelegd door collega winkeliers die zich bedreigd voelen door de ontwikkeling van de tuincentra.*

*Tuinbranche Nederland heeft daarom onderzoek laten doen naar de planologische positie van de tuincentra in Nederland en het juridische kader (nota ruimte, wet op de ruimtelijke ordening etc.) waar de tuincentra mee te maken hebben. Bij dit onderzoek waren tuincentrumondernemers betrokken, maar ook vertegenwoordigers van enkele gemeenten, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO), MKB Nederland en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD). Het eindresultaat van dit onderzoek is verwoord in de "Structuurnota Tuincentra: Huidige planologische positie van tuincentra en het toekomstperspectief: een plek onder de zon".*

*Aan de hand van deze nota kunnen lokale overheden in heel Nederland consistent beleid neerzetten waarbij zij rekening houden met de maatschappelijke realiteit van de ontwikkeling van de tuincentra in Nederland in de komende jaren. Aan de andere kant kunnen tuincentrumondernemers aan de hand van deze nota in gesprek gaan met de lokale overheden. In samenwerking met die overheden kan de ondernemer komen tot een juiste (betere) inpassing van het tuincentrum in lokale en regionale ruimtelijke plannen.*

*Het uitgangspunt voor de structuurnota tuincentra is dat er een onderverdeling zal ontstaan in 4 typen tuincentra. Deze vier typen worden hieronder kort toegelicht.*

*Wat de vier typen aan elkaar verbindt is het basisassortiment van levende en 'dode' huis- en tuin gerelateerde artikelen, het assortiment dat van oudsher bij tuincentra (v/h kwekerijen) te krijgen is.*

*Elk van de types heeft naast dit basisassortiment een nevenaanbod in producten en diensten waarvan de grenzen worden bepaald door het type. Per type tuincentrum wordt een lijst opgenomen van producten die binnen het nevenassortiment van dit type vallen.*

*Bij elk type tuincentrum horen daarnaast specifieke kenmerken met betrekking tot oppervlakte, doelgroep, parkeerfaciliteiten, het aanbod van recreatiefaciliteiten, de omgeving etc. Deze kenmerken worden zoveel mogelijk benoemd.*

*De structuurnota tuincentra geeft een overzicht van alle bovengenoemde punten. Dit overzicht is niet uitputtend, de individuele ondernemer zal uiteindelijk zijn eigen weg moeten kunnen vinden.*

### Globale typeomschrijving Tuincentra

#### Type I

*Dit type tuincentrum ligt nog het dichtst bij het tuincentrum zoals het ooit begonnen is. Vanuit de kwekerij begon men steeds vaker wat planten te verkopen en langzamerhand kwamen daar potten, aarde en bemestingsstoffen bij. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum, maar soms is inmiddels de kwekerijfunctie verdwenen. De nadruk ligt nog wel sterk op groen.*

#### Type II

*Dit type tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft. Waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en alles wat daarmee te maken heeft.*

#### Type III

*Sinds het begin van deze eeuw is een nieuw tuincentrumtype sterk in opkomst. Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen "binnentuin" en "buitenkamer" is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.*

#### Type IV

*Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandelsvestiging. Voor de tuincentrumbranche bestaat de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in een thema/leisure gebied voor huis, tuin en buitenleven. Deze gebieden bieden verschillende detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door. Detaillisten die zich hier vestigen combineren de verkoop van hun producten met het gebruik van de producten als vermaak.*

Tuincentrum Steentjes is een Type III tuincentrum.

Kenmerken Tuincentrum Type III:

- Totale omvang: perceel ca. 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup>
- Overdekt wvo: ca. 2.500 – 6.000 m<sup>2</sup>
- Niet overdekt wvo: ca. 500 – 2.500 m<sup>2</sup>
- Aantal parkeerplaatsen: 50 - 150
- Ligging: Stedelijk gebied, Grootschalige Detailhandelsvestiging
- Aankoopgedrag: Doelgericht aankopen en deels recreatief winkelen
- Verzorgingsgebied: Regionaal
- Levend: Tuinplanten en bomen, Bloemen en planten, Dieren, Bloembollen en zaden
- Niet-levend basis: Gereedschap, Decoratie buitenhuis en binnenhuis (sfeer en interieur), Materiaal t.b.v. klein en groot tuinonderhoud, Dier, Seizoensartikelen (zoals kerstmarkt)
- Niet-levend uitgebreid: Wonen (klein meubelen etc.), Wellness (zwembaden, sauna's etc.), Tuingerelateerd speelgoed, Tuinartikelen (tuinmeubelen etc.)
- Horeca (ondersteunend): Restaurant
- Overige voorwaarden: 80% is basisassortiment en 20% is aanvullend assortiment met een maximale wvo van 2000 m<sup>2</sup>

#### 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten gevolge van het verslechterde economisch klimaat is er voor gekozen de uitbreiding van het tuincentrum gefaseerd uit te voeren. Op deze wijze kan het tuincentrum doorgroeien in een financieel verantwoord tempo naar de gewenste omvang van 3.735 m<sup>2</sup>.

De eerste fase vernieuwing van het bestaande gebouw is begin 2012 gerealiseerd.

Om de financiële haalbaarheid voor verdere uitbreiding in de toekomst te onderbouwen is er door de ondersteunende branche organisatie Garden Retail Service (GRS) een markt- en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte binnen de regio is voor een tuincentrum van deze omvang. Tevens wordt gesteld dat het essentieel is dat het tuincentrum zich op deze wijze doorontwikkeld.

#### 7. PROCEDURE

Vanaf 21 juni 2012 zal het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Van belang is daarbij dat de bestemming voor bloemisterij Steentjes zal worden gewijzigd naar die van een tuincentrum type 3, conform de eerder door de gemeente opgestelde lijst van uitgangspunten en de bouwbepalingen zullen worden opgenomen conform punt 1.2 uit deze onderbouwing.

#### Bijlagen

Bijlage 1: Fotoblad bestaande en oude situatie

Bijlage 2: Situatietekening bestaand en toekomst BA-06 d.d. 20-08-2012

Bijlage 3: Beoordeling provincie verkeer d.d. 01-03-2011

Bijlage 4: Struktuurnota Tuincentra door Tuinbranche Nederland 2007

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Inpijn Blokpoel 13P000086 d.d. 13 december 2010

Bijlage 6: Vigerend bestemmingsplan buitengebied herziening 2-1988

Leidschendam, 20-08-2012

P.J.M. van Boheemen



Oude Situatie 2010



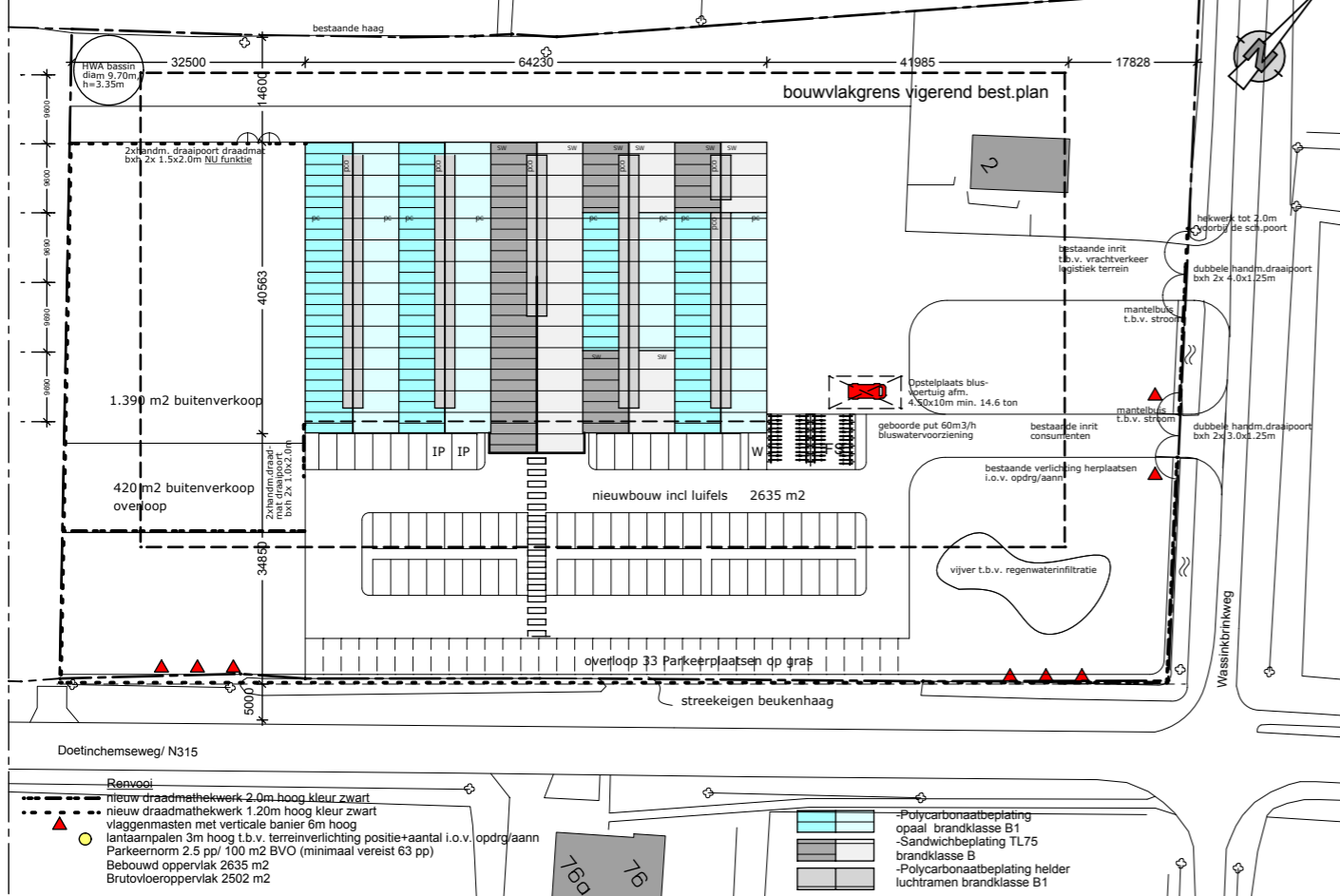
Bestaande Situatie: Nieuwbouw gerealiseerd 2011



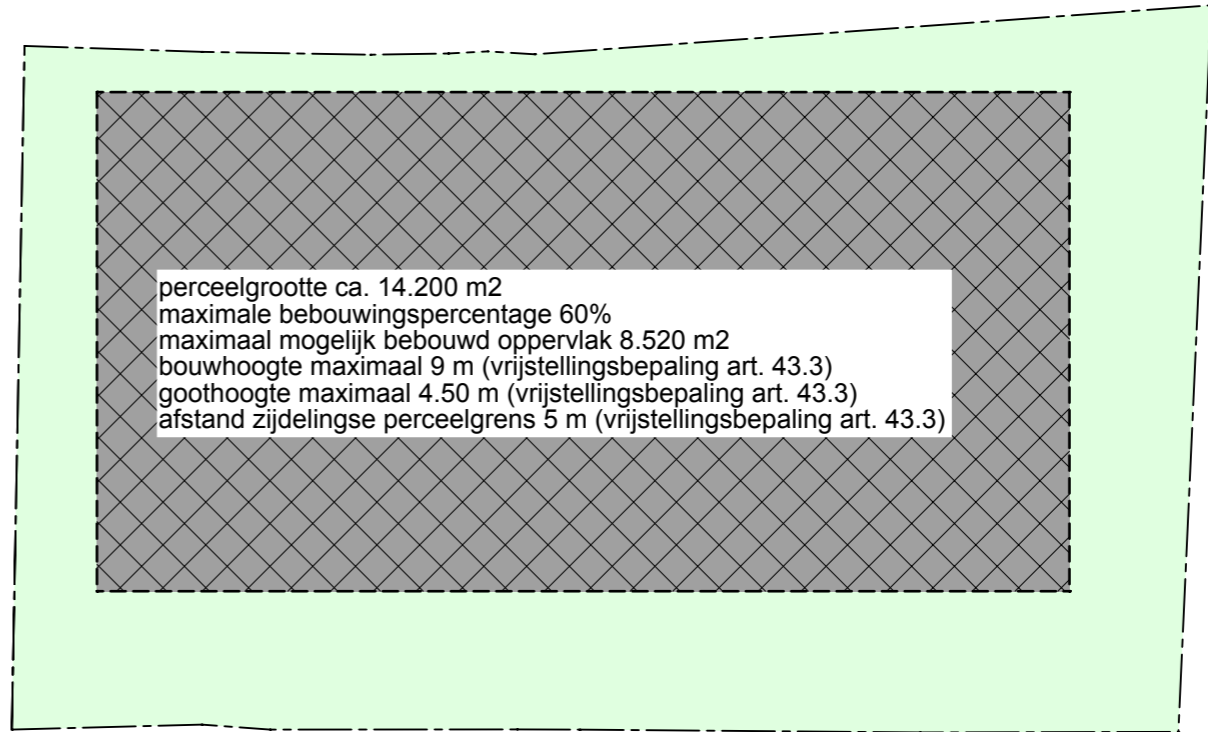
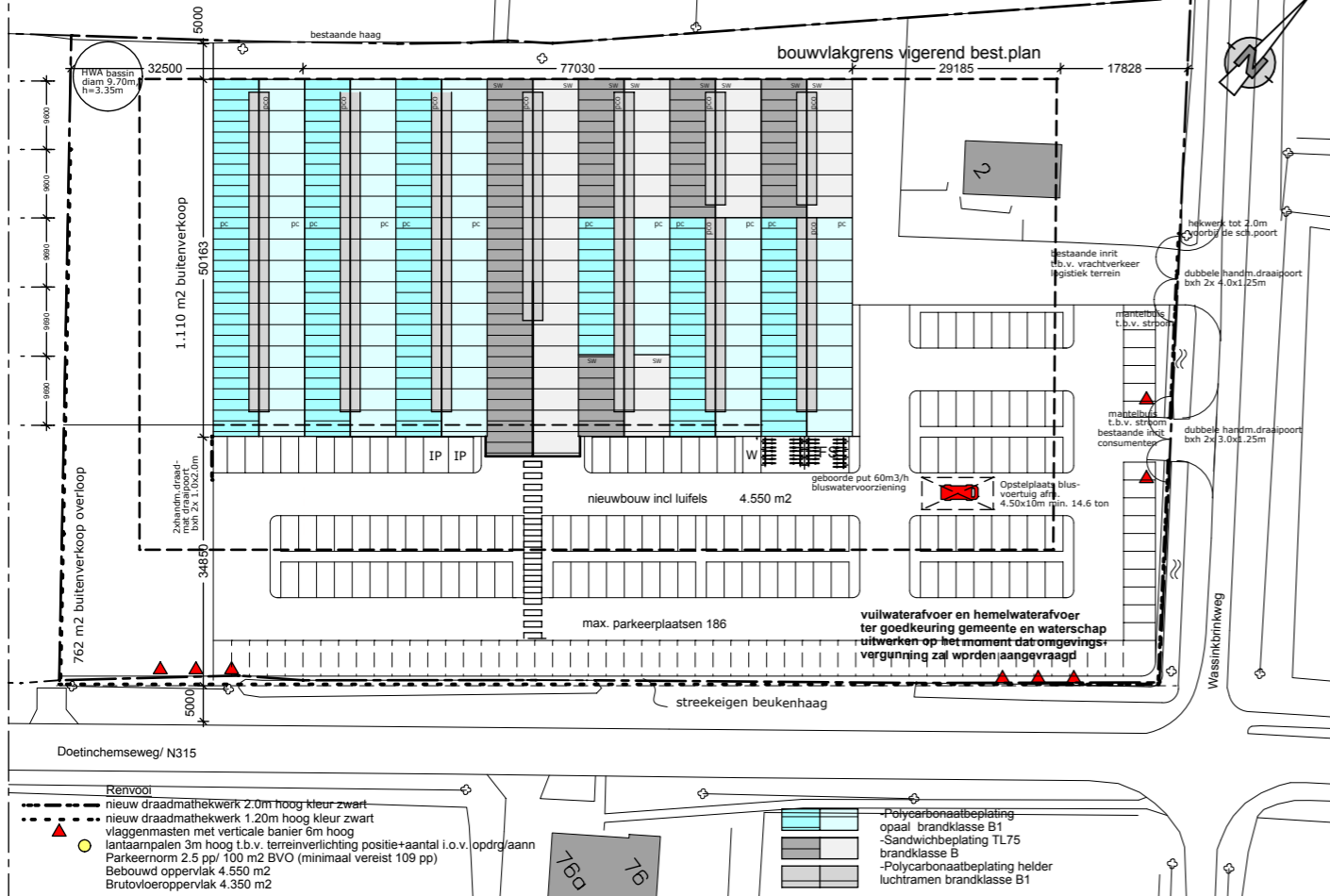
Bijlage 1 Fotoblad Bestaand & Oude situatie



**Huidige in 2011 gerealiseerde situatie: bebouwd oppervlak is 2.635 m2**

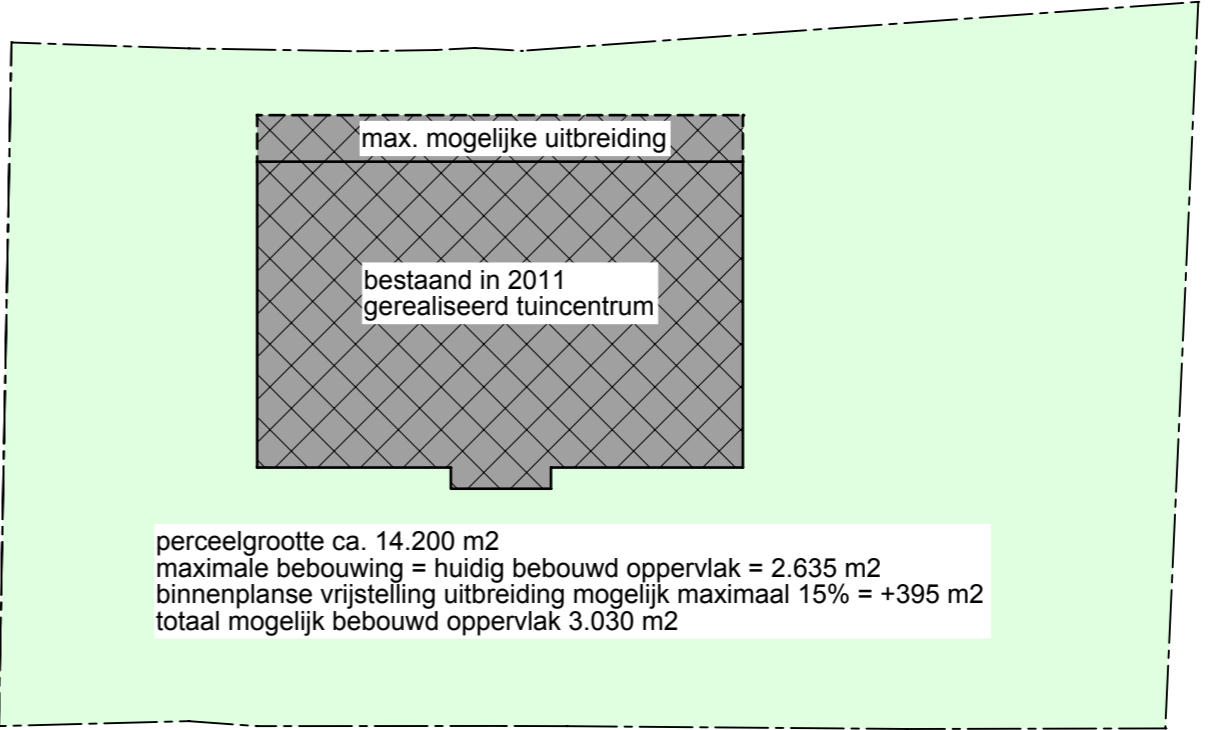


**Prognose situatie toekomst medio 2018: bebouwd oppervlak wordt 4.450 m2**



perceelgrootte ca. 14.200 m2  
 maximale bebouwingspercentage 60%  
 maximaal mogelijk bebouwd oppervlak 8.520 m2  
 bouwhoogte maximaal 9 m (vrijstellingsbepaling art. 43.3)  
 goothoogte maximaal 4.50 m (vrijstellingsbepaling art. 43.3)  
 afstand zijdelingse perceelgrens 5 m (vrijstellingsbepaling art. 43.3)

**situatie volgens vigerende bestemmingsplan**  
 + voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk  
 + bouwbeperkingen zijn voldoende

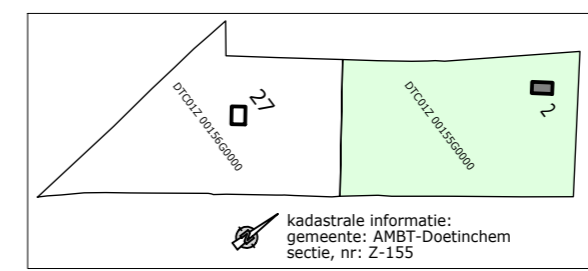


perceelgrootte ca. 14.200 m2  
 maximale bebouwing = huidig bebouwd oppervlak = 2.635 m2  
 binnenplanse vrijstelling uitbreiding mogelijk maximaal 15% = +395 m2  
 totaal mogelijk bebouwd oppervlak 3.030 m2

**Situatie conform ontwerpbestemmingsplan voldoet niet**  
 - Bouwmogelijkheden zijn sterk beperkt waardoor planschade voor ondernemer ontstaat en expansie in de toekomst niet meer mogelijk is



**oude situatie (voor 2011)**

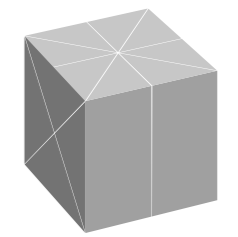


**kadastrale informatie**

**Bijlage 2**

ARCHITEKTENBURO  
 J.J. VAN VLIET B.V.

Delftsekade 31  
 2266 AJ Leidschendam  
 070 327 16 00  
 info@archipakhuis.nl  
 www.archipakhuis.nl



PROJECT  
 Tuincentrum Bestemmingsplan  
 Wassinkbrinkweg 2  
 7002 ZD Doetinchem

OPDRACHTGEVER  
 Tuincentrum Steentjes

TEKENING

**Situ. toekomst & bestaand**

SCHAAL	a	1:1000
DATUM	b	20-08-2012
	c	-
	d	-
	e	-

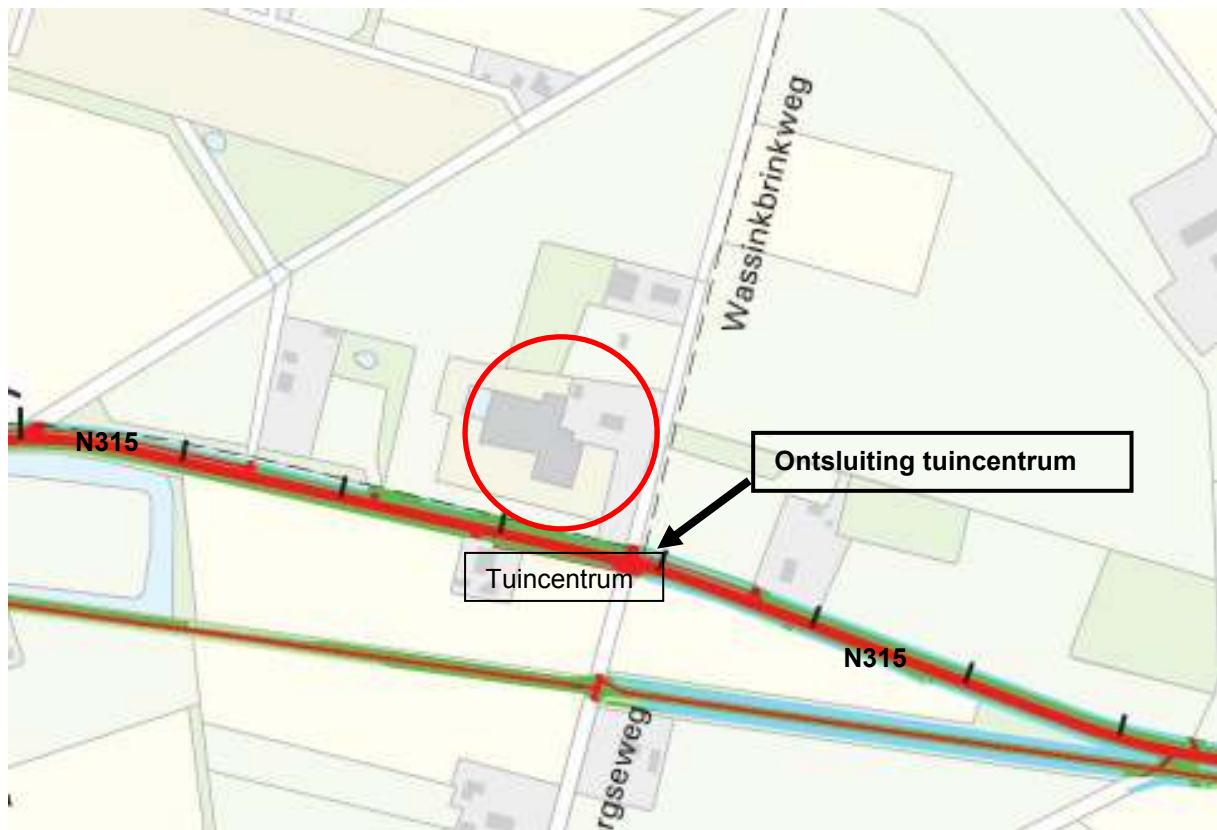
FASE + BLAD

2033 - BA-06

**Van:** dhr M. Rixten (provincie Gelderland)  
**Aan:** mevr S. Ursem (gemeente Doetinchem)  
**Datum:** 1 maart 2011  
**Onderwerp:** uitbreiding tuincentrum

### **Aanleiding**

De gemeente Doetinchem heeft een verzoek binnen gekregen voor het herbouwen/vergroten van het tuincentrum Steentjes. Het tuincentrum ligt aan de Wasserbrinkweg 2 nabij de provinciale weg N315. Daarbij is het vraag of het kruispunt N315-Wasserbrinkweg de toename van het verkeer kan verwerken.



### **Problematiek**

De N315 is een gebiedsontsluitingsweg waar per etmaal op een werkdag gemiddeld 9000 motorvoertuigen rijden. In het weekend rijden er gemiddeld 7400 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e).

In deze notitie worden er berekeningen uiteengezet en wordt er een advies gegeven of er door de uitbreiding van het tuincentrum problemen ontstaan bij de aansluiting N315-Wasserbrinkweg ten aanzien van de afwikkeling van de verkeersstromen en de verkeersveiligheid.

### **Intensiteiten**

Om te bepalen of het kruispunt N315-Wasserbrinkweg ten gevolge van de uitbreiding van het tuincentrum de verkeersafwikkeling goed af kan, is het belangrijk om te weten wat de verkeerstoename is. Om deze toename van verkeer te bepalen, wordt er aan de hand van de gegevens van de bouwaanvraag van het architectenbureau de intensiteit bepaald.

Berekening volgens architectenbureau aan de hand van omzet gegevens:

*Bij een verwachte omzet van € 1.540.000, - op jaarbasis en een gemiddelde besteding van € 26, - per betalende bezoeker, zijn het aantal bezoekers per jaar 59.231. Daarbij ervan uitgaande dat nagenoeg alle klanten gericht het tuincentrum bezoeken en allemaal ook daadwerkelijk besteden. In combinatie met 6 auto's personeel, 1 vrachtwagen per dag, 5 procent fietser, 15 procent gezamenlijk met de auto, leidt dit tot ongeveer 159 auto's per dag bij circa 312 openingsdagen per jaar. Per dag rijden er dan in totaal 318 motorvoertuigen van en naar het tuincentrum.*

In de berekening wordt niet uitgegaan van een drukke periode op bijvoorbeeld een zaterdagmiddag. Ook lopen de piektijden van het tuincentrum niet gelijk met de spijstijden, waardoor de aansluiting per etmaal meer verkeer kan verwerken.

Naast bovenstaande intensiteiten van het tuincentrum rijdt er op de Wasserbrinkweg ook verkeer met een andere bestemming dan het tuincentrum. Ook rijdt er verkeer op de Terborgseweg. Hiervan zijn op dit moment geen verkeersgegevens bekend.

Aan de hand intensiteitscriterium van Slop is te bepalen of er congestie optreedt op een kruispunt. Doordat niet exact de intensiteit te bepalen is op de Terborgseweg en Wasserbrinkweg is de intensiteit geschat (aan de hand van andere voorbeelden van aansluitingen). Voor de Terborgseweg is de intensiteit 400 mvt/e en voor de Wasserbrinkweg 800 mvt/e (totaal van tuincentrum en overig verkeer). Voor de N315 is daarbij uitgegaan van 9000 mvt/e (op een werkdag). Tevens wordt ervan uitgegaan dat al het verkeer via de N315 van en naar het tuincentrum rijdt.

Aan de hand van het intensiteitscriterium van Slop met bovenstaande gegevens zal het verkeer over het algemeen op het kruispunt goed afgewikkeld worden. Ook als blijkt dat de intensiteit op de Wasserbrinkweg iets hoger is. Opgemerkt daarbij dat bij een uitbreiding van het tuincentrum er wel congestie problemen kunnen ontstaan (afhankelijk van de grootte van de uitbreiding).

Naast verkeersafwikkeling is ook verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt. De N315 ligt ter hoogte van het kruispunt met de Wasserbrinkweg/Terborgseweg in een flauwe bocht. Komend uit de Wasserbrinkweg is er voldoende zicht met of er verkeer aan komt rijden op de N315. Hierdoor is er in relatie tot de hogere intensiteiten nauwelijks sprake van toename van verkeersonveiligheid. Fietsers steken daarbij wel in één keer de N315 over.

#### **Advies**

Aan de hand van het intensiteitscriterium van Slop en de opgegeven verkeersgegevens zijn er op dit moment ten aanzien van de huidige uitbreiding geen extra infrastructurele maatregelen nodig bij het kruispunt. Indien het tuincentrum verder gaat uitbreiden zijn nadere gegevens nodig over de intensiteit van de Wasserbrinkweg zelf. Aanpassingen op het kruispunt kunnen dan nodig zijn om de verkeersveiligheid en afwikkeling van het verkeer te waarborgen.

# Structuurnota Tuincentra



**Huidige planologische positie van tuincentra en het toekomstperspectief: een plek onder de zon**





## INHOUD

1	HOE PASSEN DE TOEKOMSTIGE TUINCENTRA IN HET RUIMTELIJK BELEID VAN DE LOKALE OVERHEID?	4
2	TUINCENTRA IN NEDERLAND	5
2.1	Een tuincentrum, wat is dat?	5
2.2	Organisatiestructuur	5
2.3	Tendens: Schaalvergroting & Perifeer?	6
2.4	Na periode van stagnatie nu weer groei tuincentra	7
3	TRENDS & ONTWIKKELINGEN	8
3.1	Concurrentie wordt heviger	8
3.2	Marktaandeel niet-levend neemt toe	8
3.3	Beleving consument belangrijk	9
3.4	De belangrijkste trends op een rijtje	9
4	BELEID	10
4.1	Landelijk beleid	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	10
5	VISIE GEWENST PROFIEL & VESTIGINGSCRITEIA TUINCENTRA	14
6	INPASSING VAN DE VERSCHILLENDE TYPEN IN HET GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSPAN	14
6.1	Gemeenten	14
6.2	Ondernemers	14
	BIJLAGEN	17
	Bijlage 1 Tuincentrum type I	18
	Bijlage 2 Tuincentrum type II	19
	Bijlage 3 Tuincentrum type III	20
	Bijlage 4 Tuincentrum type IV	21
	Bijlage 5 Marktontwikkeling	22
	COLOFON	28



## 1 HOE PASSEN DE TOEKOMSTIGE TUINCENTRA IN HET RUIMTELIJK BELEID VAN DE LOKALE OVERHEID?

In 2005 gaven enkele uitspraken van de Raad van State aan dat de wijze waarop tuincentra in bestemmingsplannen zijn opgenomen sterk voor verbetering vatbaar is. In veel gemeenten is het begrip tuincentrum onvoldoende gedefinieerd. In veel bestemmingsplannen is het begrip zelfs helemaal niet gedefinieerd.

Onduidelijkheid over de gevoerde definities en het productenpakket geven vaak aanleiding tot bezwaarprocedures. Vaak wordt er teruggerepen op hetgeen in het maatschappelijk verkeer algemeen onder een 'tuincentrum' wordt verstaan.

De kern van het probleem is meestal welk assortiment binnen een tuincentrum, als een vorm van perifere detailhandel, al dan niet kan worden toegestaan c.q. acceptabel is. Vanuit de branche en beleidsmakers is behoefte aan een heldere definitie van tuincentra en de daarbij behorende vestigingscriteria voor de planologische inpassing in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Deze structuurnota biedt die helderheid en duidelijkheid op een wijze die voldoende flexibiliteit overlaat voor maatwerk op locatie.

Tegen deze achtergrond zijn de volgende centrale onderzoeksvragen geclusterd, die in deze structuurnota verder worden uiteengezet.

### Stand van zaken van de tuincentra; een terugblik op ontwikkelingen

- Wat wordt verstaan onder tuincentra?
- Hoe is de landelijke spreiding van tuincentra?
- Hoe functioneren de tuincentra?

### Welke trends en ontwikkelingen bepalen de toekomst van de tuincentra?

- Hoe ontwikkelt de tuinmarkt zich?
- Wat wil de consument?
- Welke trends zijn zichtbaar bij de tuincentra?

### Wat is het overheidsbeleid?

- Landelijk;
- Provinciaal;
- Gemeentelijk.

### Wat zijn de gewenste profielen van tuincentra?

- Welke typen tuincentra kunnen er in de toekomst onderscheiden worden?
- Wat zijn de vestigingstypologieën van de typen tuincentra?

### Hoe kan de inpassing van tuincentra plaatsvinden?

Kijkend naar de stand van zaken, de consequenties van ontwikkelingen in de markt en in het beleid en het gewenste toekomstig profiel wordt een doorkijk naar de toekomst gegeven waarbij kennis is genomen van de feiten en de verschillende visies, meningen en ideeën die bij de verschillende partijen leven.

## 2 TUINCENTRA IN NEDERLAND

### 2.1 Een tuincentrum, wat is dat?

Groen- en tuincentra zijn vaak ontstaan uit boomkwekerijen, hoveniers-bedrijven, bloemisterijen en zaadhandel. In de praktijk zijn er nog steeds verschillende bedrijfstypen die onder het begrip 'tuincentrum' vallen en zich in meer of mindere mate als op de consument gericht tuincentrum dan wel als ambachtelijk bedrijf presenteren. Het verschil tussen tuincentrum en groencentrum is in het verleden als volgt aangeduid:

- Tuincentra besteden in hun assortiment beduidend meer aandacht aan de groep niet-levend assortiment. Een tuincentrum heeft een omzet-aandeel levend assortiment van tenminste 25% en een niet-levend assortiment met een aandeel van tenminste 40%.
- Groencentra zijn veelal kleinere bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of kwekerij en een duidelijk accent op (tuin)planten. Voor groencentra geldt een omzetaandeel levend assortiment van tenminste 50% en niet-levend van tenminste 25%<sup>1</sup>.

De tuincentra staan bij CBS geregistreerd onder SBI-code 52492. Hiertoe behoren winkels in:

- Bloemen, planten, boomkwekerijgewassen, zaden en tuinbenodigdheden en algemeen assortiment waarbij het omzetaandeel van de artikelgroepen afzonderlijk minder dan 50% uitmaakt van de omzet;
- Bloemen, planten, boomkwekerijgewassen, zaden en tuinbenodigdheden en algemeen assortiment in combinatie met het kweken van bloemen, planten, boomkwekerijgewassen waarbij het omzetaandeel zelfgekweekte producten minder dan 35% uitmaakt van de omzet.

Beide eventueel in combinatie met de verkoop van tuingereedschappen of het maken van bloemstukken, bruidsboeketten, grafstukken e.d.

Overheden hebben veelal een eigen begripsomschrijving voor tuincentra. Veel gemeenten hanteren een eigen definitie of die van het stedenbouw-

kundig bureau dat in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan opstelt. Tuinbranche Nederland, de brancheorganisatie voor tuincentra, adviseert de volgende definitie te hanteren:

- Tuincentra zijn grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en niet-levende' huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment. Daarnaast ontwikkelt zich een nevenassortiment dat bestaat uit vrijetijdsartikelen.

### 2.2 Organisatiestructuur

Een eerste belangrijke kenmerk van de tuincentrumbranche is de grote organisatiegraad. In 2006 was 90% van de 317 aangesloten tuincentra bij Tuinbranche Nederland, aangesloten bij een in- en/of verkooporganisatie. Landelijk gezien ligt dit percentage naar schatting rond de 70%. De tuincentrummarkt kent een groot aantal bedrijven georganiseerd in franchise formules zoals Intratuin, GroenRijk en Life & Garden.

Daarnaast zijn er diverse ketens actief in de markt. Het overgrote deel van de tuincentra is echter niet herkenbaar als 'aangesloten', maar maakt wel gebruik van het collectief voor in- dan wel verkoopbegeleiding. Op deze manier wordt gezamenlijk geprofiteerd van inkoopvoordelen. Niet alleen van producten die in de winkel te koop zijn, maar bijvoorbeeld ook via websites en het drukken van reclamefolders.

Volgens het Sociaal Fonds voor de Tuincentrumbranche waren er in 2006 bijna 9.000 mensen werkzaam in de tuincentra. Hiervan is circa 65% werkzaam in ondernemingen aangesloten bij Tuinbranche Nederland. Het aandeel oudere ondernemers in de tuincentra is in tien jaar tijd (1994 - 2004) toegenomen van 21% naar 38%. De groep jonge ondernemers nam af van 18% naar 7%.

Deze ontwikkelingen zijn ook zichtbaar in de totale detailhandel. De detaillisten in de tuincentra zijn wel relatief minder vaak jong vergeleken met de totale groep detaillisten<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> GfK/NVT, structuuronderzoek tuin- en groencentra

<sup>2</sup> Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD)

De verdeling tussen de verschillende 'soorten' tuincentra was in 2006 als volgt:

Tuincentra & aantal verkooppunten 2006	Opmerkingen
Centraal geleide filiaalbedrijven <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aveve (8)</li> <li>• De Bosrand (4)</li> <li>• Bos Alles voor Tuin en Dier (8)*</li> <li>• Hornbach (8)</li> <li>• Groenblok/Overvecht (14)</li> <li>• Praxis Mega en Tuin (11)</li> <li>• Ranzijn Tuin &amp; Dier (7)</li> <li>• Rodenburg Groep</li> <li>• Staelduinsebos (4)</li> <li>• Tuinland (3)</li> </ul>	*4 filialen van Bos Alles voor Tuin en Dier zijn begin 2007 overgenomen door Tuincentrum Overvecht
Formules op franchisebasis <ul style="list-style-type: none"> <li>• Europatuin (4)</li> <li>• GroenRijk (45)**</li> <li>• Intratuin (56)</li> <li>• Life &amp; Garden (17)</li> </ul>	**Behorend bij Garden Retail Services
Samenwerkingsverbanden voor in- en verkoop <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garden Retail Services (200)***</li> <li>• Groengilde (27)</li> <li>• TuinWereld (11)</li> <li>• Uw Groene Vakwinkel (65)</li> <li>• Vrienden v.d. Tuin (44)</li> </ul>	***Verkoop- en inkoopgroep - exclusief GroenRijk
Overige gerelateerde detailhandel (Ketens) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agri Retail (Welkoop/Boerenbond) (214)</li> <li>• Agrimarkt/-land (5)</li> <li>• Fixet Agri, dier &amp; tuin (12)</li> <li>• Sawin (12)</li> </ul>	Worden doorgaans niet als tuincentrum in tellingen meegenomen

### 2.3 Tendens: Schaalvergroting & Perifeer?

Het aantal tuincentra in Nederland neemt af. Momenteel zijn er in Nederland circa 694<sup>3</sup> tuincentra gevestigd. Wanneer er gekeken wordt naar de spreiding op basis van Locatus gegevens bestaat het volgende beeld. Op gemeentelijk niveau valt op dat in kleinere kernen veel tuincentra zijn gevestigd van een kleinere omvang. Terwijl de gemiddelde winkelvloeroppervlakte (wvo) (het gedeelte waar producten te koop staan en wat toegankelijk is voor de consument) in 2006 circa 1.356 m<sup>2</sup> bedroeg, 6% meer dan in 2005. (tabel 2.1) Deze oppervlakte lijkt gering wanneer dit vergeleken wordt met moderne recent geopende tuincentra. Vanwege het grote aantal bestaande tuincentra met een bescheiden omvang is het gemiddelde winkelvloeroppervlak nog relatief beperkt.

Tabel 2.1 Verdeling naar gemeentegrootte<sup>4</sup>

Dichtheid tuincentra grootte per m <sup>2</sup> wvo	vestigingen	m <sup>2</sup> wvo per winkel	per winkel	naar gemeente per m <sup>2</sup> wvo
<10000 inwoners	46%	920	824	1
10000-50000 inwoners	36%	1525	15642	10
50000-100000 inwoners	8%	1448	24606	17
100000-175000 inwoners	6%	2038	29911	15
>175000 inwoners	4%	1889	55861	30

Verreweg de meeste tuincentra vallen onder de categorie solitaire vestiging (tabel 2.2). Zowel binnen de verspreid liggende solitaire vestigingen als binnen de grootschalige detailhandel vindt een schaalvergroting van tuincentra plaats. Terwijl in ondersteunende en hoofdwinkelcentra sprake is van schaalverkleining en stagnatie.

<sup>3</sup> Bron: NVT 2006

<sup>4</sup> De brongegevens (HBD/Locatus) zijn geanalyseerd door DHV



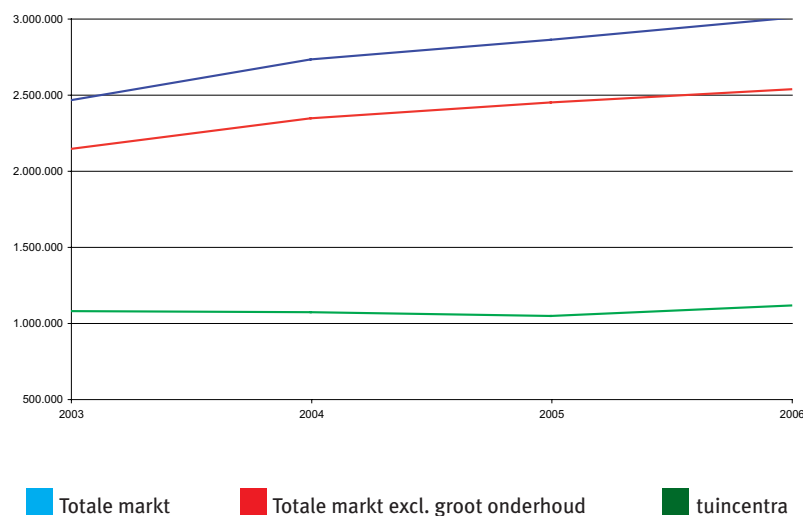
Tabel 2.2 Verdeling naar type winkelgebied<sup>5</sup>

	2002	2005	2002	2005
	Aandeel vestigingen		wvo	
Solitaire vestigingen	87%	89%	1,058	1,412
Grootschalige detailhandel	2%	3%	3,174	2,478
Ondersteunende winkelcentra	3%	2%	586	403
Hoofdwinkelcentra	8%	6%	363	387

#### 2.4 Na periode van stagnatie nu weer groei tuincentra

Sinds het ontstaan van de tuincentra in de jaren '60 heeft de sector een enorme ontwikkeling doorgemaakt die duurde tot 2002. Daarna volgde een periode van stagnatie die duurde tot en met 2005.

Figuur 2.1 Ontwikkelingen bestedingen in de tuinmarkt<sup>6</sup>



<sup>5</sup> De brongegevens (HBD/Locatus) zijn geanalyseerd door DHV

Sinds 2006 trekt de economie weer duidelijk aan. Uit het GfK onderzoek over 2006 blijkt dat de bestedingen in de tuinmarkt weer stabiel zijn. Daarentegen groeit het marktaandeel van de tuincentra. Deze groei bevindt zich zowel in het levend als in het niet-levend assortiment. De groei in het levend assortiment zit in bloemen en planten voor binnen. Binnen het niet-levend assortiment kennen alleen gereedschap, sfeerverlichting en seizoensartikelen een daling. De rest, met name tuinmeubelen, barbecues, decoratie en dierbenodigdheden stijgt. Binnen de tuinentrumbranche is sprake van een daling in de assortimentsgroepen, klein en groot onderhoud (rode cijfers). Daarnaast stagneert de omzet in sfeer- en seizoensartikelen.

Tabel 2.3 Verdeling naar productgroep<sup>6</sup>

	2001	2006
<b>totale markt</b>	<b>949.159</b>	<b>1.111.668</b>
totale markt excl. groot onderhoud	779.000	964.605
<b>Levend</b>	<b>380.152</b>	<b>470.123</b>
Tuinplanten	302.252	307.809
Bloem en planten binnen	77.900	162.315
<b>Niet-levend excl. groot onderhoud</b>	<b>398.848</b>	<b>494.482</b>
Klein onderhoud buitenhuis	46.740	<b>28.288</b>
Decoratie	93.480	116.854
Bollen en Zaden	11.685	15.797
gereedschap	20.254	27.902
Tuinmeubels	106.723	155.850
Sfeerverlichting & seizoenartikelen	77.900	77.392
Dier	42.066	72.400
Groot onderhoud	170.159	<b>147.060</b>

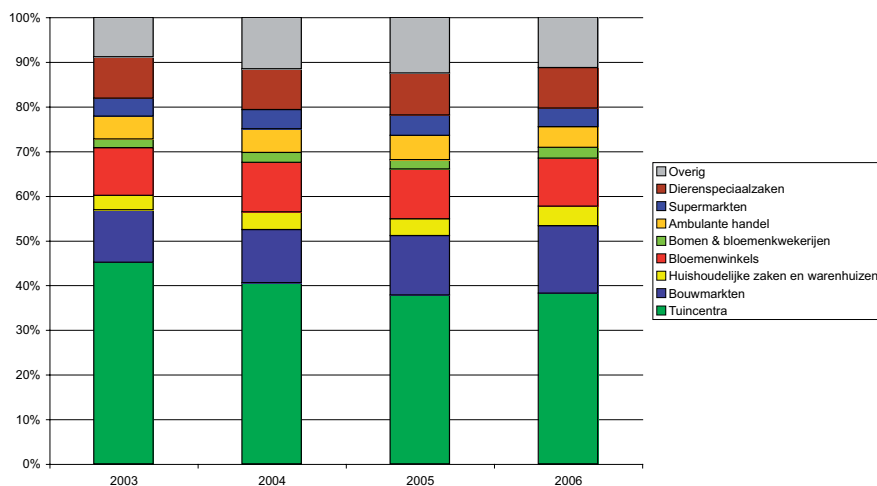
<sup>6</sup> Bron: GfK

### 3 TRENDS & ONTWIKKELINGEN

#### 3.1 Concurrentie wordt heviger

De afgelopen jaren zijn consumenten steeds prijsbewuster geworden. Dit heeft geleid tot toenemende concurrentie van buiten de tuincentrumbranche. Steeds meer branchevreemde aanbieders voegen typische tuincentrumproducten met een hoge omzetsnelheid en lage handelingskosten toe aan hun formule. Bouwmarkten (bijv. Gamma en Karwei) en huishoudelijke zaken en warenhuizen (bijv. Hema en Blokker) zijn hier voorbeelden van.

Figuur 3.1 Marktaandeel per aankoopkanaal<sup>7</sup>.

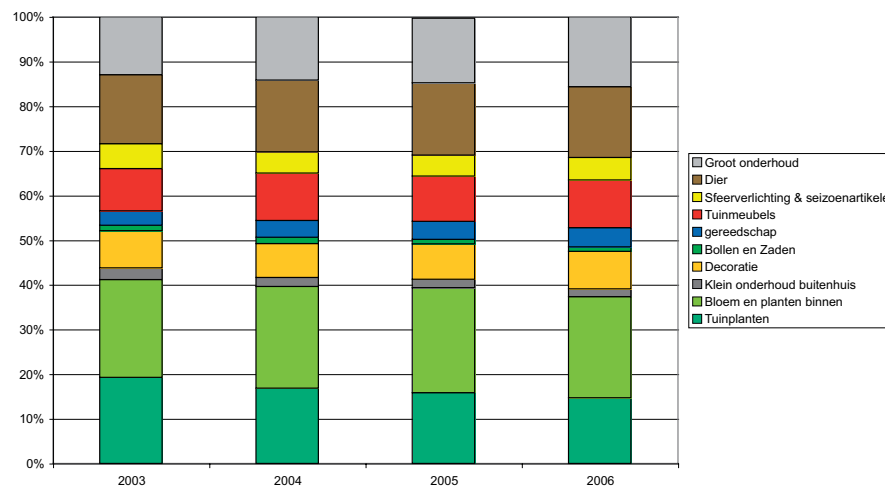


De tuincentra zijn over het algemeen niet heel erg positief over het voortbestaan van het huidige aantal tuincentra. 65% van de ondervraagden in het onderzoek 'De Groene Miljarden' (2004) verwacht dat het aantal zal dalen en dat het aantal zelfstandigen zal afnemen. De groei in de omzet zal zich naar verwachting vooral bij de ketens voordoen.

#### 3.2 Marktaandeel niet-levend neemt toe

Na de dip in 2002 is er weer sprake van stijging in de bestedingen in de tuinmarkt. De groei zit met name in bloemen en planten voor binnen, tuinmeubelen en decoratie. (Figuur 3.2) Dit vertaalt zich ook in de tuincentrumbranche waar steeds meer aandacht wordt besteed aan de presentatie en verkoop van tuinmeubelen, decoratie- en seizoensartikelen. In bijlage 5 staan meer gegevens over de marktontwikkeling.

Figuur 3.2 Ontwikkeling besteding per productgroep<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Bron: GfK



### 3.3 Beleving consument belangrijk

Vluchtigheid kenmerkt de consument van nu en van de toekomst. Andere vormen van samenleven, consumeren en beleven hebben duidelijk hun weerslag op het gedrag van de consument. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (arbeidsparticipatie, vergrijzing, verkleuring, huishoudengrootte) is er sprake van een sterke ontwikkeling in termen van 'momentconsumentisme'.

Ondernemers dienen zich daarom te realiseren dat er na goede jaren ook weer minder goede of slechte jaren kunnen volgen. Het is een utopie om van de overheid te verwachten dat zij in mindere tijden automatisch via verruiming van de ruimtelijke ordening zal bijdragen aan de winstgevendheid.

Het ruimtelijk koopgedrag van de consument laat zich vertalen in termen van 'gemak' en 'vermaak'. Gemak betekent alles wat je nodig hebt bij elkaar, met als kernwoorden efficiëntie en bereikbaarheid (doelgericht aankopen en boodschappen doen). Bij vermaak gaat het meer om de sfeer en de beleving (recreatief winkelen als vorm van vrijetijdsbesteding, jezelf verwennen).

De huidige trend in vermaak is dat de consument niet alleen winkelen wil beleven, maar tevens inspiratie wil opdoen en aangezet wil worden tot beleving. Voor de Nederlandse steden is het de opgave om 'het nuttige' (gemak) samen met 'het aangename' (vermaak) aan te bieden met als doel inwoners, consumenten en bezoekers te bedienen, te boeien en te binden. Het is de consument die in toenemende mate 'momentgebonden' bepaalt wat, wanneer en waar hij bezoekt, beleeft en koopt. Deze trends hebben gevolgen in planologische zin. In hoofdstuk 5 wordt dit nader uitgewerkt.

### 3.4 De belangrijkste trends op een rijtje

De belangrijkste trends die de toekomst van de tuincentra mogelijk bepalen zijn:

- Schaalvergroting;
- Toename van formule- en filiaalbedrijven;
- Toename van bestedingen in de 'tuin- en woon' markt;
- Toename omzetaandeel niet-levende materialen;
- Toename aandeel mode- en seizoengevoelige artikelen met een korte levenscyclus;
- Verbreding van het assortiment;
- Functievervlechting, thematisering en profilering eigen identiteit;
- Toename concurrentie van andere branches zoals bouwmarkten, huishoudelijke zaken en warenhuizen;
- Consument krijgt meer behoefte aan inspiratie en beleving;
- Meer overdekte verkoopruimte;
- Toevoeging horecagelegenheid als service;
- Professionalisering personeel en ondernemerschap;
- Tuincentra worden steeds meer een winkel.

## 4 BELEID

### 4.1 Landelijk beleid

De landelijke overheid bepaalt de grote lijnen van de ruimtelijke inrichting van Nederland. De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft daarbij het kader aan: welke overheid waarvoor verantwoordelijk is en welke 'spelregels' gehanteerd moeten worden. Over het algemeen zijn de plannen van de landelijke overheid grootschalig en te weinig concreet voor een ondernemer. Wel kunnen er trends uit worden afgeleid. Bijvoorbeeld als het gaat om de vraag in welk gebied woningen zullen worden gerealiseerd en waar uitbreiding van bedrijventerreinen gewenst is.

In de afgelopen jaren is een tendens zichtbaar dat wetgeving wordt georganiseerd volgens het principe 'centraal wat moet, lokaal wat kan' (Nota Ruimte). Uitvoerende overheden hebben hierdoor meer ruimte gekregen zelfstandig invulling te geven aan het landelijk beleid. Dit kan een bedreiging zijn omdat willekeur dreigt. Het kan ook als kans worden gezien omdat de mogelijkheid wordt gecreëerd om afspraken te maken met een bevoegd gezag dat meer voeling heeft met het grondvlak dan de landelijke overheid. Gemeenten kennen de plaatselijke situatie en de plaatselijke ondernemers vaak beter.

Het bereiken van consensus met koepels van uitvoerende overheden verenigt de voordelen van de rijksoverheid (landelijk beleid) en de uitvoerende overheid (maatwerk).

### 4.2 Provinciaal beleid

Provincies vertalen het landelijk beleid naar concrete plannen voor de ruimtelijke inrichting van regio's. Provincies stellen hiervoor bijvoorbeeld streekplannen op. Hoewel deze plannen ook nog een redelijk hoog abstractieniveau kennen is het belangrijk voor ondernemers om kennis te nemen van de grootschaliger ontwikkelingen in een bepaalde regio.

Het gaat dan niet alleen om vragen als: "hoeveel woningen mogen er bijgebouwd worden en waar". Maar ook "geeft de provincie een verklaring van geen bezwaar af?". Wanneer een tuincentrum, in afwijking van een bestemmingsplan, meer bouwruimte wil hebben, kan dat voor problemen zorgen omdat beleidsmatige plannen een lange doorlooptijd en lange werkingsduur hebben waardoor de actualiteit in het gedrang kan komen.

Het uitdragen van de visie van deze structuurnota door de branche in de richting van de provinciale beleidsbepalende instanties kan in belangrijke mate bijdragen aan een optimale afstemming van wensen uit de tuincentrumbranche met de provinciale plannen. Voor de ondernemer is het van belang dat bekend is wat er regionaal speelt. Contact zoeken met regionale samenwerkingsverbanden kan hierbij zinvol zijn. Soms blijken regionale samenwerkingsverbanden ook eigen detailhandelsvisies te hebben. Deze bovenlokale plannen hebben dan weer invloed op de mogelijkheden van individuele gemeenten. Omgekeerd kunnen instrumenten zoals deze structuurnota bijdragen aan het inzicht en de kennis van beleidsbepalende instanties en regionale samenwerkingsverbanden in de tuincentrumbranche.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het onderzoeken van de bestaande toestand van het ruimtegebruik binnen hun grenzen, maar ook verantwoordelijk om onderzoek te doen naar de mogelijke en wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Soms wordt daarvoor eerst een structuurplan gemaakt. Hierbij dienen provinciale plannen en rijksbeleid als uitgangspunt. In ieder geval worden bestemmingsplannen opgesteld.

#### Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan elk stuk grond binnen de gemeentegrens een bepaalde bestemming. Volgens die bestemming mogen de daarvoor bepaalde activiteiten worden uitgeoefend. Tevens worden daar voorschriften bij opgesteld, waaraan de eigenaar van het terrein met die bestemming zich



moet houden. Daarnaast zijn er altijd nog andere voorschriften van toepassing zoals de voorschriften van een milieuvergunning of milieumelding.

Overigens is een bestemmingsplan het enige bindende plan. Dat wil zeggen een bestemmingsplan maakt heel concreet wat ruimtelijk wel of niet is toegestaan. Via een uitgebreide juridische procedure kan een ieder invloed uitoefenen op een bestemmingsplan. Voor ondernemers is het van het grootste belang om vanaf het eerste begin van de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan actief betrokken te raken.

#### Detailhandel

Over het algemeen was het beleid van gemeenten erop gericht om detailhandelsactiviteiten in de binnensteden of dorpskern te concentreren. Verkoop van producten die vanwege hun zeer afwijkende volume daar niet goed pasten werd aan de rand van de stad toegestaan. Gelijktijdig is realiteitszin toegenomen in die zin dat besef is doorgedrongen dat vanwege de voortschrijdende schaalvergroting (meer meters én functievervlechting/thematisering) niet ontkomen kan worden aan perifere ontwikkeling van detailhandel. Het PDV (Perifere Detailhandelsvestiging)/GDV (Grootschalige Detailhandelsvestiging) beleid is dan ook afgeschaft en er is geen brancheringsbeleid meer mogelijk. Perifere detailhandelsvestigingen zijn toegestaan, maar alleen indien aangetoond wordt dat het accommoderen van grootschalige winkelformules in of aan de rand van binnensteden niet mogelijk is.

Duidelijk is dat het voor veel gemeenten een probleem is om een goede afweging te maken bij de vestiging of planologische inpassing van tuincentra. Indien op een agrarische locatie dezelfde mogelijkheden worden geboden als op een “PDV-achtige”-locatie, dan komt de structuur van de winkelvoorzieningen in gevaar. Om een goede afweging te kunnen maken moeten gemeenten inzicht hebben in de aard en omvang van het tuincentrum dat de ondernemer voor ogen staat.

Indien een ondernemer zich nadrukkelijk wil profileren in de markt als de groenspecialist, dan ligt een planologische inpassing op een (semi-) agrarische bestemming in het buitengebied voor de hand. Indien de ondernemer de nadruk toch vooral wil leggen op het 'wonen' met producten voor binnen en buiten, dan is planologische inpassing op een perifere locatie een goede mogelijkheid.

#### Typen tuincentra

Belangrijk is dat er inzicht komt in de verschillende typen tuincentra. Ondernemers kunnen dan een keuze maken voor een bepaald type tuincentrum dat volgens hen het beste past in de regio (klanten) en bij hen zelf. Gemeenten kunnen dan de bij dat type tuincentrum behorende definities en eigenschappen gebruiken voor het bepalen van de voorschriften die bij de bestemming moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit schept duidelijkheid naar de ondernemer en naar de omgeving (omwonenden en ander bedrijfsleven). Op deze wijze wordt voorkomen dat er steeds weer opnieuw bezwaar- en beroepsprocedures komen over de vestiging van tuincentra en de gevoerde producten.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop inpassing van tuincentra in bestemmingsplannen kan plaatsvinden. De structuurnota richt zich daarbij zowel op nieuwe vestigingen van tuincentra als bestaande tuincentra. Voor het oplossen van planologische knelpunten bij bestaande tuincentra zal in de regel meer maatwerk nodig zijn.



## Vuurwerk

Vuurwerk maakt geen deel uit van het basisassortiment van een tuincentrum. Er zijn echter verschillende redenen om vuurwerk wel in tuincentra te verkopen.

1. De ligging van de meeste tuincentra: buiten de bebouwde kom. De veiligheidsvoorschriften voor vuurwerkopslag vergen niet per definitie een opslag buiten de bebouwde kom. Echter het maatschappelijk gevoel voor veiligheid brengt met zich mee dat de vestiging van een vuurwerkopslag binnen de bebouwde kom niet de voorkeur geniet. Tuincentra zijn over het algemeen ruim opgezet en grenzen niet rechtstreeks aan woningen of woonwijken. Dat maakt een tuincentrum geschikt voor vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag.
2. Tuincentra hebben de ruimte om op veilige afstand vuurwerkbunkers te realiseren.
3. Tuincentra staan sinds jaar en dag bekend om hun kerstshows. Een belangrijk deel van de jaaromzet van tuincentra wordt in de eindejaarsperiode gerealiseerd. De verkoop van vuurwerk past goed binnen dit thema.

Niet alle tuincentra in Nederland zullen vuurwerk (willen) verkopen. Bovenstaande argumenten echter, zijn voor Tuinbranche Nederland argumenten om voor de verkoop van vuurwerk in tuincentra zoveel mogelijk beleidsruimte te vragen. Door vuurwerkverkoop bij tuincentra toe te staan wordt gehoor gegeven aan maatschappelijke bezwaren tegen de verkoop van vuurwerk op locaties dicht bij bewoond gebied. Bovendien stelt het tuincentra in staat drie dagen per jaar extra aanloop en omzet te genereren.

## 5 VISIE GEWENST PROFIEL & VESTIGINGSCRITEIA TUINCENTRA

Binnen de tuincentrumbranche werden tot op heden twee typen onderscheiden, te weten tuincentra en groencentra. Doordat de tuin steeds meer een verlengstuk van de woning wordt zie je bij steeds meer tuincentra woonaccessoires en decoratieve producten. Hierdoor ontstaat een nieuw type tuincentrum, het 'lifestyle' tuincentrum.

Daarnaast speelt leisure in de vorm van vermaak een steeds belangrijke rol voor de consument en is ook van groot belang voor de toekomstige ontwikkeling van tuincentra. In alle gevallen blijft groen als een 'rode' draad kenmerkend voor de onderscheiden typen tuincentra.

### Type I

Dit type tuincentrum ligt nog het dichtst bij het tuincentrum zoals het ooit begonnen is. Vanuit de kwekerij begon men steeds vaker wat planten te verkopen en langzamerhand kwamen daar potten, aarde en bemestingsstoffen bij. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum. Soms is de kwekerijfunctie verdwenen maar ligt de nadruk nog wel sterk op groen. Als nieuwe economische drager kan dit tuincentrum een waardevolle bijdrage leveren aan een vitaal platteland.

### Type II

Dit tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft, waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en alles wat daarmee te maken heeft.

### Type III

Sinds het begin van deze eeuw is dit tuincentrumtype sterk in opkomst. Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel

verder doorgevoerd dan in het type II tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen de binnentuin en de buitenkamer is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

### Type IV

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandelsvestigingen. Voor de tuincentrumbranche is de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in thema-/leisuregebieden voor huis, tuin en buitenleven. Deze gebieden creëren mogelijkheden voor detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door. Detaillisten die zich hier vestigen combineren de verkoop van hun producten met het gebruik van de producten als vermaak.

### Maatwerk

De hier gehanteerde indeling in vier typen is geen strak keurslijf of standaardverhaal. Er zal altijd sprake blijven van maatwerk. De structuurnota biedt echter structuur aan de gedachtebepaling. Bovendien zullen er verschillen per type ontstaan in formuleontwikkeling en vernieuwingskracht. Dit kan leiden tot een verschuiving van de verdeling van de aantallen tuincentra per type.

In bijlage 1 t/m 4 staan per type de belangrijkste kenmerken in een tabel. Ondernemers kunnen deze tabellen gebruiken voor het bepalen van hun huidige en toekomstige bedrijfsbeeld. Gemeenten kunnen deze tabellen gebruiken bij het, in overleg met de ondernemer, planologisch inpassen van tuincentra in bestemmingsplannen.

## 6 INPASSING VAN DE VERSCHILLENDE TYPEN IN HET GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSPLAN

### 6.1 Gemeenten

Op basis van de indeling van tuincentra in de verschillende typen, met de daarbij behorende vestigingscriteria, is het mogelijk om de tuincentra in te passen in het gemeentelijk beleid. Daarbij zal worden gekeken welke bestemming past bij welk type tuincentrum. Gemeenten kunnen in overleg met de ondernemer, die voor een bepaald bedrijfsbeeld (type) gekozen heeft, bepalen welke bestemming dan het beste bij dat gekozen bedrijfsbeeld in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Voor gemeenten is het een belangrijke uitdaging om de plannen van de ondernemers af te stemmen met de eigen visie voor het gebied waarin de onderneming gevestigd is of gaat worden. Door open communicatie is het mogelijk verder te kijken dan de bestaande plannen van zowel ondernemer als gemeente. Het is niet denkbeeldig dat ondernemingsplannen als een hefboom kunnen werken bij het realiseren van gemeentelijke plannen. Deze structuurnota beoogt daar een instrument bij te zijn.

Hoewel de structuurnota beoogt heldere structuren te geven zal maatwerk altijd een deel van de oplossing blijven. Afwijken van de typering in deze structuurnota kan heel goed mits zowel ondernemer als gemeente zich hierin kunnen vinden. Indien bij een tuincentrum door ontwikkelingen eigenlijk de omschrijving van type II beter zou aansluiten, maar het tuincentrum nu als type I in het bestemmingsplan is omschreven, dan is er geen beletsel om bij overeenstemming tussen gemeente en ondernemer de noodzakelijk planologische procedures te voeren die de voorgestane verandering legaliseren.

### 6.2 Ondernemers

Ondernemers zijn zelf ook verantwoordelijk voor een bestemming die past bij de bedrijfsactiviteiten. Omdat het door velen als ingewikkelde materie wordt ervaren geeft deze paragraaf een praktische leidraad aan ondernemers om voor hun belangen op te komen.

De volgende stappen zijn in ieder geval nodig:

1. Inventarisatie van de bestaande situatie van de wijze waarop het bedrijf nu is opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
2. Bepalen van het eindbeeld van het bedrijf. Welk einddoel streeft u als ondernemer na;
3. Proceduremanagement. Zorg ervoor dat altijd bekend is welke ambtenaar uw zaak behandelt, neem op tijd zelf actie.

#### Inventarisatie

Vanuit de onderneming zal allereerst geïnventariseerd moeten worden hoe de bestaande situatie is. Hoe wordt het bedrijf nu omschreven in het bestemmingsplan? Welke voorschriften gelden er ten aanzien van bebouwing?

In het hierna volgende overzicht staan de belangrijkste vragen die beantwoord moeten worden om de bestaande situatie in kaart te brengen.





## INVENTARISATIE BESTEMMINGSPLANSITUATIE

nr.	Beoordelingscriteria
1	Adres locatie
2	Datum bestemmingsplan
3	Naam bestemmingsplan
4	Wanneer herziening?
5	Duidelijke tekening?
6	Omschrijving van de bestemming
7	Definitie tuincentrum opgenomen?
8	Verwijzing naar de structuurnota?
9	Opname basisassortiment?
10	Opname uitgebreide assortiment?
11	Omschrijving detailhandel?
12	Bouwblok / oppervlakte
13	Bedrijfswoning toegestaan?
14	Vrijstellingsmogelijkheden
15	Uitbreidingsmogelijkheden
16	Ligging t.o.v. de omgeving
17	Ontsluiting
18	Acties

### Eindbeeld bepalen

Elke ondernemer heeft een soort ideaalplaatje van hoe het bedrijf eruit zou moeten zien als er geen beperkingen zouden zijn. Weliswaar zijn er allerlei beperkingen, maar het is toch aan te bevelen om het plaatje van het gewenste eindbeeld te maken. Wanneer dat 'wensplaatje' vervolgens naast de geïnventariseerde bestemmingsplansituatie wordt gelegd, zal blijken dat er (grote) verschillen tussen bestaan. Het is dan zaak om proceduremanagement toe te passen.

### Proceduremanagement

Zoals gezegd vormt een bestemmingsplan het belangrijkste bindende ruimtelijke plan voor een ondernemer. In principe moet een bestemmingsplan een keer in de 10 jaar worden herzien. Daarvoor hanteert de overheid een vaste procedure. Het is van groot belang om heel alert te zijn op een procedure waarbij het bestemmingsplan weer wordt herzien. Dat kan door heel nauwgezet de huis-aan-huisbladen te lezen. De gemeente is namelijk verplicht om via die bladen wijzigingsprocedures bekend te maken. Een modernere manier om bij te houden of het bestemmingsplan dat op het bedrijf van toepassing is gaat wijzigen is via het Internet. Via [www.staatscourant.nl](http://www.staatscourant.nl) worden wijzigingen bekendgemaakt. De nieuwste ontwikkeling is dat men zich kan aanmelden voor automatische berichtgeving bij wijziging van het betreffende bestemmingsplan.

De bestemmingsplanprocedure bestaat uit vier fasen en duurt ongeveer 1 jaar:

1. Planvoorbereiding en inspraak (controleer of de plannen van de gemeente in overeenstemming zijn met de bedrijfsplannen. Indien dat niet het geval is, altijd schriftelijk reageren!);
2. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (opnieuw controleren, want bestemmingsplannen kunnen ook gewijzigd ten opzichte van eerdere versies worden vastgesteld. Ook dan altijd schriftelijk reageren);
3. Goedkeuring van het bestemmingsplan door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie. Soms onthouden provincies goedkeuring aan (delen van) het bestemmingsplan. Dit kan gevolgen hebben voor (de omgeving van) de onderneming die schriftelijk bezwaar maken noodzakelijk maken;
4. Beroep tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. (De Raad van State is het hoogste rechtsorgaan in Nederland. De uitspraak van de Raad van State in een geschil over het bestemmingsplan is bindend).



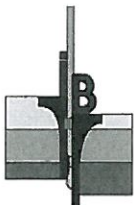
Het is van het grootste belang om juist al in de eerste fase te reageren indien het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de werkelijkheid en/of uw plannen. Indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld zonder dat een ondernemer bezwaar maakt, verliest de ondernemer het recht om verderop in de procedure alsnog bezwaar te maken. Via Tuinbranche Nederland zijn deskundige adviseurs beschikbaar die ondernemers kunnen adviseren bij hun contacten met de overheid. De rode draad daarbij is: 'praat zo vroeg mogelijk met de juiste personen'.

#### Actieplan voor tuincentrumondernemers:

1. Inventariseer de huidige bestemmingsplansituatie;
2. Bepaal het ideaalplaatje voor het bedrijf;
3. Zorg voor aansluiting bij het lokale bedrijfsleven;
4. Zoek draagvlak voor de ondernemingsplannen bij de ambtenaar van Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening;
5. Toets bij de wethouder(s) wat redelijkerwijs mogelijk is;
6. Pas het plan voor het ideaalplaatje aan;
7. Overleg met derden (winkeliersverenigingen, omwonenden, leden van de gemeenteraad, etc);
8. Dien een principeverzoek in waarin u verzoekt om medewerking van de gemeente aan de realisatie van uw plannen;
9. Blijf consequent, gedurende de gehele procedure met de overheid, inzetten op uw ondernemingsplan, net zo lang tot het eindresultaat zwart op wit staat in een onherroepelijk bestemmingsplan;
10. Reageer op (voorontwerp) bestemmingsplannen als de ondernemingsplannen niet (volledig) in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
11. Schakel eventueel de wethouder(s) in;
12. In het kader van dualisme kan de gemeenteraad soms uitkomst bieden om de ondernemingsplannen te kunnen realiseren.

Hoewel het op dit moment nog te verkiezen is dat er een grote mate van duidelijkheid bestaat over wat wel (en wat niet) mag op de locatie van het tuincentrum, ligt het in de lijn der verwachtingen dat er in de toekomst gewerkt zal gaan worden met meer globale bestemmingen. Voorwaarde daarbij is dat er dan gewerkt moet worden vanuit een heel sterk formulebeleid (thematische identiteit). De formule zelf is dan zo helder en afgebakend, dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is.

Besef dat het een kwestie van geven en nemen is. Het is onmogelijk om iedereen voor 100% tevreden te stellen. Echter, wanneer alle partijen echt willen en bereid zijn tot concessies, dan valt er met 90% tevredenheid bij alle betrokkenen heel goed te werken en te leven.



## Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem

**Betreft** Verkennend NEN-bodemonderzoek

**Opdrachtnummer** 13P000086

**Opdrachtgever** Tuincentrum Steentjes  
Wassinkbrinkweg 2  
7002 ZD DOETINCHEM

**Architect** Architectenburo J.J. van Vliet B.V.  
Delftsekade 31  
2266AJ LEIDSCHENDAM

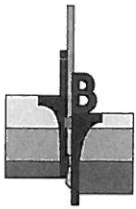
**Opgesteld door** : Dr. ing. B. van der Stelt  
**Gezien** : Ing. A.J. van Houwelingen  
**Status** : Definitief  
**Codering** : VO  
**Datum rapport** : 13 december 2010

Paraaf : 

Paraaf : 



BRL-2000 // protocol 2001/2002/2003/2018



Opdracht : 13P000086

Project : Verkennend bodemonderzoek aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem

---

## SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

### 1. Locatie-aanduiding/rapportgegevens

Opdrachtnummer : 13P000086  
Soort onderzoek : Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740  
Adres : Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem  
Gemeente : Doetinchem  
Opdrachtgever : Tuincentrum Steentjes  
Projectadviseur : B. van der Stelt  
Datum rapport : 13 december 2010  
Opp. Locatie : Circa. 3.760 m<sup>2</sup>  
Coördinaten : X: 220,07 Y: 444,53

### 2. Aanleiding en doel onderzoek

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een tuincentrum. Het onderzoek heeft tot doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem.

Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

### 3. Hypothese

Bodem t.p.v. tank(s): onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks (VEP-OO).

Bodem t.p.v. het overig terrein: Onverdacht (ONV).

### 4. Uitslag van het onderzoek

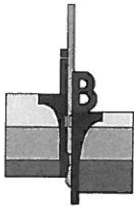
Bovengrond: B14-1: minerale olie < achtergrondwaarde en detectiegrens.

MM1: PAK > achtergrondwaarde,  
overige onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.

MM1: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.

Ondergrond: MM3: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.

Grondwater: B02: barium, zink, xylenen > streefwaarde,  
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.



Opdracht : 13P000086

Project : Verkennend bodemonderzoek aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem

---

## VERVOLG SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

### 5. Conclusie en aanbevelingen

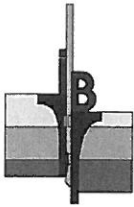
Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese voor de bodem t.p.v. de tank(s) te bevestigen en de hypothese voor de bodem van het overig terrein te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

### 6. Verzendlijst:

2 x Tuincentrum Steentjes te DOETINCHEM t.a.v. de heer Steentjes.

1 x Architectenburo J.J. van Vliet B.V. te LEIDSCHENDAM t.a.v. de heer P.J.M. van Boheemen.



Opdracht : 13P000086

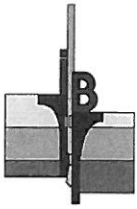
Project : Verkennend bodemonderzoek aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>2. RESULTATEN VOORONDERZOEK.....</b>	<b>2</b>
2.1 Ligging/omgeving.....	2
2.2 Gebruik/bestemming.....	2
2.3 Historisch kaartmateriaal .....	2
2.4 Archieven gemeente .....	2
2.5 Aanvullende informatie Gemeente Doetinchem .....	3
2.6 Bodemloket.....	3
2.7 Achtergrondwaarden .....	3
2.8 Eigen archieven .....	3
2.9 Bodemopbouw en geohydrologie .....	3
2.10 Conclusies vooronderzoek .....	4
<b>3. OPZET ONDERZOEK.....</b>	<b>5</b>
3.1 Gehanteerde onderzoeksopzet .....	5
3.2 Afwijkingen ten opzichte van de gehanteerde norm.....	5
<b>4. VELDWERKZAAMHEDEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 Uitvoering.....	6
4.2 Lokale bodemopbouw.....	6
4.3 Organoleptische beoordeling.....	6
4.4 Monstername.....	7
<b>5. TOETSINGSKADER .....</b>	<b>8</b>
<b>6. LABORATORIUMONDERZOEK EN TOETSING .....</b>	<b>9</b>
6.1 Analysestrategie .....	9
6.2 Analyseresultaten en toetsing grond .....	10
6.3 Analyseresultaten en toetsing grondwater .....	14
6.4 Samenvatting toetsingsresultaten onderzoek.....	15
<b>7. INTERPRETATIE, CONCLUSIE EN ADVIES .....</b>	<b>16</b>

### BIJLAGEN:

Situering locatie SIT-01 (1 pagina)	
Situatietekening SIT-02 (1 pagina)	
Fotoreportage (2 pagina's)	
Kadastrale gegevens (2 pagina's)	
Boorstaten (4 pagina's)	
Legenda boorprofielen (1 pagina)	
Laboratoriumcertificaten grond	11624115 (6 pagina's) en 11627111 (4 pagina's)
Laboratoriumcertificaat grondwater	11626261 (5 pagina's)



## 1. INLEIDING

Door Tuincentrum Steentjes is ons bureau opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van het perceel aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem.

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een tuincentrum. Het onderzoek heeft tot doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem.

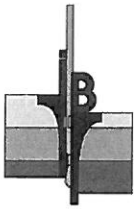
Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

Het onderzoek is niet bedoeld om de aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Inpijn-Blokpoel Sliedrecht Milieu BV is een onafhankelijk adviesbureau, dat milieukundige werkzaamheden uitvoert volgens de betreffende BRL SIKB protocollen:

- BRL SIKB 1000: monsterneming voor partijkeuringen;
- BRL SIKB 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek;
- BRL SIKB 6000: milieukundige begeleiding en evaluatie bodemsanering.

De veldwerkzaamheden in het kader van onderhavig onderzoek zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000, zie hiervoor ook hoofdstuk 4.



## 2. RESULTATEN VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van het gestelde in de NEN 5725. Het resultaat van het vooronderzoek is als volgt.

### 2.1 Ligging/omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen ter plaatse van het perceel aan de Wassinkbrinkweg 2 te Doetinchem (gemeente Doetinchem). Het perceel heeft een oppervlakte van 12.985 m<sup>2</sup>. De coördinaten volgens het R.D.-stelsel zijn  $x = 220,07$  en  $y = 444,53$ . Kadastraal staat het perceel bekend onder (kadastrale) gemeente AMBT-Doetinchem, sectie Z, nummer 270.

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van Doetinchem. De omgeving van de locatie bestaat onder andere uit:

noord : woning, met daarachter de Wassinkbrinkweg en weilanden  
oost : Doetinchemseweg, met daarachter weilanden  
zuid : weiland en boerderij  
west : weiland en woning

De regionale ligging van de locatie is weergegeven op de SIT-01 (zie bijlage).

### 2.2 Gebruik/bestemming

Tijdens de uitvoering van het veldwerk op 29 november 2010 is een locatie-inspectie uitgevoerd, waarbij aandacht is besteed aan de aanwezigheid van verdachte plekken, verzakkingen, ophogingen, dempingen, etc. Hierbij werd een bovengrondse tank (in opvangbak) waargenomen aan de noordzijde van het huidige bedrijfspand (zie situatietekening SIT-02 in de bijlage).

Ten tijde van het onderzoek was op de onderzoekslocatie een tuincentrum aanwezig. Dit centrum zal gesloopt worden, waarna een nieuw tuincentrum gebouwd zal worden.

Een fotoreportage is opgenomen in de bijlagen.

### 2.3 Historisch kaartmateriaal

Blijkens een kaart uit 1898 was in deze tijd al een gebouw op of nabij de onderzoekslocatie aanwezig. Ook op kaarten van 1929 en 1954 is het gebouw nog waarneembaar, op een kaart van 1975 echter niet meer. Op een kaart uit 1987 zijn de contouren van het tuincentrum zichtbaar. Op een luchtfoto uit 2010 is de huidige situatie waarneembaar. De perceelsgrenzen in 1929 en in 1954 zijn anders dan die op oudere kaarten zijn aangegeven. Mogelijk duidt dit op de aanwezigheid van dempingen (zie ook § 2.5), of op scheidingen door middel van hagen.

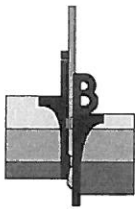
De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

### 2.4 Archieven gemeente

In de *gemeentelijke archieven* zijn de navolgende relevante gegevens voorhanden:

- De locatie is niet opgenomen in het historisch bodembestand. De locatie is derhalve het oog hierop niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreinigingen.
- Er zijn geen eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bekend.
- De locatie ligt binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied Zand" en is als bodemfunctiezone "Overige (AW 20000)" geclassificeerd.





## 2.5 Aanvullende informatie Gemeente Doetinchem

Naar aanleiding van de vraag of op de onderzoekslocatie dempingen aanwezig zijn, zijn door de heer R. de Hoog luchtfoto's tot 1937 bekeken. Op deze foto's zijn geen verdachte gebieden waarneembaar. Verder blijkt uit de foto's dat het perceel in die tijd onbebouwd was, wel waren enkele bomen/struiken aanwezig.

## 2.6 Bodemloket

De onderzoekslocatie is niet geregistreerd bij het digitale Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)).

## 2.7 Achtergrondwaarden

De locatie ligt binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied Zand" en is als bodemfunctiezone "Overige (AW 20000)" geclassificeerd. Voor dit gebied gelden de volgende achtergrondwaarden:

Tabel 2.1 95-percentielwaarden (mg/kg d.s.) boven- en ondergrond.

Parameter	Bovengrond	Ondergrond
arsen	21	34,4
cadmium	0,5	0,28
chrom	32,3	18
koper	23,05	11,7
kwik	0,16	0,09
lood	73	18
nikkel	17	17,7
zink	110,5	59,9
PAK-totaal (10 van VROM)	3,89	-
E.O.X.	0,63	0,41
minerale olie	50	50

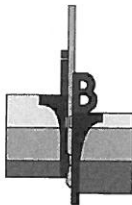
## 2.8 Eigen archieven

Door ons bureau zijn in het verleden op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie (straal < 200 m) geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

## 2.9 Bodemopbouw en geohydrologie

Uit archief- en literatuurgegevens, verkregen via DINO-loket, blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen holocene deklaag aanwezig is, maar dat de bodem tot circa 27,5 m - mv. uit verschillende watervoerende pakketten bestaat. Deze pakketten behoren tot de Formatie van Bortel (0- ca. 5 m - mv.), de Formatie van Kreftenheye (ca. 5 - ca. 16 m-mv.) of het Laagpakket van Gieten (ca. 16 - ca. 21 m - mv.).

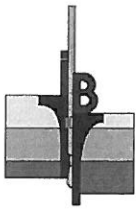
Uit archief- en literatuurgegevens (grondwaterkaart TNO-DGV) valt af te leiden dat zowel de regionale stroming van het freatisch grondwater en als de stroming van het grondwater in het eerste watervoerende pakket een overwegend zuidwestelijke richting heeft.



## 2.10 Conclusies vooronderzoek

Vermoedelijk waren de voormalige percelen niet van elkaar gescheiden d.m.v. sloten, maar door middel van hagen. Mogelijk is de bodemkwaliteit ter plaatse van de bovengrondse tank beïnvloed door het gebruik van deze tank (hypothese verdacht). Daarom wordt geadviseerd de bodem ter plaatse van de bovengrondse tank te onderzoeken volgens de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Het overige deel van de onderzoekslocatie (nieuwbouw) kan als onverdacht worden beschouwd. Derhalve kan dit terreindeel onderzocht worden volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV).



### 3. OPZET ONDERZOEK

#### 3.1 Gehanteerde onderzoeksopzet

Op basis van de doelstelling van het onderzoek is de te volgen opzet gebaseerd op de "onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek", de Nederlandse Norm (NEN) 5740.

In eerste instantie zou de bodem ter plaatse van de bovengrondse tank (<math><10 \text{ m}^2</math>) onderzocht worden volgens de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Tijdens de uitvoering van het veldwerk werd door de opdrachtgever echter gemeld dat direct ten noordoosten van de onderzoekslocatie een ondergrondse tank aanwezig is geweest (volume onbekend). Deze tank is circa 25 jaar geleden verwijderd. Daarom is het onderzoek ter plaatse van de bovengrondse tank uitgebreid, waardoor het onderzoek alhier tevens voldoet aan de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks (VEP-OO; aannname inhoud vml. ondergrondse tank: <math><3 \text{ m}^3</math>).

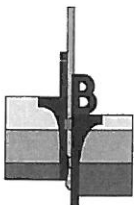
Het overig deel van de onderzoekslocatie (ca. <math>3.750 \text{ m}^2</math>) is onderzocht volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV). Hierbij is het grondwateronderzoek gecombineerd met het bodemonderzoek ter plaatse van de tank(s) en zijn enkele boringen verricht ter plaatse van voormalige perceelafscheidings, om uit te sluiten dat sprake is van dempingen.

#### Opmerking

Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksresultaten dient, gezien de gevolgde strategie die is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening gehouden te worden met een zeker restrisico. Het kan dan gaan om het voorkomen van lokale kernen als gedempte sloten, verontreinigende stoffen in gesloten verpakkingen of slecht oplosbare stoffen voor zover dit buiten het geheel aan beschikbare (historische) gegevens valt. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is.

#### 3.2 Afwijkingen ten opzichte van de gehanteerde norm

In afwijking van het gestelde in de NEN 5740 zijn de resultaten uit het vooronderzoek integraal gerapporteerd. Daarnaast is, omdat er zintuiglijk geen aanwijzingen waren dat de bodem ter plaatse van de tank(s) verontreinigd zou zijn met minerale olie, het laboratoriumonderzoek deels gecombineerd uitgevoerd met het laboratoriumonderzoek voor het overig terrein.



#### 4. VELDWERKZAAMHEDEN

Inpijn-Blokpoel is gecertificeerd voor de BRL 2000 'veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek'. De in het kader van onderhavig onderzoek verrichte werkzaamheden zijn dan ook onder dit certificaat uitgevoerd, conform de VKB-protocollen 2001 en 2002.

##### 4.1 Uitvoering

Ten behoeve van het bodemonderzoek zijn op 29 november 2010 door de heren P. Ykema (gecertificeerd voor VKP-protocol 2001 en 2002) en P. van Vugt dertien boringen verricht. Aanvullend is tijdens de grondwaterbemonstering door de heer B. Duindam een aanvullende boring verricht. De diepten van de boorpunten alsook de afwerking en codering zijn weergegeven in de navolgende tabel:

Boring	Diepte in cm-mv	Filterdiepte in cm-mv
B01	200	-
B02	330	230 - 330
B02	330	-
B03	200	-
B04	50	-
B05	50	-
B06	50	-
B07	50	-
B08	50	-
B09	50	-
B10	50	-
B11	50	-
B12	50	-
B13	50	-
B14	200	-

Boringen B02 en B14 zijn verricht ter plaatse van de tank(s) en boringen B01 t/m B04, B09 en B13 ter plaatse van de voormalige perceelsafscheidings. De overige boringen zijn over het overige onderzoeksterrein verdeeld. De plaats van de boringen is ingetekend op de situatietekening SIT-02 (zie bijlage).

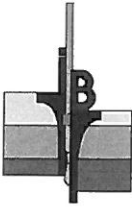
##### 4.2 Lokale bodemopbouw

Tot de verkende diepte van 3,3 m - mv bestaat de bodemopbouw uit zeer fijn zand. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de boorstaten in de bijlagen.

##### 4.3 Organoleptische beoordeling

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van boringen B02 en B14 grind in de bovengrond (tot 0,4 m - mv.) aangetroffen. Voor het overige zijn geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd.

De opgeboorde grond is door de veldmedewerker globaal zintuiglijk onderzocht op de aanwezigheid van asbestverdachte bijmengingen. Hierbij zijn geen verdachte materialen waargenomen. Opgemerkt wordt echter dat hier geen onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 is uitgevoerd, er zijn dan ook geen proefsleuven of proefgaten gegraven.



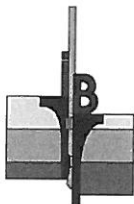
#### 4.4 Monstername

De boringen zijn vanaf maaiveld tot een maximale diepte van 3,3 m - mv over verschillende trajecten bemonsterd, afhankelijk van de te onderscheiden bodemlagen en organoleptische waarnemingen. Een en ander is vermeld op de boorstaten in de bijlagen.

Het grondwater uit peilbuis B02 is na goed doorpompen d.d. 7 december 2010 door de heer B. Duindam bemonsterd. Conform de normeringen zijn in het veld de volgende metingen uitgevoerd:

	peilbuis B02
grondwaterstand (m - mv)	1,47
geleidbaarheid ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	840
zuurgraad / pH	7,1

Er wordt op gewezen dat de waarneming van de grondwaterstand een momentopname is en dat het grondwaterniveau afhankelijk is van o.a. het jaargetijde en de bodemopbouw.

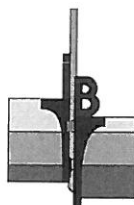


## 5. TOETSINGSKADER

De toetsing van de onderzoeksresultaten en dan met name de beoordeling van een saneringsnoodzaak, wordt gebaseerd op de vigerende regelgeving, vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit, de circulaire bodemsanering 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit bodemkwaliteit. De relevante toetsingsniveaus zijn dan met name de achtergrondwaarden voor grond, de streefwaarden voor het grondwater, en de interventiewaarden voor grond en grondwater. Voor een aantal stoffen zijn ook nog indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging opgenomen:

- In de voornoemde regelgeving zijn tabellen met **achtergrondwaarden (AW)** voor grond en **streefwaarden (S)** voor het grondwater opgenomen. De achtergrond- en streefwaarden geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. Voor de streefwaarden van metalen in het grondwater wordt nog onderscheid gemaakt tussen diep (> 10 meter) en ondiep grondwater (< 10 meter).
- De **interventiewaarden (I)** vormen de getalsmatige invulling van het concentratieniveau waarboven sprake is van een zogenaamd "geval van ernstige verontreiniging". Bij overschrijding geldt dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Om van overschrijding van de interventiewaarden te spreken, dient voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> bodemvolume (bodem, sediment) dan wel 100 m<sup>3</sup> poriënverzadigd bodemvolume (grondwater) hoger te zijn dan de interventiewaarde. De interventiewaarden zijn vastgesteld voor grond/sediment en grondwater en gelden voor zowel land- als waterbodems.
- Overschrijding van de **tussenwaarde T** in het onderzoek geeft in principe aan dat nader onderzoek nodig is. De tussenwaarde wordt berekend via een middeling van de achtergrond-respectievelijk streefwaarde en de interventiewaarde; dus  $\frac{1}{2}(AW + I)$  voor grond of  $\frac{1}{2}(S + I)$  voor grondwater.

Voor een aantal stoffen zijn geen interventiewaarden voorhanden, maar is volstaan met het vaststellen van een **indicatief niveau voor ernstige verontreiniging**. Deze indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid dan de interventiewaarden. De status hiervan is dus niet gelijk aan de status van de interventiewaarden. Over- of overschrijding van de indicatieve niveaus heeft derhalve niet direct consequenties voor wat betreft het nemen van een beslissing over de ernst van de verontreiniging door het bevoegd gezag. Bij een dergelijke afweging dienen derhalve ook ander overwegingen betrokken te worden.



## 6. LABORATORIUMONDERZOEK EN TOETSING

### 6.1 Analysestrategie

De volgende grond- en grondwatermonsters zijn in het laboratoriumonderzoek onderzocht:

(meng)monster	Boring	Diepte in cm-mv	Analysepakket	Toelichting
<i>Grond</i>				
B14-1	B14	10 - 30	olie	zand uit de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank, matig grindhoudend
MM1	B01	0 - 50	NEN-G	zand uit de bovengrond van het buitenterrein
	B03	0 - 20		
	B04	0 - 50		
	B05	0 - 50		
	B06	0 - 50		
MM2	B07	0 - 50	NEN-G	zand uit de bovengrond ter plaatse van het huidige tuincentrum
	B08	0 - 50		
	B09	0 - 50		
	B10	0 - 50		
MM3	B01	150 - 200	NEN-G	zand uit de ondergrond
	B02	180 - 230		
	B03	160 - 200		
<i>Grondwater</i>				
Peilbuis B02	B04	230 - 330	NEN-W	-

NEN-G = Standaard pakket -grond:

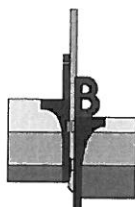
- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- polychloorbifenylen (PCB);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM);
- minerale olie (C10-C40);
- lutum en organische stof.

NEN-W = Standaard pakket -grondwater:

- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK): benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen;
- gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCI en bromoform);
- minerale olie (C10-C40).

Olie-pakket:

- minerale olie (C10-C40);
- lutum en organische stof.



## 6.2 Analyseresultaten en toetsing grond

Het resultaat van de toetsing van de in paragraaf 6.1 genoemde analyses van de grond is weergegeven in onderstaande tabellen. De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Hierbij is rekening gehouden met de volgende wijzigingen: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008; www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

**Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

Monstercode	B14-1	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000
Bodemtype	1				eis
droge stof (gew.-%)	91,3	--			
gewicht artefacten (g)	<1	--			
aard van de artefacten (g)	Geen	--			
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	1,9	--			
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5	--			
fractie C12 - C22	<5	--			
fractie C22 - C30	<5	--			
fractie C30 - C40	<5	--			
totaal olie C10 - C40	<20	38	519	1000	38

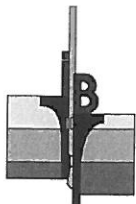
Monstercode en monstertraject  
1 11627111-001 B14-1 B14 (10-30)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 25%; humus 1.9%.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
- <sup>a</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- <sup>b</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.





Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	MM1	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
Bodemtype	1				
droge stof (gew.-%)	85,0 --				
gewicht artefacten (g)	<1 --				
aard van de artefacten (g)	Geen --				
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	3,3 --				
lutum (bodem) (% vd DS)	3,7 --				
<b>METALEN</b>					
barium*	22			288	59
cadmium	<0,35	0,38	4,3	8,2	0,38
kobalt	<3	5,1	35	64	5,1
koper	<10	21	61	101	21
kwik	<0,10	0,11	13	26	0,11
lood	15	34	194	355	34
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	<5	14	26	39	14
zink	33	66	203	340	66
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,01 --				
fenantreen	0,80 --				
antraceen	0,25 --				
fluoranteen	0,89 --				
benzo(a)antraceen	0,39 --				
chryseen	0,31 --				
benzo(k)fluoranteen	0,16 --				
benzo(a)pyreen	0,28 --				
benzo(ghi)peryleen	0,18 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,18 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	3,4 *	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 52 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 101 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 118 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 138 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 153 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 180 (µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4,9	6,6	168	330	16
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	63	856	1650	63

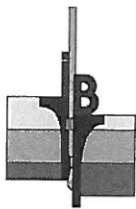
## Monstercode en monstertraject

1 11624115-001 MM1 B03 (0-20) B01 (0-50) B06 (0-50) B04 (0-50) B05 (0-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 3.7%; humus 3.3%.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4, 25 juni 2008.
- <sup>a</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- <sup>b</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- \* de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode Bodemtype	MM2 1	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
droge stof (gew.-%)	90,6 --				
gewicht artefacten (g)	<1 --				
aard van de artefacten (g)	Geen --				
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	1,4 --				
lutum (bodem) (% vd DS)	2,4 --				
<b>METALEN</b>					
barium*	<20			249	51
cadmium	<0,35	0,35	4,0	7,6	0,35
kobalt	<3	4,5	30	56	4,5
koper	<10	20	56	93	20
kwik	<0,10	0,11	13	25	0,11
lood	<13	32	186	339	32
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	<5	12	24	35	12
zink	20	60	185	310	60
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	<0,01 --				
fenantreen	<0,01 --				
antraceen	<0,01 --				
fluoranteen	0,02 --				
benzo(a)antraceen	0,01 --				
chryseen	0,01 --				
benzo(k)fluoranteen	0,01 --				
benzo(a)pyreen	0,01 --				
benzo(ghi)peryleen	0,01 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,01 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,12	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 52 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 101 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 118 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 138 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 153 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 180 (µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4,9 <sup>a</sup>	4,0	102	200	9,8
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	38	519	1000	38

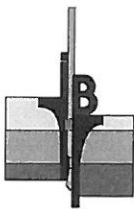
## Monstercode en monstertraject

1 11624115-002 MM2 B07 (0-50) B08 (0-50) B09 (0-50) B10 (0-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 2.4%; humus 1.4%.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
- <sup>a</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- <sup>b</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- <sup>c</sup> de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

Monstercode Bodemtype	MM3 1	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
droge stof (gew.-%)	82,1 --				
gewicht artefacten (g)	<1 --				
aard van de artefacten (g)	Geen --				
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	<0,5 --				
lutum (bodem) (% vd DS)	5,2 --				
<b>METALEN</b>					
barium <sup>+</sup>	<20			332	69
cadmium	<0,35	0,37	4,1	7,9	0,37
kobalt	3,5	5,8	39	73	5,8
koper	<10	21	62	102	21
kwik	<0,10	0,11	13	26	0,11
lood	<13	34	195	357	34
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	11	15	29	43	15
zink	<20	69	211	353	69
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	<0,01 --				
fenantreen	<0,01 --				
antraceen	<0,01 --				
fluoranteen	<0,01 --				
benzo(a)antraceen	<0,01 --				
chryseen	<0,01 --				
benzo(k)fluoranteen	<0,01 --				
benzo(a)pyreen	<0,01 --				
benzo(ghi)peryleen	<0,01 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	<0,01 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,07	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 52 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 101 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 118 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 138 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 153 (µg/kgds)	<1 --				
PCB 180 (µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4,9 <sup>a</sup>	4,0	102	200	9,8
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	38	519	1000	38

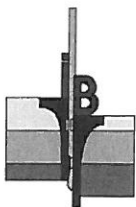
**Monstercode en monstertraject**

1 11624115-003 MM3 B02 (180-230) B03 (160-200) B01 (150-200)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 5.2%; humus 0.5%.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
  - \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
  - \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
  - geen toetsingswaarde voor opgesteld
  - niet geanalyseerd
  - # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
- <sup>a</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- <sup>b</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- <sup>+</sup> de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



### 6.3 Analyseresultaten en toetsing grondwater

De resultaten van de in paragraaf 6.1 genoemde analyses van het grondwater zijn in de volgende tabel weergegeven. De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009.

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

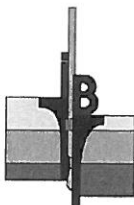
Monstercode Bodemtype	B02-01-1 1	S	1/2(S+1)	I	AS3000 eis
<b>METALEN</b>					
barium	85 *	50	338	625	50
cadmium	<0,8 <sup>a</sup>	0,40	3,2	6,0	0,80
kobalt	5,2	20	60	100	20
koper	<15	15	45	75	15
kwik	<0,05	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	<15	15	45	75	15
molybdeen	<3,6	5,0	152	300	5,0
nikkel	<15	15	45	75	15
zink	110 *	65	432	800	65
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,2	0,20	15	30	0,20
tolueen	0,32	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	0,23	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	0,27 --				
p- en m-xyleen	0,74 --				
xylenen (0.7 factor)	1,0 *	0,20	35	70	0,21
styreen	<0,2	6,0	153	300	6,0
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
1,1-dichloorethaan	<0,6	7,0	454	900	7,0
1,2-dichloorethaan	<0,6	7,0	204	400	7,0
1,1-dichlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
dichloormethaan	<0,2 <sup>a</sup>	0,01	500	1000	0,20
1,1-dichloorpropaan	<0,25 --				
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --				
1,3-dichloorpropaan	<0,25 --				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,53	0,80	40	80	0,52
tetrachlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan	<0,2			630	2,0
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<25 --				
fractie C12 - C22	<25 --				
fractie C22 - C30	<25 --				
fractie C30 - C40	<25 --				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	50	325	600	100

Monstercode en monstertraject

1 11626261-001 B02-01-1 B02 (-)

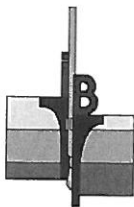
De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondwaterprotocollen 3110 t/m 3190 versie 3,25 juni 2008.
- <sup>a</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.
- <sup>b</sup> gecorrigeerd gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.



#### 6.4 Samenvatting toetsingsresultaten onderzoek

- Bovengrond: B14-1: minerale olie < achtergrondwaarde en detectiegrens.
- MM1: PAK > achtergrondwaarde,  
overige onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.
- MM1: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.
- Ondergrond: MM3: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.
- Grondwater: B02: barium, zink, xylenen > streefwaarde,  
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.



## 7. INTERPRETATIE, CONCLUSIE EN ADVIES

Onderhavig terrein is in verband met de geplande nieuwbouw onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij voor de bodem ter plaatse van de tank(s) uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks. Het overig deel van de onderzoekslocatie is onderzocht volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Zintuiglijk is geen oliegeur, noch een olie-waterreactie waargenomen in de grondmonsters ter plaatse van de tank(s). Ook zijn er zintuiglijk (en analytisch) geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie dempingen zijn gelegen.

Analytisch is in het onderzoek een licht verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond van het buitenterrein aangetoond. Mogelijk is het verhoogde PAK-gehalte het gevolg van het historisch gebruik van de onderzoekslocatie. Het gemeten gehalten geeft geen aanleiding tot vervolg onderzoek. In het grondmonster van de bovengrond ter plaatse van de tank, in het mengmonster van de toplaag onder het huidige tuincentrum en in het mengmonster van de ondergrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden vastgesteld.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en xylenen. De licht verhoogde gehalten aan barium en zink wijken niet duidelijk af van een niveau zoals dat regelmatig op "onverdachte" terreinen wordt gemeten. De ervaring leert dat na een herbemonstering, b.v. als gevolg van een eerdere verstoring van het bodemevenwicht door het plaatsen van de peilbuis, lagere gehalten worden gemeten. Niet uit te sluiten is dat het licht verhoogde gehalten aan xylenen gerelateerd is aan het gebruik van de (voormalige) aanwezige tank(s), echter de concentratie aan xylenen kan ook verhoogd zijn als gevolg van storende humeuze componenten. Aangezien onderzocht is ter plaatse van de tank(s) is het onwaarschijnlijk dat in de omgeving hogere gehalten voorkomen. Gezien de geringe overschrijding is ons inziens aanvullend onderzoek daarom niet zinvol.






Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese voor de bodem t.p.v. de tank(s) te bevestigen en de hypothese voor de bodem van het overige onderzoeksterrein te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.













De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

BST / AHN



-  FIECSPAD
  -  WOONWAGENERF
  -  ...
  -  ...
  -  ...
- ... (ZIE ARTIKEL 16 VAN DE VOORSTEL) ...  
 B = één woning 2B = dubbelbewoonde woning

AANDUIDINGEN

-  GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITEN GEBIED
-  GEBIED VALLEND BUITEN DIT PLAN
-  GEBIEDEN GERECELD OP DETAILKAARTEN
-  PERCELEN BEHOREND TOT EEN BEDRIJFSVOEGING
-  25 JAARS BESCHERMINGSGEBIED DRINKWATEPOMPSTATION 'T KLOOSTER volgens het grondwaterbeschermingsplan, vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland maart 1987
-  REGIONALE AARDGASLEIDING
-  HOOGSPANNINGSLEIDING
-  UITSTRALINGSZONE VERKEERSDOELEN EN LANGS HOOFDWEGEN
-  UITSTRALINGSZONE VERKEERSDOELEN EN LANGS ONTSLUITINGSWEGEN (MATRIKS)
-  UITSTRALINGSZONE VERKEERSDOELEN EN AANSLUITINGSPUNTEN VAN HOOFDWEGEN (UITZICHTSHOEK) a : x = 160 y = 40  
 b : x = 110 y = 40  
 c : x = 100 y = 40
-  VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL
-  TOPOGRAFISCHE GEGEVENS

**NB**

... (small text) ...

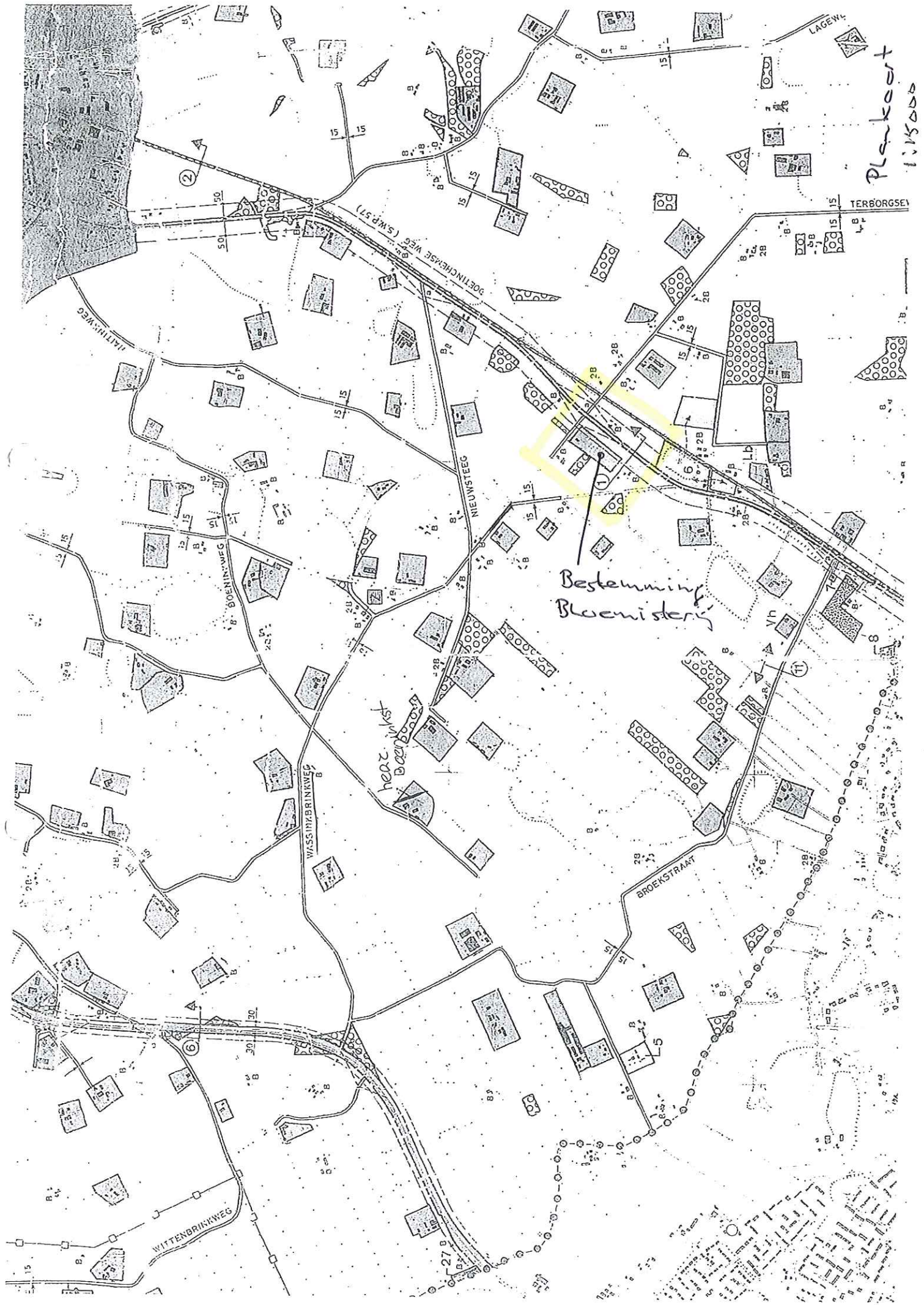
VASTGESTELD BIJ BESLUIT VAN DE RAAD DER GEMEENTE ZELHEM  
 D.D. 29 JUNI 1989, No 379  
 MIJ BEKEND DE SECRETARIS, 

BURO VOOGT BV ADVISEURS VOOR LANUSCHAP, REKREATIE EN RUIMTELIJKE ORDENING BUITENGEBIEDEN  
 Apeldoornseweg 61 6814 B1 Arnhem tel 085 436200

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED  
 HERZIENING 2-1988

GEMEENTE ZELHEM

SAMENGESTELDE  
 BLANKAART 1988



Bestemming  
Bloemisterij

heez. v. st.  
Baerboort

Plankort  
1:15000

BOETINCHESE WEG (SMP 57)

NIEUWSTEEG

WASSINKBRINKWEG

BROEKSTRAAT

WITTENBRINKWEG

BOENINWEG

MATTINWEG

LAGEWEG

TERBORGSEY



## BLOEMISTERIJ

1. De op de kaart voor "Bloemisterij" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken zijn bestemd voor de uitoefening van het bloemen-, planten- en boomkwekerijbedrijf en de detailhandel in bloemen, planten en bomen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bedrijfsgebouwen ten dienste van de bloemisterij alsmede - indien niet reeds aanwezig - één dienstwoning met een maximale inhoud van 550 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
    1. het bebouwingspercentage ten hoogste 60% mag bedragen;
    2. de hoogte van de bedrijfswoning maximaal 8 m en van de overige bebouwing maximaal 6 m mag bedragen;
    3. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m mag bedragen;
    4. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 8 m bedragen;
    5. de uitstralingszones verkeersdoeleinden moeten in acht worden genomen;
  - b. windmolens, waarvan de hoogte maximaal 12 m mag bedragen;
  - c. andere bouwwerken zoals terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,25 m mag bedragen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het gestelde in lid 2, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en, gehoord de landschapsdeskundige, hierdoor de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt aangetast, met dien verstande dat vrijstelling slechts mogelijk is voor zover:
  - a. de hoogte als bedoeld in lid 2 sub a.2 niet meer bedraagt dan 9 m;
  - b. de goothoogte als bedoeld in lid 2 sub a.3 niet meer bedraagt dan 4,5 m;
  - c. de afstand als bedoeld in lid 2 sub a.4 tot minimaal 5 m.