

Aan:

Provincie Zuid-Holland
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW 's-Gravenhage

Verzenddatum 17 maart 2026
Ons kenmerk Z/26/232106
Dso nummer 2026022600958
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit tijdelijke omgevingsvergunning (BOPA)

Beste directie,

Op 26 februari 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk bewonen van het pand door 5 personen ter voorkoming van leegstand voor de duur van maximaal 1 jaar op het adres Oude Rhijnhofweg 7 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Het pand wordt antikraak bewoond ter beperking van kraakrisico en ter behoud van de waarde van het object. Door aanwezigheid van bewoners wordt het pand verwarmd, onderhouden en bewoond, hetgeen bijdraagt aan het behoud van de bouwkundige staat en de algehele conditie. Deze situatie is tijdelijk en geldt uitsluitend totdat een definitieve bestemming is vastgesteld dan wel gerealiseerd.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarde de tijdelijke omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van het pand door 5 personen ter voorkoming van leegstand voor de duur van maximaal 1 jaar met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Voorwaarde

- U bent op grond van artikel 10.23 Omgevingsbesluit verplicht om na deze tijdelijke periode de bestaande toestand in oorspronkelijke staat te herstellen.

Geldigheid omgevingsvergunning

De tijdelijke omgevingsvergunning geldt voor de duur van maximaal 1 jaar.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 562,65 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieke
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt één dag na bekendmaking in werking (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Afwijken van omgevingsvergunning?

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	26-02-2026
02. Aanvulling c.q. toelichting op gebruik van de Oude Rhijnhofweg 7	E-mailbericht	02-03-2026
ODWH 3991943_RO advies Oude Rhijnhofweg 7	Advies	10-03-2026

Overwegingen – Afwijken van regels in het omgevingsplan

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Rhijnfront'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (artikel 18) en nadere aanduiding 'gemeentelijk monument'.

Bedrijfsdoeleinden

Op grond van artikel 18 eerste lid zijn de op de plankaart voor 'bedrijfsdoeleinden (B)' bestemde gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven die behoren tot categorie 1 tot en met 4 van de van deze voorschriften deel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, zulks met uitsluiting van bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer voor bestaande woningen, voor verkeersdoeleinden en mede ten behoeve voor groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Het ingediende plan is in strijd met de gestelde regels nu het bestaande pand in verband met antikraak feitelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Rhijnfront'.

A. Ruimtelijke afweging

Het bestaande gebouw betreft een monumentale boerderij, welke door het tijdelijke gebruik niet aangepast hoeft te worden. In het verleden was hier een internaat gevestigd en een invulling met tijdelijke huisvesting sluit aan op dit voormalige gebruik. Temeer daar het beoogde gebruik is bedoeld als tijdelijke voorziening om te voorkomen dat het gebouw gekraakt wordt. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er dan ook in beginsel geen bezwaar tegen een tijdelijke functie van deze omvang (maximaal 5 personen).

Omdat het pand direct naast de snelweg en in de directe omgeving van enkele bedrijven ligt zal aangetoond moeten worden dat tijdelijke huisvesting hier mogelijk is. Er zal dan ook gekeken moeten worden naar de relevante omgevingsaspecten. Hieronder gaan wij daar per aspect nader op in.

B. Omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op 10 maart 2026 advies uitgebracht betreffende diverse omgevingsaspecten. In het advies is uitgegaan van tijdelijke bewoning door een bewoner en vier arbeidsmigranten voor een periode van maximaal anderhalf jaar. De conclusie van het advies is dat de omgevingsaspecten Bodem, Ecologie en Luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning.

Voor de onderbouwing van de omgevingsaspecten wordt verwezen naar het betreffende advies van de Omgevingsdienst West-Holland, welke integraal deelt uitmaakt van de tijdelijke omgevingsvergunning.

C. Externe veiligheid

Er is een onderzoek Externe veiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt het monumentale pand in de huidige en beoogde situatie beschouwd als een kwetsbaar gebouw. Het betreft een bestaand gebouw en de gevraagde BOPA heeft een tijdelijk karakter

Uit de Atlas leefomgeving (zie figuur 1) blijkt dat het plangebied:

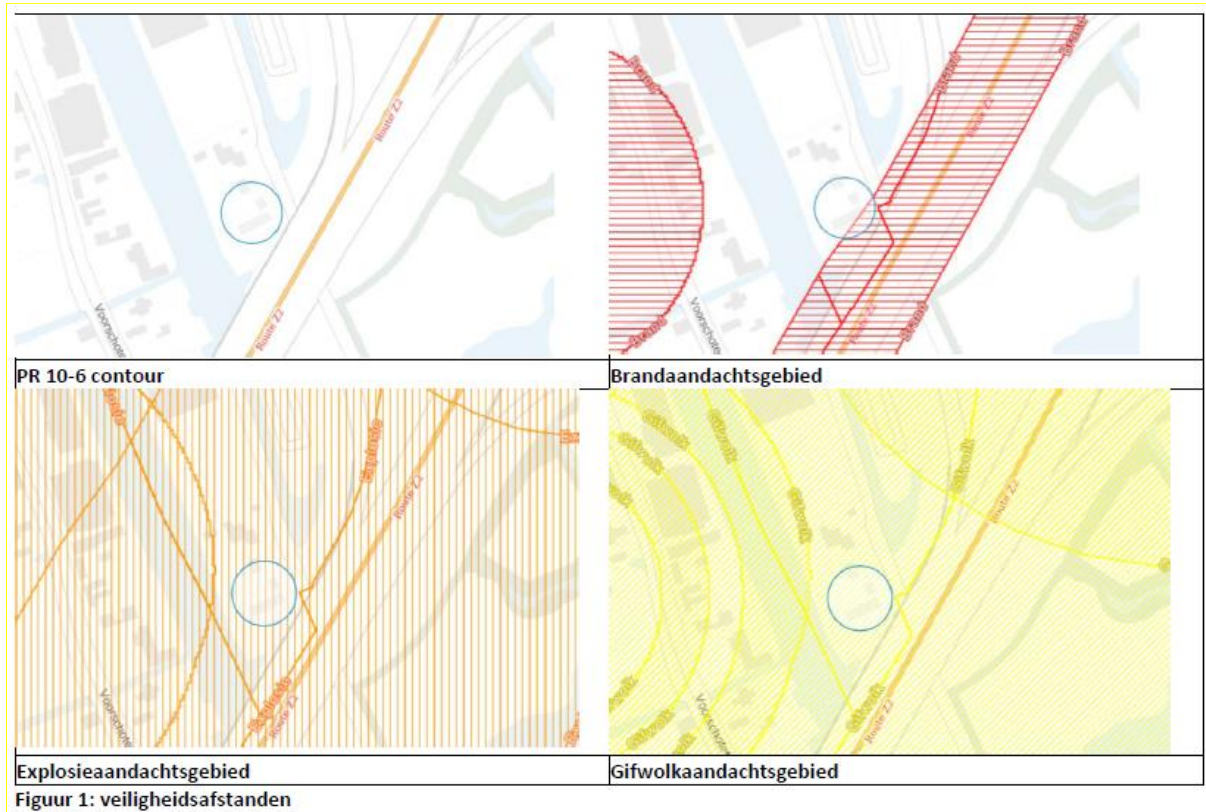
- gelegen is buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 van een risicobron als bedoeld in Bijlage VII van het BKL. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen harde belemmering voor het plan;
- gedeeltelijk gelegen is in het brandaandachtsgebied van de risicobron rijksweg A44 en
- in het geheel gelegen is in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44.

Omdat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44 is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Er zijn diverse maatregelen mogelijk om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;

- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen.



Afstand houden en aanvullende bouwmaatregelen

De woning betreft een bestaand pand op circa 30 meter van de Rijksweg A44 en (gedeeltelijk) binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied daarvan. Omdat het bouwwerk reeds aanwezig is, is het aanhouden van extra afstand tot de risicobron binnen het aandachtsgebied niet mogelijk en gelden aanvullende bouwkundige maatregelen niet voor bestaande bouw.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

Bewoners kunnen het perceel en het bestaande wegennet gebruiken om zich van de risicobron te verwijderen. De ligging binnen de aandachtsgebieden beperkt de blootstelling uitsluitend aan de zijde van de rijksweg; aan de overige zijden van het perceel is evacuatie mogelijk.

Bij situaties waarin onmiddellijke evacuatie niet mogelijk is, kunnen bewoners binnen de woning schuilen. Dit gebeurt in ruimtes die niet direct aan de bron zijde liggen en waarbij interne wanden tijdelijke bescherming bieden. Ook bestaande afsluitbare ventilatie- of raampartijen dragen bij aan het beperken van blootstelling aan warmtestraling, overdruk of toxische stoffen.

Andere compenserende maatregelen

Omdat bouwkundige maatregelen niet mogelijk zijn, wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht door andere aspecten:

Beperking van personendichtheid: de ontwikkeling betreft één woning; er zijn geen functies met verhoogde bezetting aanwezig.

Aanvullende risicocommunicatie: De bewoners kunnen actief geïnformeerd worden over de aanwezigheid van de A44 als transportroute voor gevaarlijke stoffen en de handelingsperspectieven bij incidenten (schuilen bij toxische wolk, van de bron af vluchten bij brand- of explosiescenario). Hiermee wordt de zelfredzaamheid bevorderd en wordt invulling gegeven aan het aspect aanvullende risicocommunicatie.

- Omgevingsmaatregelen: ter plaatse van de planlocatie is een brug over de Oude Rijn aanwezig, waardoor de A44 gelegen is op een verhoogde ligging ten opzichte van het bestaande pand. Ook is een geluidswal aanwezig. Dit heeft een verdere beperking van blootstelling aan warmtestraling, overdruk of toxische stoffen tot gevolg.

Restrisico

Het restrisico betreft het risico dat blijft bestaan, ook na het nemen van alle voorzorgsmaatregelen, zoals situering, vlucht- en schuilmogelijkheden, omgevingsmaatregelen en risicocommunicatie. Gelet op de verantwoording van het groepsrisico wordt het restrisico als aanvaardbaar beschouwd en vormt het geen belemmering voor het gebruik van de bestaande woning.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Ondanks dat de woning binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44 ligt, worden door de combinatie van vlucht- en schuilmogelijkheden, lage personendichtheid en gerichte risicocommunicatie de effecten van een incident beperkt. Het groepsrisico wordt hiermee verantwoord geacht en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

D. Activiteiten en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig. Bij de aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het plangebied niet leidt tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven. Hieronder wordt daarop ingegaan.

Het bedrijf aan de Oude Rhijnhofweg 7 betreft een sportvoorziening (personal trainer, fysiotherapie) geëxploiteerd door een bewoner. Gelet op de functie en de kleinschaligheid daarvan kan dit aanpandig aan een woonfunctie.

Het transportbedrijf aan de Voorschoterweg 52A ligt op een afstand van 200 meter. In het bestemmingsplan is een bedrijf tot categorie 3.2 toegestaan. Hiervoor gold een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Voor het bedrijf geldt dat voldaan wordt aan de toen geldende richtafstanden.

Het bedrijf aan de Oude Rhijnhofweg 16 ligt op een afstand van 150 meter. Het bestemmingsplan staat bedrijven van categorie 1 t/m 4 toe. Daarvoor gold een richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. In de vergunning is uitgegaan van een richtafstand voor geluidsoverlast van minimaal 50 meter. Voor het bedrijf geldt dat voldaan wordt aan de toen geldende richtafstanden.

Gelet op de afstanden tot deze bedrijven, het gegeven dat op kortere afstand van de bedrijven reeds woningen aanwezig zijn en de tijdelijkheid van de aangevraagde vergunning wordt geconstateerd dat het aspect 'Activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor het plan.

E. Geluid

Door de Omgevingsdienst West-Holland is in het kader van een herontwikkelingsopgave voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Oude Rhijnhofweg 5-7 te Oegstgeest met kenmerk 2024-014204-001_V001 van 17 december 2024).

Het akoestisch rapport van de Omgevingsdienst uit 2024 en de in het rapport opgenomen conclusies kan voor het tijdelijk toelaten van vijf bewoners worden gebruikt. Voor de aanvaardbaarheid van de woon- en leefomgeving wordt geadviseerd de genoemde maatregelen in het rapport uit te voeren. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, zolang de woon- en leefklimaat van de bewoners aanvaardbaar kan worden geacht.

De bewoning betreft een voortzetting van het huidige gebruik voor een periode van 1 jaar. Op grond van artikel 22.55, lid 2 onder b van het Omgevingsplan zijn de geluidsnormen niet van toepassing op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar. Daarnaast zou het uitvoeren van de in het advies voorgestelde maatregelen tot gevolg hebben dat de huidige bewoners uit het pand zouden moeten. Omdat het pand een monument is kunnen dergelijke aanpassingen niet zonder meer uitgevoerd worden en zullen onevenredig hoge kosten hebben. Dit achten wij gelet op de korte duur van de aangevraagde vergunning onevenredig. Omdat het een tijdelijke afwijking betreft voor een periode van 1 jaar wordt de huidige situatie acceptabel geacht voor het gebruik als tijdelijke (antikraak) bewoning.

F. Eindconclusie

Gelet op voornoemde onderbouwingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan medewerking worden verleend voor het tijdelijk bewonen van het pand door 5 personen ter voorkoming van leegstand voor de duur van maximaal 1 jaar.

Omgevingskwaliteit

Omdat er sprake is van een tijdelijke wijziging van het gebruik naar woonfunctie en er geen bouwkundige aanpassingen plaatsvinden aan het gemeentelijke monument is geen advies van de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest vereist.

Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn desondanks van mening dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Ondanks het feit dat (nog) geen participatie heeft plaatsgevonden kan medewerking worden verleend aan deze tijdelijke gebruikswijziging.

Conclusie

De tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan onder voorwaarde(n) worden verleend.

Toezicht / Gereedmelding

Wij houden toezicht op de naleving van de (planologische) voorwaarden. Wilt u na het afronden van het tijdelijke gebruik binnen één werkdag dit aan ons melden?

De gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/232106.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar Marcel Vink onder vermelding van ons kenmerk.

Vergunning voor tijdelijke bewoning Oude Rhijnhofweg 7 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260226 00958 000 (ingediend op 26-02-2026)



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 17-03-2026
Ons kenmerk: Z/26/232106

Project

Naam van dit project

Vergunning voor tijdelijke bewoning Oude Rhijnhofweg 7

Projectomschrijving

Het pand aan de Oude Rhijnhofweg 7 te Oegstgeest wordt momenteel bewoond ter voorkoming van kraken. Dit gebruik is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Voor het voortzetten van dit gebruik in de huidige vorm is het aanvragen en verkrijgen van een tijdelijke vergunning door de eigenaar vereist.

Locatie

Adres

Oude Rhijnhofweg 7, 2342BB Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Vergunning voor tijdelijke bewoning Oude Rhijnhofweg 7

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Trajeqt B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

58343423

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

852996019

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Neuhuyskade

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

34

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2596XL

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

's-Gravenhage

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Naam van de organisatie**

Provincie Zuid-Holland

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

27375169

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

002306608

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Zuid-Hollandplein

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

1

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2596AW

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

's-Gravenhage

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Het tijdelijk laten bewonen van het object aan de Oude Rhijnhofweg 7 te Oegstgeest voor de duur van het jaar 2026, uitsluitend ter voorkoming van leegstand en het daaruit mogelijk voortvloeiende ongewenst gebruik.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Artikel 18. Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleinden

p. q. r. s. t. 1. De op de plankaart voor "bedrijfsdoeleinden (B)" bestemde gronden zijn uitsluitend bestemd

voor bedrijven die behoren tot categorie 1 tot en met 4 van de van deze voorschriften deel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, zulks met uitsluiting van bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer voor bestaande woningen, voor verkeersdoeleinden en mede ten behoeve voor groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Uitwerkingsregel

2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking zal voorzien worden in een ontsluiting voor het autoverkeer vanaf de N206 op het bestemmingsvlak "Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden" (HB);
 - b. bij de uitwerking kan een transferium worden geprojecteerd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen en de oppervlakte voor de bestemmingen "Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden" (HB) en "Bedrijfsdoeleinden" tezamen niet meer dan 1000 m² mag bedragen;
- de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen zal niet meer dan 35 meter mogen zijn en de goothoogte van woningen niet meer dan 6 meter.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Deze tijdelijke bewoning heeft tot doel waardevermindering van het object te voorkomen en de realiseerbaarheid van de (toekomstige) bestemming niet te belemmeren.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

Het voormalige gebruik van het object als internaat voor kinderen van ouders die veelal in het buitenland verbleven, was aanmerkelijk intensiever dan het huidige gebruik. Dit gebruik is waarschijnlijk al eerder vergund geweest door de gemeente Oegstgeest. Thans is sprake van bewoning door ten hoogste vijf tijdelijke bewoners op basis van een bruikleenovereenkomst. Deze vorm van gebruik is op korte termijn beëindigbaar, overeenkomstig de voorwaarden van de bruikleenovereenkomst, in de praktijk ook wel aangeduid als antikraak.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Ja

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.
gedurende 1 (een) jaar

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Geen documenten.

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Van: Geert Schaap <gp.schaap@pzh.nl>
Verzonden: maandag 2 maart 2026 10:55
Aan: Vink, Marcel
CC: Jurjen van Ameijde; Geralda Westerveld
Onderwerp: Aanvulling c.q. toelichting op gebruik van de Oude Rhijnhofweg 7

U ontvangt niet vaak e-mail van gp.schaap@pzh.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen, tenzij je de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Geachte heer Vink

In aanvulling en toelichting op mijn eerdere aanvraag licht ik het verzoek als volgt toe.

Het geldende omgevingsplan staat bewoning door vijf personen op deze locatie momenteel niet toe. De aanleiding voor het verzoek is echter nadrukkelijk tijdelijk van aard en vloeit voort uit de noodzaak leegstand te voorkomen.

Het pand wordt antikraak bewoond ter beperking van kraakrisico en ter behoud van de waarde van het object. Door aanwezigheid van bewoners wordt het pand verwarmd, onderhouden en bewoond, hetgeen bijdraagt aan het behoud van de bouwkundige staat en de algehele conditie. Deze situatie is tijdelijk en geldt uitsluitend totdat een definitieve bestemming is vastgesteld dan wel gerealiseerd.

De bewoners zijn geen huurders en er is geen sprake van huur in juridische zin. Zij betalen uitsluitend een gebruiksvergoeding in het kader van antikraakbewoning.

De kosten voor nutsvoorzieningen van een pand van deze omvang zijn aanzienlijk. Om deze lasten voor de bewoners redelijk en draagbaar te houden, en om de gebruiksvergoeding in verhouding te laten blijven tot de feitelijke kosten, is het redelijk de kosten over meerdere gebruikers te spreiden. Om die reden wordt verzocht toestemming te verlenen voor bewoning door vijf personen.

Met vriendelijke groet,

Geert Schaap
Extern medewerker



M: 06 52 428 420

E gp.schaap@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP DEN HAAG

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 17-03-2026
Ons kenmerk: Z/26/232106

Krachtig Zuid-Holland.



Quickscan

Gegevens project

Project	Oude Rhijnhofweg 7 (Buitenlust)
Gemeente	Oegstgeest
Datum vraag	12 februari 2026
Soort procedure	Omgevingsplanactiviteit buitenplans (BOPA)

Algemeen

De gemeente Oegstgeest heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan op de locatie Oude Rhijnhofweg 7 in Oegstgeest. Op de locatie is een monumentaal pand aanwezig. Dit pand wordt tijdelijk bewoond door een bewoner en vier arbeidsmigranten. Gevraagd is om na te gaan of deze situatie gelegaliseerd zou kunnen worden voor een periode van anderhalf jaar en welke onderzoeken hier eventueel voor uitgevoerd zouden moeten worden.

De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuur 1.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie

Resultaten quickscan

Milieuaspect	Aandachtspunten	Geen belemmering	Vervolgactie	Toelichting
Activiteiten en milieuzonering	Gaat het plan over een gevoelig gebouw: ja MBA in de omgeving: ja Gaat het plan over een MBA: nee		X	De locatie ligt in een bedrijvenbestemming. In de onderbouwing dient hier aandacht aan besteed te worden.
Bodem	Info aanwezig: ja Verontreiniging aanwezig/verwacht: mogelijk	X		Betreft een tijdelijke wijziging.
Ecologie	Soortenbescherming: nee Gebiedsbescherming: nee AERIUS-berekening i.v.m. stikstofdepositie: nee	X X X		
Externe veiligheid	Bkl-activiteit: nee In PR 10 ⁻⁶ van een risicobron: nee In aandachtsgebied brand explosie gifwolk: ja Advies VRHM noodzakelijk: nee		X	Opnemen verantwoording groepsrisico bij vergunning. (zie tekstvoorstel)
Geluid	Geluidgevoelige gebouwen/ruimten: ja Binnen aandachtsgebied geluid: ja		X	Aanvulling onderbouwing dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefomgeving.
Geur	Geurgevoelig gebouw/locatie: ja Binnen bebouwingscontour geur ja Geurveroorzakende activiteit nee	X		
Luchtkwaliteit	NIBM: ja Binnen aandachtsgebied lucht: nee	X		
Milieueffect-rapportage	Is er sprake van een activiteit genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit: nee	X		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat een aantal aspecten nader beschouwd moet worden. Hieronder is een nadere toelichting bij deze aspecten gegeven.

Uitwerking per milieuaspect

Activiteiten en milieuzonering

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig.

Bedrijf	Locatie
A.J. Jongeneel en Zonen Transport B.V	Voorschoterweg 52A, 2235SH te Valkenburg
Marike.Life	Oude Rhijnhofweg 7 te Oegstgeest
Airbus DS, gebouw Fabula	Oude Rhijnhofweg 16 te Oegstgeest

Er worden nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere bedrijven waarmee rekening moet worden gehouden bij de realisatie van een woonfunctie. Bij de aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het plangebied niet leidt tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Conclusie en advies

- Onderbouwing in het kader van bedrijven en milieuzonering is noodzakelijk. Het is echter niet de verwachting dat dit aspect zal leiden tot een belemmering voor het plan.

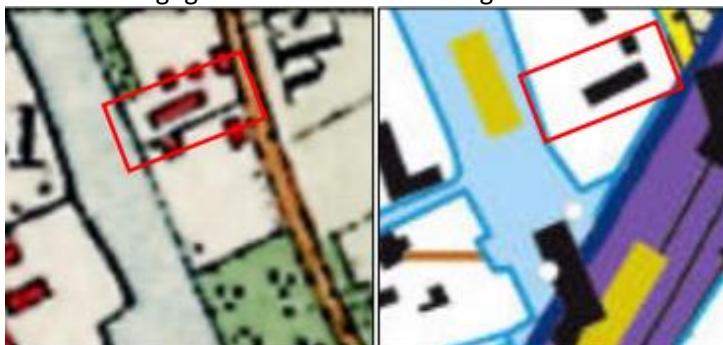
Bodem

Beoordeling

Om vast te stellen of er belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkeling is door de Omgevingsdienst een quickscan uitgevoerd.

Op het betreffende perceel zijn bij de Omgevingsdienst de volgende gegevens bekend:

- Op een relatief klein deel van de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kabel- en leidingtracé). Bij dit onderzoek is vastgesteld dat de grond niet tot licht verontreinigd is.
- Uit de historische gegevens blijkt dat de locatie een monumentale boerderij betreft en sinds 1982 is gebruikt als internaat voor kinderen van expats. Eind 2016 is het internaat verhuist vanwege de aanleg van de Rijnlandroute.
- Op naastgelegen percelen is bij de Omgevingsdienst geen bodemonderzoek bekend.
- Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen aanwezig waarvoor de Wet bodembescherming van toepassing is.
- De locatie is niet gelegen in het toemaakdegebied.
- Op de locatie is geen ondergrondse tank bekend.
- Op de locatie is een voormalige (gedempte) sloot bekend. De ligging van deze voormalige sloot is weergegeven in onderstaande figuur 2. De sloot is omstreeks 1950 gedempt.



Figuur 2. Locatie slootdemping

- De locatie ligt in de zone 'bedrijventerreinen' van de regionale bodemkwaliteitskaart. De gemiddelde bodemkwaliteit is 'landbouw/natuur' voor de bovengrond en 'landbouw/natuur' voor de ondergrond.
- Op de locatie zijn geen (voormalige) bodembedreigende activiteiten bekend.

Conclusie en advies

Uit de bij de Omgevingsdienst (beperkte) beschikbare gegevens blijkt dat er mogelijk sprake is van verontreiniging van de bodem door de aanwezigheid van verontreinigd dempingsmateriaal in/van de voormalige sloot. Omdat de aanvraag echter alleen een tijdelijke wijziging betreft en de locatie in het verleden is gebruikt als internaat, wordt het gebruik niet gevoeliger en is het uitvoeren van een voorafgaand bodemonderzoek, zoals is aangegeven paragraaf 5.2.2 uit het Bal, nu niet noodzakelijk. Dit onderzoek dient wel te worden opgenomen bij de aanvraag voor de definitieve wijziging van het perceel.

Ecologie

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In het eerdere advies van 25 juli 2023 gaf de Omgevingsdienst aan dat een AERIUS-berekening niet nodig is. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide ligt op 3 kilometer afstand van het plangebied. Significante negatieve effecten zijn uit te sluiten op basis van AERIUS berekeningen van vergelijkbare projecten. Dit advies is actueel voor het omzetten van de bestemming. De Omgevingswet levert voor de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor dit plan.

Provinciale gebiedsbescherming

In het eerdere advies van 25 juli 2023 gaf de Omgevingsdienst aan dat provinciaal beschermde gebieden geen belemmering vormen voor het initiatief. Dit advies is actueel voor het omzetten van de bestemming.

Soortenbescherming

In het eerdere advies van 25 juli 2023 gaf de Omgevingsdienst aan dat niet duidelijk is wat het plan omvat. Hoewel werd aangegeven dat, gezien de monumentale status er weinig verbouwingsopties zijn, waren er mogelijk wel in pandige verbouwingen van het bestaande gebouw noodzakelijk. Vrijwel altijd hebben in pandige verbouwingen ook betrekking op verbouwingen/renovatie/isolatie van buitenmuren. Wanneer de werkzaamheden de buitenmuren, raamkozijnen of het dak betreffen, moet een beschrijving worden gemaakt van de aard van het huidige gebouw. Bijvoorbeeld of sprake is van een spouwmuur, gevelbeplating, boeiboorden, zonwering, open stootvoegen, dakpannen of dakplaten, kieren/scheuren/openingen in de gevel of bij vensterbanken/zonwering/gevelbeplating (ondersteund met foto's). Met deze informatie kan de geschiktheid van het huidige gebouw voor beschermde vogels (bijvoorbeeld: huismus of gierzwaluw) en vleermuizen worden bepaald.

De beoogde ontwikkeling omvat het omzetten van de bestemming naar tijdelijke huisvesting. Er vindt geen verbouwing plaats. Aanvullende informatie is niet nodig. Soortenbescherming is geen belemmering voor het omzetten van de bestemming naar tijdelijke huisvesting.

Conclusie en advies

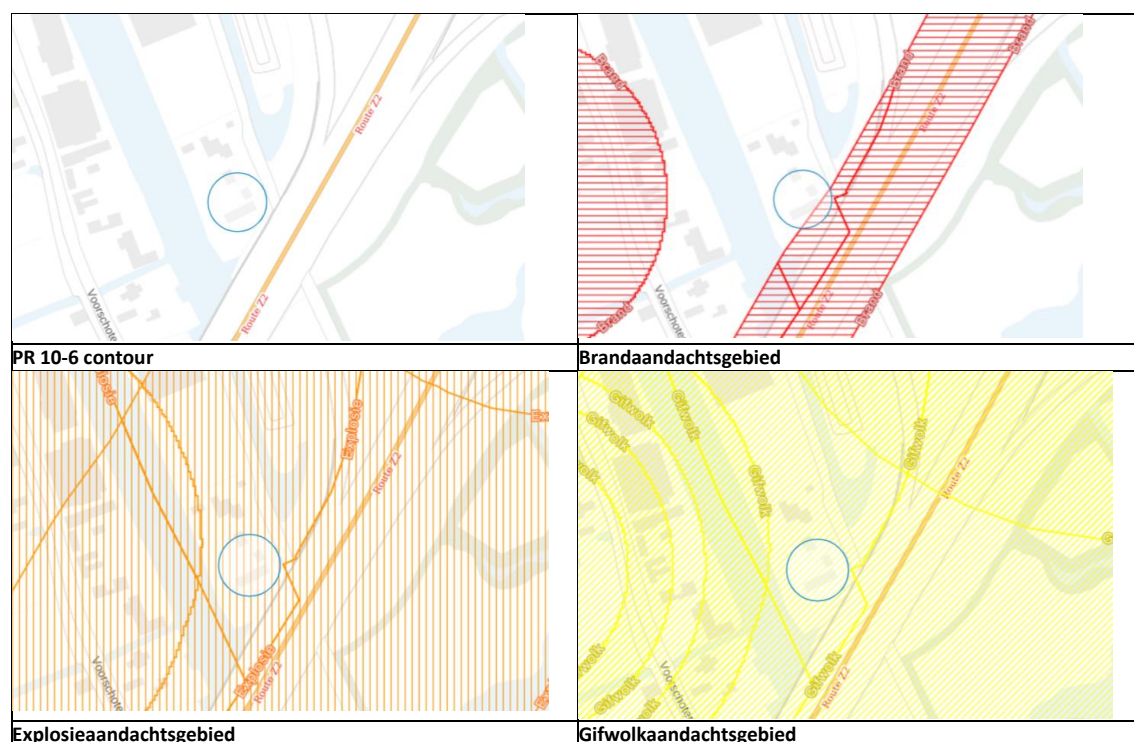
Er is geen nader onderzoek nodig.

Externe veiligheid

Beoordeling

Over het plan wordt het volgende opgemerkt met betrekking tot het aspect externe veiligheid:

- Het monumentale pand wordt in de huidige en beoogde situatie beschouwd als een kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- Het betreft een bestaand gebouw; de BOPA heeft een tijdelijk karakter (18 maanden).
- Uit de Atlas leefomgeving (zie figuur 1) blijkt dat het plangebied gelegen is buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van een risicobron als bedoeld in Bijlage VII van het BKL. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen harde belemmering voor het plan.
- Uit de Atlas leefomgeving blijkt verder dat het plangebied gedeeltelijk ligt in het brandaandachtsgebied van de risicobron rijksweg A44 en in het geheel in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44. Er dient daarom aangetoond te worden dat voor het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Uit historische gegevens¹ blijkt dat ter plaatse van Oude Rhijnhofweg 8 in Oegstgeest geen propaantank meer aanwezig is.



Figuur 3: Veiligheidsafstanden

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat:

- Een advies voor deze ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe veiligheid grotendeels overeen zal komen met het eerdere advies.
- Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Uit de verantwoording dient te blijken dat voor het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een tekstvoorstel voor de verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

¹ Memo van 11 september 2019, kenmerk 1064718

Geluid

Beoordeling

In het kader van een ander initiatief op deze locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oude Rhijnhofweg 5-7 te Oegstgeest met kenmerk 2024-014204-001_V001 van 17 december 2024 uitgevoerd door de Omgevingsdienst)

Dit akoestisch onderzoek is nog steeds actueel. Dit wil zeggen dat de brongegevens van de rijkswegen en de andere wegen niet zijn gewijzigd. Het huisvesten van vijf bewoners voor een periode van maximaal 18 maanden valt net zoals de huisvesting van statushouders, asielzoekers en/of arbeidsmigranten in het 'Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde (Omgevingswet)' van de Omgevingsdienst onder dezelfde doelgroep. Het rapport en de conclusies uit het rapport zijn hierdoor herbruikbaar voor de onderbouwing voor de tijdelijke huisvesting van vijf bewoners.

In het akoestisch rapport worden een aantal maatregelen benoemd om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen in het pand. Ook op het moment dat sprake is van een relatief korte periode waarvoor de vergunning wordt aangevraagd zal voor de onderbouwing van de aanvaardbaarheid de genoemde maatregelen uitgevoerd moeten worden. Indien de gemeente op grond van andere argumenten, waaronder bijvoorbeeld de kosten van de maatregelen, de tijdelijkheid van de vergunning en de monumentale status van het pand, van dit uitgangspunt wenst af te wijken, wordt geadviseerd hierover een zorgvuldig gewogen en gemotiveerd besluit te nemen, waarbij wel de aanvaardbaarheid van de bewoners meegenomen worden in dit besluit.

Conclusie

- Het akoestisch rapport van de Omgevingsdienst uit 2024 en de in dit rapport opgenomen conclusies kan voor het toelaten van vijf tijdelijke bewoners voor een termijn van 18 maanden worden gebruikt.
- Voor de aanvaardbaarheid van de woon- en leefomgeving wordt geadviseerd de genoemde maatregelen in het rapport uit te voeren. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, zolang de woon- en leefklimaat van de bewoners aanvaardbaar kan worden geacht.

Luchtkwaliteit

Beoordeling en conclusie

Uit informatie uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat op deze locatie wordt voldaan aan de Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisatie van een (tijdelijke) woonfunctie.

Bijlage: Tekstvoorstel paragraaf externe veiligheid

1 Externe veiligheid

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer heeft het is voornemens het monumentale pand op de locatie Oude Rhijnhofweg 7 in Oegstgeest, tijdelijk te gebruiken voor bewoning gedurende een periode van 18 maanden.

Het beoogde gebruik past niet binnen de geldende regels van het omgevingsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet is vereist.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid.

1.2 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen in de omgeving van activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, worden opgeslagen, bewerkt of vervoerd. Het gaat daarbij om risico's als gevolg van ongevallen bij:

- milieubelastende activiteiten waar gevaarlijke stoffen of windturbines aanwezig zijn;
- buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen;
- transportroutes (weg, water, spoor) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De relevante normen en beoordelingskaders zijn opgenomen in de Omgevingswet en nader uitgewerkt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij de beoordeling van externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- Groepsrisico (GR): de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Naast risicocontouren wordt onder de Omgevingswet tevens gewerkt met zogenoemde aandachtsgebieden (brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden) rond risicobronnen. Binnen deze gebieden dient expliciet aandacht te worden besteed aan de effecten van mogelijke incidenten en de gevolgen voor aanwezige personen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzocht:

1. of het plangebied is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} ;
2. of het plangebied is gelegen binnen een aandachtsgebied van een risicobron;
3. of sprake is van een toename van het groepsrisico;
4. of de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voldoende zijn gewaarborgd.

De resultaten van deze beoordeling zijn in de navolgende paragrafen opgenomen.

1.3 Onderzoek

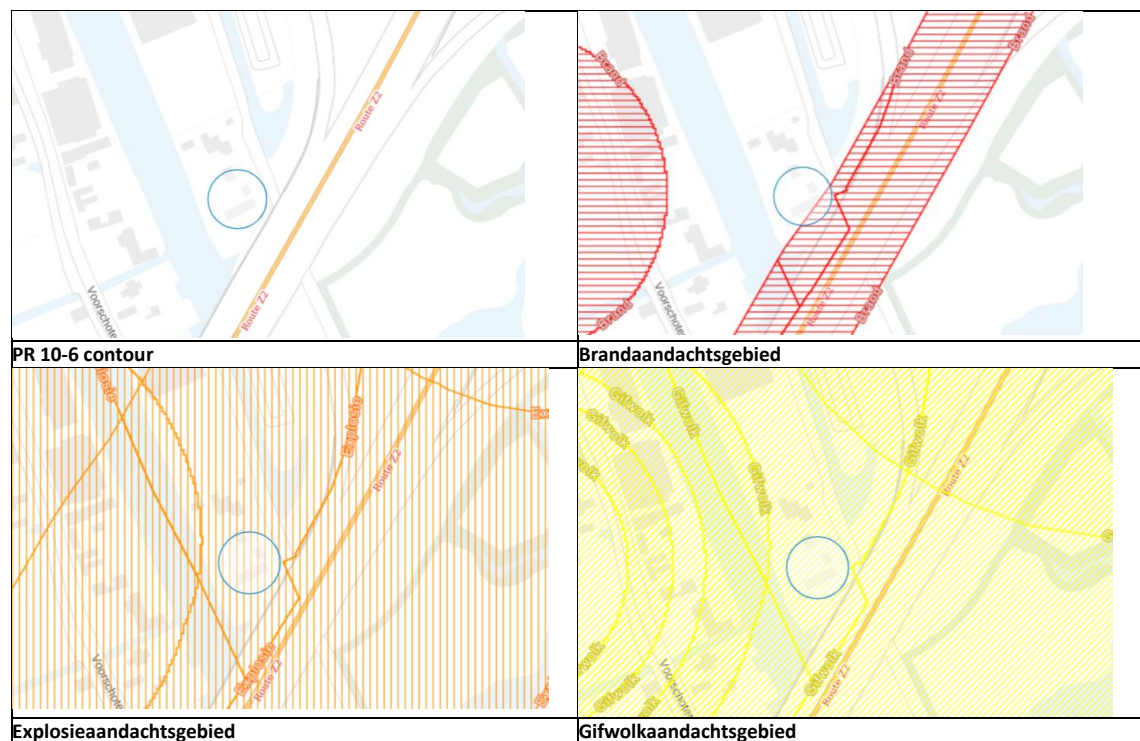
Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt het monumentale pand in de huidige en beoogde situatie beschouwd als een kwetsbaar gebouw. Het betreft een bestaand gebouw; de BOPA heeft een tijdelijk karakter (18 maanden).

Uit de Atlas leefomgeving (zie figuur 1) blijkt dat het plangebied:

- gelegen is buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van een risicobron als bedoeld in Bijlage VII van het BKL. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen harde belemmering voor het plan.
- gedeeltelijk gelegen is in het brandaandachtsgebied van de risicobron rijksweg A44 en
- in het geheel gelegen is in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44.

Omdat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44 is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.



Figuur 1: veiligheidsafstanden

1.3.1 Verantwoording groepsrisico

Er zijn diverse maatregelen mogelijk om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen.

Afstand houden en aanvullende bouwmaatregelen

De woning betreft een bestaand pand op circa 30 meter van de Rijksweg A44 en (gedeeltelijk) binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied daarvan. Omdat het bouwwerk reeds

aanwezig is, is het aanhouden van extra afstand tot de risicobron binnen het aandachtsgebied niet mogelijk en gelden aanvullende bouwkundige maatregelen niet voor bestaande bouw.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

Bewoners kunnen het perceel en het bestaande wegennet gebruiken om zich van de risicobron te verwijderen. De ligging binnen de aandachtsgebieden beperkt de blootstelling uitsluitend aan de zijde van de rijksweg; aan de overige zijden van het perceel is evacuatie mogelijk.

Bij situaties waarin onmiddellijke evacuatie niet mogelijk is, kunnen bewoners binnen de woning schuilen. Dit gebeurt in ruimtes die niet direct aan de bron zijde liggen en waarbij interne wanden tijdelijke bescherming bieden. Ook bestaande afsluitbare ventilatie- of raampartijen dragen bij aan het beperken van blootstelling aan warmtestraling, overdruk of toxische stoffen.

Andere compenserende maatregelen

Omdat bouwkundige maatregelen niet mogelijk zijn, wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht door andere aspecten:

Beperking van personendichtheid: de ontwikkeling betreft één woning; er zijn geen functies met verhoogde bezetting aanwezig.

Aanvullende risicocommunicatie: De bewoners kunnen actief geïnformeerd worden over de aanwezigheid van de A44 als transportroute voor gevaarlijke stoffen en de handelingsperspectieven bij incidenten (schuilen bij toxische wolk, van de bron af vluchten bij brand- of explosiescenario). Hiermee wordt de zelfredzaamheid bevorderd en wordt invulling gegeven aan het aspect aanvullende risicocommunicatie.

Omgevingsmaatregelen: ter plaatse van de planlocatie is een brug over de Oude Rijn aanwezig, waardoor de A44 gelegen is op een verhoogde ligging ten opzichte van het bestaande pand. Ook is een geluidswal aanwezig. Dit heeft een verdere beperking van blootstelling aan warmtestraling, overdruk of toxische stoffen tot gevolg.

Restrisico

Het restrisico betreft het risico dat blijft bestaan, ook na het nemen van alle voorzorgsmaatregelen, zoals situering, vlucht- en schuilmogelijkheden, omgevingsmaatregelen en risicocommunicatie. Gelet op de verantwoording van het groepsrisico wordt het restrisico als aanvaardbaar beschouwd en vormt het geen belemmering voor het gebruik van de bestaande woning.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Ondanks dat de woning binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A44 ligt, worden door de combinatie van vlucht- en schuilmogelijkheden, lage personendichtheid en gerichte risicocommunicatie de effecten van een incident beperkt. Het groepsrisico wordt hiermee verantwoord geacht en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

1.4 Conclusie

Vanuit het milieuaspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.