



**Ruimtelijke onderbouwing
Zijp 14, Boekel**

Gemeente Boekel
Vastgesteld



Zijp 14, Boekel

Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Gemeente	:	Boekel
Status	:	Vastgesteld
Opdrachtgever	:	De Louw
Postadres	:	Zijp 14
		5427 HJ Boekel
Projectnr.	:	132700BP01
Opgesteld door	:	H. de Kleijne BSc
Gecontroleerd door	:	Ing. H. Stultiëns
Datum	:	Augustus 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Vigerend planologisch regime	7
2.3 Gewenste ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Boekel	15
3.3.2 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'	16
3.3.3 Beleidsnotitie Erfbeplantingen	18
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	19
4.1 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2 Bodem	20
4.3 Waterhuishouding	20
4.3.1 Beleid provincie Noord-Brabant	21
4.3.2 Beleid waterschap Aa en Maas	21
4.3.3 Gemeentelijk waterbeleid	22
4.3.4 Conclusie	22
4.4 Geluid	22
4.5 Geur	23
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Externe veiligheid	26
4.10 Archeologie	27
4.11 Kabels en leidingen	28
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.2.1 Procedure algemeen	30
6. PLANOLOGISCHE AFWEGING	31
BIJLAGEN	32

1. INLEIDING

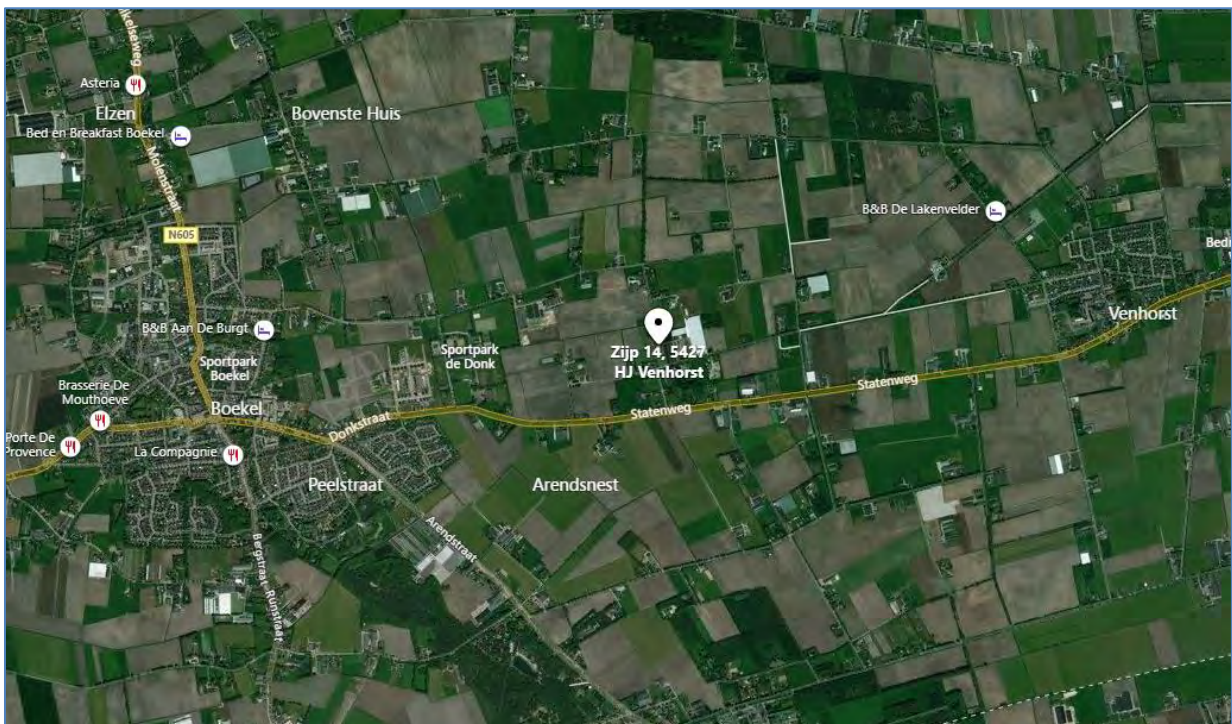
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan Zijp 14 een hooimijt te realiseren. Hiervoor is een vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen' noodzakelijk. Gebouwen als een hooimijt dienen namelijk binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Deze hooimijt zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de woning en hobbymatig gebruik door de bewoners. De zolder van de hooimijt zal dienst doen als opslagruimte.

De voorziene plannen passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Omgevingsplan buitengebied 2016'. De gemeente Boekel heeft op 30 januari 2020 in een collegevoorstel ingestemd om principemedewerking te verlenen voor het plan. Als voorwaarde is gesteld dat als tegenprestatie een landschappelijke kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden en dat de mestput wordt verwijderd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief wordt door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Hiermee wordt de realisatie en ingebruikname juridisch-planologisch geregeld. Omdat de gemeente Boekel een veegplanprocedure hanteert wordt een herziening van het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' aangevraagd welke wordt meegenomen in het veegplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in gemeente Boekel. Het ligt ten oosten van het dorp Boekel, in het buitengebied tussen Boekel en Venhorst. In onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie in groter verband weergegeven door middel van een witte pijl.



Afbeelding 1.1: Ligging projectlocatie in groter verband (Bing Maps)

Nader beschouwd ligt de projectlocatie aan het adres 'Zijp 14'. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie M, met nummer 913. In onderstaande afbeelding is het perceel in het blauw

omlijnd. De ontwikkeling beslaat een gedeelte van dit perceel, dat gedeelte is met een stippellijn aangegeven.



Afbeelding 1.2: Projectlocatie Zijk 14 (Bing Maps)

De omgeving van Zijk 14 typeert zich door grote uitgestrekte velden, die worden gebruikt ten behoeve van de akkerbouw. Daarnaast zijn in de omgeving enkele woonhuizen en veehouderijen aanwezig. De wegenstructuur in de omgeving bestaat uit landwegen waaraan lange rijen bomen zijn gesitueerd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in het plangebied van het volgende bestemmingsplan:

- 'Omgevingsplan buitengebied 2016', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018.

De gronden zijn bestemd tot 'Wonen' waarop een woning van maximaal 600 m³ is toegestaan. De omliggende gronden zijn bestemd als 'agrarisch landschap', bijvoorbeeld geschikt als dierenweide.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in het tweede hoofdstuk de planomschrijving behandeld waarin achtereenvolgens de huidige situatie, het vigerend planologisch regime en het planvoornemen worden behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld waaraan het voorgenomen plan wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch en milieuhygiënisch relevante aspecten behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet. Het laatste hoofdstuk dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie M, nummer 913. Het perceel heeft een oppervlakte van 2 hectare. Op afbeelding 2.1 en afbeelding 2.2 is de projectlocatie weergegeven met zicht vanaf de straat. In afbeelding 2.1 is zicht op het gedeelte dat is bestemd als 'Agrarisch landschap' met daaromheen een houten weidehek. In afbeelding 2.2 is het gedeelte dat is bestemd tot 'Wonen' te zien, met aan de linkerzijde een woonhuis en aan de rechterzijde is de schuur te zien.



Afbeelding 2.1: Zijkant 14 vanuit noordoostelijke richting



Afbeelding 2.2: Zijkant 14 vanuit zuidoostelijke richting

In navolgende afbeelding 2.3 is in het geel te zien waar de huidige woonbestemming is gelegen. Binnen dit vlak zijn een woonhuis (nummer 1) en een stal (nummer 2) gesitueerd. Daarnaast is er buiten het vlak dat is bestemd voor wonen een mestput (nummer 3) gelegen. De huidige oppervlakten qua bebouwing zijn als volgt:

- Woonhuis: 318 m²
- Schuur: 400 m²
- Mestput: 266,7 m²
- **Totaal: 984,7 m² verharding**



Afbeelding 2.3: Huidige situatie met betrekking tot bebouwing en verharding

2.2 Vigerend planologisch regime

Hieronder is in afbeelding 2.4 een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij het plangebied in het blauw omlijnd waarop de ontwikkelingen van toepassing zijn.



Afbeelding 2.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (boekel.crotec-omgevingsplan.nl)

In 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016' zijn onder andere de volgende bestemmingen van toepassing voor (delen van) de planlocatie:

- Wonen (deels);

- Agrarisch landschap (deels);
- Bebouwd gebied (deels);
- Overgang Kampenlandschap met enken – Peelontginningenlandschap;

Er is sprake van de bestemming 'Wonen', daarbij is een woning met een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan en maximaal 100 m² aan bijgebouwen. De bestaande loods heeft een grootte van 400 m² en overschrijdt daarmee de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken. De overige grond op de planlocatie, die is aangemerkt als 'Agrarisch landschap', bevat een mestput van ongeveer 266,7 m². Op basis van de regels is deze niet toegestaan.

2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om de bestemming van 'Wonen' van vorm te doen veranderen, zodat de hooimijt op de gewenste locatie binnen het bestemmingsvlak gebouwd kan worden. Daarnaast wordt ook een afname gerealiseerd van verhard oppervlakte. Dit wordt hieronder toegelicht.

Bebouwing

Een van de wijzigingen in de aanwezige bebouwing is de mestput die momenteel op het perceel aanwezig is, deze zal in zijn geheel worden verwijderd. Daarentegen wordt er op het perceel een hooimijt gerealiseerd. Hieronder is inzichtelijk gemaakt hoe de verharde oppervlakten in de bestaande en nieuwe situatie zijn.

<i>Bestaande situatie</i>		<i>Nieuwe situatie</i>	
Woonhuis	318,0 m ²	Woonhuis	318,0 m ²
Schuur	400,0 m ²	Schuur	400,0 m ²
Mestput	266,7 m ²	Hooimijt	100,0 m ²
Totaal	984,7 m²	Totaal	818,0 m²

Te zien is dat er een afname is in het verharde oppervlak van 166,7 m². Navolgend is in afbeelding 2.5 en 2.6, door middel van plattegronden, inzichtelijk gemaakt hoe de oppervlakten in de bestaande situatie zich verhouden tot die in de nieuwe situatie.



Afbeelding 2.5: Bestaande situatie
(1: woonhuis, 2: schuur, 3: mestput)



Afbeelding 2.6: Nieuwe situatie
(1: woonhuis, 2: schuur, 3: hooimijt)

Het bouwvlak verandert van vorm om de ontwikkeling van een hooimijt op de gewenste locatie mogelijk te maken. Op afbeelding 2.6 is met nummer 3 weergegeven waar de nieuw te bouwen hooimijt voorzien is. Van origine is een hooimijt een vrijstaand agrarisch bouwwerk waarin opslag

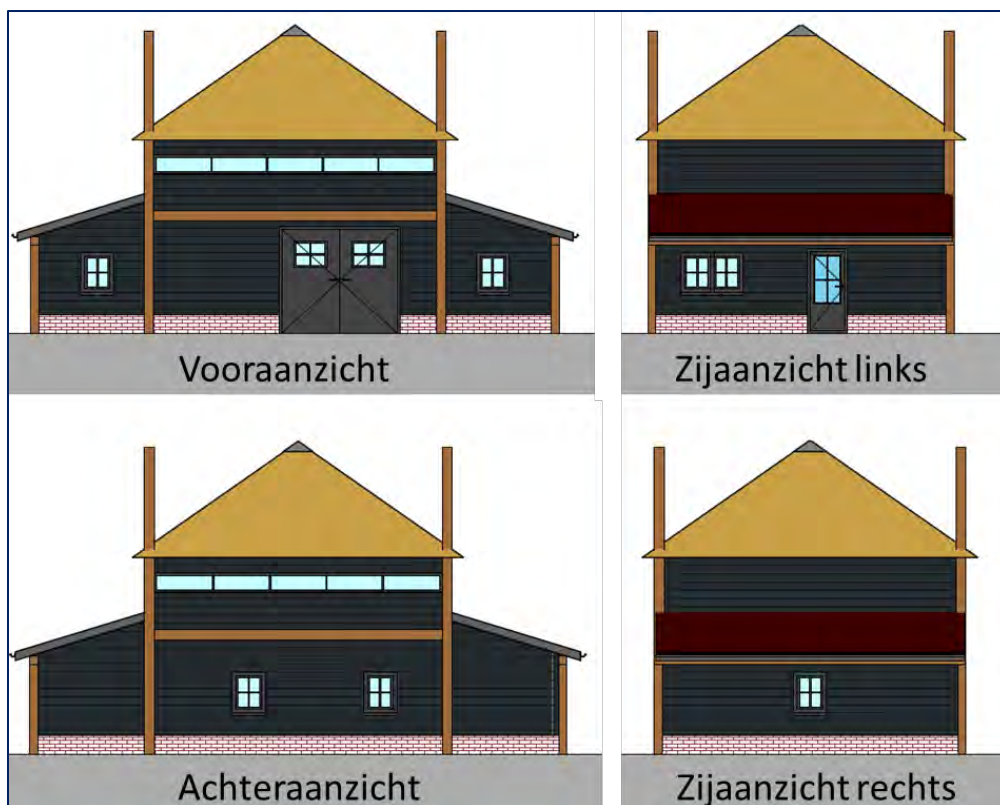
plaatsvond van graan, stro of hooi. Het bouwwerk werd opgetrokken uit minimaal één en maximaal zeven palen. Deze droegen een kapconstructie die langs de palen op en neer kon bewegen.

Op afbeelding 2.7 is te zien hoe de hooimijt aan Zijp 14 eruit komt te zien. De constructie van de hooimijt bestaat uit vier grote palen die het dak dragen. De dakconstructie is vast en niet verstelbaar. Op de begane grond is aan de voorzijde een toegang middels brede dubbele deuren. Via deze deuren kom je binnen in de hobbyruimte. Je kijkt hierdoor uit op het binnenterrein van het perceel waar tevens het woonhuis en de schuur zijn gesitueerd. Naast de hobbyruimte is er op de begane grond een kantine met toilet. Aan de rechter zijkant van de hooimijt is een achterdeur. Er is een vaste trap aanwezig waarmee de verdiepingsvloer te bereiken is. De verdieping is bedoeld voor opslag.



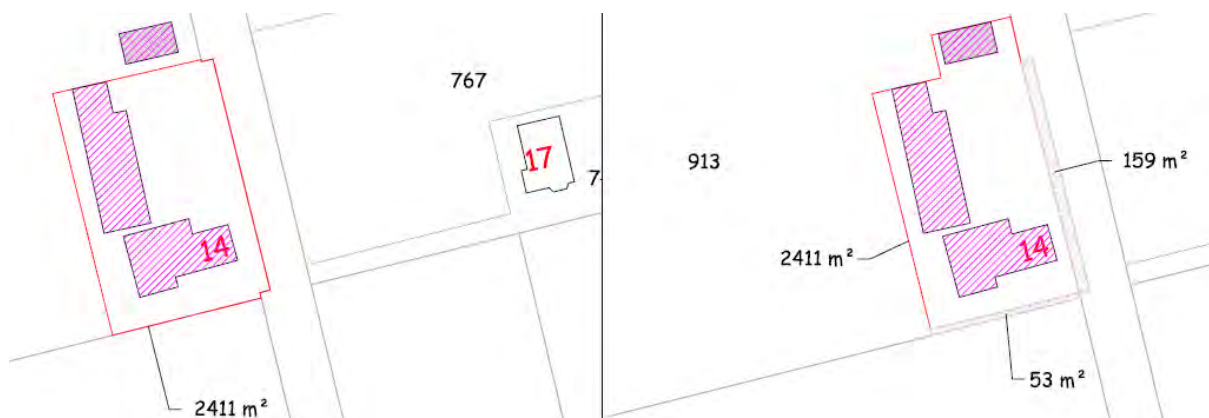
Afbeelding 2.7: Visualisatie hooimijt

Navolgend is in afbeelding 2.8 de aanzichten van de te bouwen hooimijt opgenomen. Te zien is dat de buitenmuren bestaan uit een laag rood metselwerk. Daar bovenop wordt potdekselwerk toegepast in het zwart. Het bovenste dak wordt bekleed met riet en de onderste daken aan de zijkanten worden bekleed met rode keramische dakpannen. De hooimijt wordt gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en riet. Het is een karaktervol gebouw dat goed past in de landschappelijke omgeving waarin deze geplaatst wordt. Een hooimijt is een passend gebouw in de agrarische omgeving en bij het aanwezige woonhuis dat van origine een boerderij betrof. Tevens is het passend in het beleid van gemeente Boekel. Namelijk in het agrarisch gebied inspelen op de vraag naar rust, ruimte en plattelandsbeleving.



Afbeelding 2.8: Aanzichten hooimijt

Ten behoeve van de realisatie van dit bijgebouw vindt een vormverandering van het bestemmingsvlak plaats. Deze verandering is in afbeelding 2.9 opgenomen. Deze afbeelding is een uitsnede van bijlage 2. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft gelijk, namelijk 2.411 m².



Afbeelding 2.9 Uitsnede vormverandering bestemmingsvlak wonen

Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aan te tonen worden milieu hygiënische en planologische aspecten van de beoogde situatie getoetst aan geldende beoordelingsregels. De toekomstige planologische situatie blijkt uit afbeelding 2.6.

Uit de toetsing, die plaatsvindt in hoofdstuk 4, wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de geldende regelgeving.

3. BELEIDSKADER

Gemeente Boekel heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient hiernaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het terrein van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarnaast is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als uitvloeisel van de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen elementen die voorkomen in de omschreven rijks belangen. Dermate vormt de SVIR geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen als het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro biedt juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden, op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. De uitspraken in de Barro onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze regels zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect hun doorwerking te hebben tot de besluitvorming op het lokale niveau.

Door nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, levert het Barro een versnelling op in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindert het de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro horende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling wordt de begrenzing vastgesteld van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich in het radarverstoringgebied van militaire vliegbasis Volkel. Hierbinnen worden geen bestemmingen toegestaan die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In onderhavig plan is het oprichten van dergelijke hoge bouwwerken niet aan de orde. Derhalve vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

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

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond. Indien de Ladder niet van toepassing is, ontslaat dat de initiatiefnemer en het bevoegd gezag niet van de plicht te voldoen aan andere normen voor een goede ruimtelijke ordening.

Doorwerking plangebied

Er worden geen woningen toegevoegd aan het bestaande areaal. Er is bij dit initiatief aan Zijp 14 namelijk sprake van een bouwvlakvormverandering voor de realisatie van een hooimijt ten noorden van het bestaande bijgebouw. Hierdoor kan onderhavig initiatief niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De visie en ambitie van de provincie Noord-Brabant, met betrekking tot de fysieke leefomgeving, wordt verwoord in de Brabantse omgevingsvisie. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze heeft een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Het uitgangspunt van de Brabantse omgevingsvisie is dat door het juiste samenspel de kwaliteit van het leven hier en nu goed samen kan gaan met de kwaliteit van leven elders en later. Om de huidige kwaliteit van Noord-Brabant te behouden, verbeteren en door te geven aan de volgende generaties, moet er continu zorggedragen worden voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving. Met de omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee

handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de omgevingsvisie wordt aansluiting gevonden op Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. In de omgevingsvisie wordt bekeken hoe de provincie er in 2050 uit zal moeten zien, daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de omgeving Oost-Brabant in 2050 geschetst als gebied dat wordt gewaardeerd vanwege het aangename dorpenlandschap in de Peel. Het wordt gezien als een gebied waar de bewoners van het stedelijke gebied rondom Eindhoven graag hun 'high-tech' omgeving afwisselen om hun vrije tijd door te brengen. De dorpen zijn er levendige plekken waar jong en oud zich thuis voelen. Brabant is in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Om deze geschetste panorama te bereiken is het verstandig om verschillende doelen aan elkaar te koppelen. Om zo meerdere vliegen in één klap te kunnen slaan. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van de Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen vindt de provincie het belangrijk om naar een ontwikkeling te kijken vanuit meerdere richtingen. Een ontwikkeling hier en nu mag niet in sociaal, economisch en ecologisch opzicht ten koste gaan van de levenskwaliteit elders en later. Om dit te kunnen realiseren wordt een 'diepe', 'ronde' en 'brede' manier van kijken gehanteerd. De 'diepe' manier van kijken houdt in dat er op verschillende schaalniveaus wordt gekeken. De 'ronde' manier van kijken houdt in dat er niet puur sectoraal wordt gekeken maar dat er verschillende vraagstukken gecombineerd worden. Er wordt daarbij gezocht naar een balans tussen 'people' dat staat voor de gemeenschap 'planet' dat staat voor de leefomgeving en 'profit' dat staat voor wat het in economisch opzicht oplevert. De 'brede' manier van kijken wil zeggen dat verschillende partijen en belanghebbenden worden betrokken.

Conclusie

Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de kwaliteit elders of op een later tijdstip. Er is bij dit initiatief aan Zijp 14 namelijk sprake van een bouwvlakvormverandering voor de realisatie van een hooimijt ten noorden van het bestaande bijgebouw. Hiermee is het passend binnen de Brabantse Omgevingsvisie.

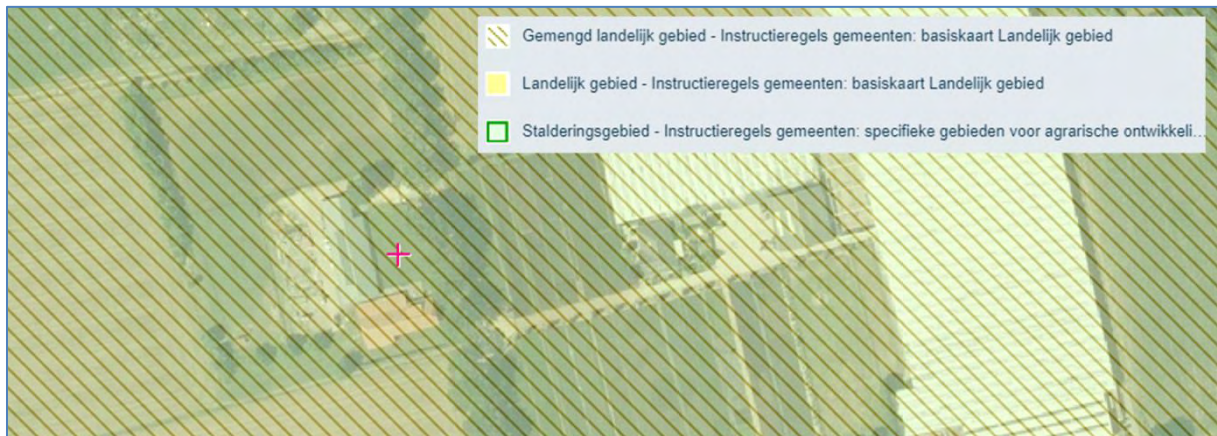
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In de Interim Omgevingsverordening worden het beleid en de maatregelen uit de Brabantse omgevingsvisie uitgewerkt in (beleids)programma's en regels. De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat houdt in dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening Ruimte. De instructieregels gelden bij het uitoefenen van ruimtelijke bevoegdheden door de gemeenten. Het gaat daarbij om het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede opgenomen uit de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De projectlocatie is daarop aangegeven door middel van een roze kruis. Te zien is dat de projectlocatie is gelegen in 'Landelijk gebied'. De instructieregels die ter plaatse gelden richten zich op een evenwichtige toedeling van functies, in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen. De regels die gelden zijn dus vanuit de functie gezien opgebouwd. Plannen moeten daarbij voldoen aan een aantal basisprincipes. De regels die op onderhavige ontwikkeling van

toepassing zijn, zijn: de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig gebruik van ruimte en kwaliteitsverbetering landschap.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied. Die wordt bepaald door herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Bij huidige ontwikkeling wordt zorgvuldig gebruikgemaakt van de ruimte, dit wordt in het volgende punt nader toegelicht. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op omliggende functies in het gebied of op ontwikkelingen elders. De meerwaardecreatie wordt gerealiseerd doordat mensen het platteland kunnen beleven door er te verblijven, op die manier wordt de beeldvorming op een positieve manier beïnvloed. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht zoals verwoord in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag van bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Nieuwvestiging buiten bestaand ruimtebeslag is mogelijk op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is in onderhavige situatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat gebruikgemaakt wordt van woonbestemming in agrarisch gebied, waarbij de bebouwde oppervlakten en verharding in omvang worden teruggebracht.

In de toelichting bij een bestemmingsplan moet tevens worden ingegaan op planologisch relevante (milieu)aspecten. In hoofdstuk 4 van onderhavige onderbouwing worden gevolgen van het plan voor de genoemde aspecten behandeld. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht zoals verwoord in artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk gebied' dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan dient dan gemotiveerd te worden dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de verbetering wordt uitgevoerd. De financiële, juridische en feitelijke kwaliteitsverbetering wordt binnen het plan geborgd. Om het voornemen van ruimtelijke kwaliteitsverbetering handen en voeten te geven is door de gemeenteraad van Boekel in februari 2013 de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Hierin wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van

ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied. De manier hoe 'Vitaal Buitengebied Boekel' haar uitwerking heeft op het onderhavige initiatief wordt in paragraaf 3.3.2 behandeld.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing aan de regels uit de Brabantse Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen de door de provincie gestelde kaders. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

In de Structuurvisie Boekel heeft de gemeente de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid vastgelegd voor de komende 10-15 jaar. Er is een visie op hoofdlijnen beschreven om garant te staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Boekel. Naast de visie op hoofdlijnen is een ruimtelijk casco opgenomen in de Structuurvisie Boekel. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en beeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. In afbeelding 3.2 wordt de kaart van het Ruimtelijk Casco weergegeven, waarin te zien is dat de planlocatie is gelegen in het agrarisch landschap.



Afbeelding 3.2: Uitsnede plankaart Structuurvisie Boekel

Het gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap' bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden. Het gebied waarin de planlocatie ligt, is een halfgesloten landschap. Het gebied typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, laanbeplanting, houtwallen en singelbeplantingen. Het streven in dit gebied is om de agrarische hoofdfunctie te behouden. Daarbij wordt ruimte geboden aan een verbreding van activiteiten zoals kleinschalige recreatieve activiteiten. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven aan de wegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft.

Hiernavolgend wordt de Boekelse visie op hoofdlijnen op het Landelijk gebied weergegeven:

Landelijk gebied

Er zijn grote veranderingen aanstaande in de agrarische sector, dit zal impact hebben op het landelijk gebied. Het gebruik van het landelijk gebied zal meer divers worden en hiertoe moet ook ruimte worden geboden. Initiatieven op het gebied van recreatie is een van de aspecten die daaraan vorm zal gaan geven. De nadruk van beleidsopgaven in het buitengebied ligt op de thema's (duurzame) landbouw, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en leefbaarheid. Duidelijk is het accent op de landschappelijke inpassing. Er is veel mogelijk maar het moet wel passen in het landschap.

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen binnen het gestelde in de structuurvisie Boekel. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de omgeving en aan de ruimtelijke kwaliteit, deze zullen juist worden verbeterd. Er wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap doorgevoerd. Bovendien zal een oude mestput worden verwijderd.

3.3.2 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'

De beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' beschrijft ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden. Meerwaarde kan ook in een gevoelsmatige vorm worden verkregen. Gedacht kan worden aan extra werkgelegenheid en verbetering van het woon- of leefklimaat. Niet alle winst blijkt daarmee even goed meetbaar of vergelijkbaar te zijn. Toetsing aan vastgelegde normen is dan ook niet mogelijk. Boekel wil met een positieve insteek nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied benaderen.

De beleidsvisie is opgedeeld in drie delen, te weten de strategie, de kwaliteitsgids en waardering. In het eerste deel (strategie) wordt een nieuw ordeningsprincipe van 'kwaliteit centraal' geïntroduceerd, wat kan worden bereikt door toepassing van een viertal principes, te weten zonering prioritaire functies, bijdragen aan de kwaliteit van het landschap, zonering luwte – rust – dynamiek en behoud van de balans. Het tweede deel (kwaliteitsgids) beschrijft de fysieke kenmerken van het landschap en geeft richtlijnen voor ontwikkelingen om dat landschap te gebruiken en te versterken. In het derde deel (waardering) worden de waarderingen van bestaande en nieuwe functies getalsmatig benoemd. Deze waarderingen bepalen mede de tegenprestatie ter compensatie van de bestemmingswinst van de ontwikkeling.

De Strategie

- Zonering van prioritaire functies: In de structuurvisie is een zonering opgenomen ten aanzien van vormen van gebruik die prioritair zijn in de aangewezen gebieden. Dat betekent niet dat andere functies daar taboe zijn, maar wel dat zij de prioritaire functies niet mogen belemmeren;
- Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap: Het plan voorziet in een landschappelijke versterking door de sloop van overtollige bebouwing/verharding: het saneren van een mestkelder. Daarnaast wordt door middel van erfbeplanting een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap;
- Zonering tussen luwte – rust – dynamiek: Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, dit is een luw gebied. Hiermee wordt bedoeld dat er beperkingen worden gesteld aan de aard van vormen van gebruik, zoals verkeersaantrekkende, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie als productielandschap. De bestemmingsvlakwijziging is passend binnen luw gebied.
- Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied: De visie biedt ruimte om op innovatieve wijze ook de traditioneel meer 'stedelijke' functies als wonen, werken, voorzieningen, bij te laten dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijke gebied. Door de

kleinschaligheid van de woonbestemming doet de bouwvlakvormverandering geen afbreuk aan de bestaande balans tussen voorzieningen.

De Kwaliteitsgids

De planlocatie heeft landschapstype 'Overgang Kampenlandschap met enken naar Peelontginningenlandschap'. Het gebiedstype dat het meest passend is bij de locatie betreft het Peelontginningenlandschap, en wel de jonge ontginningen waar geen bosrijke omgeving of waterlopen aanwezig zijn. Het gebied heeft een agrarisch karakter. Het is een relatief grootschalig open landschap. Omdat de hoeveelheid bebouwing in de oude en beoogde situatie nagenoeg gelijk is, doet het initiatief niets af aan de openheid in het gebied. Bovendien wordt de reeds maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet overschreden welke in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Er wordt erfbeplanting toegepast waardoor het plan passend is binnen de karakteristieken van de jonge ontginningen. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de visie.

Waardering

In paragraaf 3.2 is reeds beschreven dat provinciale regelgeving gemeenten verplicht om bij de vaststelling van bestemmingplannen kwaliteitsverbetering van het landschap na te streven. De manier waarop gemeenten hier invulling aan geven mag door de gemeenten zelf worden bepaald. De gemeente Boekel heeft gekwantificeerde waarden vastgesteld in 'Vitaal Buitengebied Boekel – waardering'. De gemeente Boekel kiest ervoor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond wijzigen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt. Ook extra bebouwingsmogelijkheden behoren naast de waardevermeerdering van de ondergrond tot de bestemmingswinst; door extra planologische ruimte in de bestemmingsplanregels op te nemen ontstaat er een waardevermeerdering. Een deel van de bestemmingswinst moet worden besteed aan de beoogde verbetering van de kwaliteit van het buitengebied in de vorm van een tegenprestatie. Dit kan in velerlei vormen plaatsvinden. De kosten voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering wordt uiteindelijk gewaardeerd.

Gemeente Boekel heeft er voor gekozen om te werken met vooraf vastgestelde bedragen. Dit om op voorhand helderheid te kunnen verschaffen. Ook wordt hiermee voorkomen dat er discussies over waarde tussen taxateurs plaatsvinden. Die discussies zouden de kosten onnodig kunnen opdrijven en hiermee zouden ontwikkelingen onmogelijk kunnen worden gemaakt. Aan de beleidsnota is een lijst met normatieve waarden gekoppeld die de hoogte van de tegenprestatie bepalen. Bij het bepalen van de tegenprestatie moet worden afgewogen wat wenselijk is en waarom. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de volgende:

- a. *Uitvoerbaarheid*: hoe groter de gevraagde bijdrage ten opzichte van de bestemmingswinst is, des te kleiner wordt de financiële uitvoerbaarheid van een ontwikkeling;
- b. *Kwaliteit door ontwikkeling*: hoe minder ontwikkelingen, des te minder kwaliteitsverbetering er zal plaatsvinden in het buitengebied;
- c. *Gebiedszonering*: bepaalde ontwikkelingen zijn in een bepaald gebied juist meer of minder wenselijk. In sommige gevallen kan een ontwikkeling als onwenselijk worden beschouwd, terwijl deze verderop juist misschien als doelstelling geldt. De gevraagde bijdrage kan op grond van de zonering "luwte – rust – dynamiek" uit de strategie Vitaal buitengebied variëren;
- d. *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*: de provincie vraagt om een bepaalde bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze is niet concreet gekwantificeerd, maar een richtlijn in de regio Noordoost-Brabant is 20% van de bestemmingswinst. In ieder geval vraagt de Verordening ruimte Noord-Brabant een verantwoording van de minimale kwaliteitsverbetering;

- e. *Maatschappelijke meerwaarde:* deze is moeilijk te kwantificeren in euro's, maar kan wel degelijk van groot belang zijn voor de vitaliteit van het landelijke gebied. Maatschappelijke meerwaarde kan als een vorm van tegenprestatie worden beschouwd door het bestuur, maar kan nooit het enige element van kwaliteitsverbetering kan zijn. Er zal altijd een bepaalde fysieke tegenprestatie met een ontwikkeling gepaard moeten gaan.

Berekening

De herziening van het bestemmingsvlak heeft tot gevolg dat er een waardeverandering plaatsvindt door het toestaan van een groter oppervlakte aan bijgebouwen. Zo wordt de bouw van een hooimijt mogelijk gemaakt.

De herziening van het bestemmingsvlak heeft tot gevolg dat een waardeverandering plaatsvindt. Het gaat hierbij om een ontwikkeling aan een bebouwingslint. Op basis van 'Vitaal Buitengebied Boekel' wordt bepaald dat hierover een percentage van 20% moet worden geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. De berekening van de waardeverandering ter plaatse van de planlocatie samen met de berekening van het compensatiebedrag en de compenserende saneringsbedragen is bijgevoegd in bijlage 1.

De vormverandering van de woonbestemming, in combinatie met het toevoegen van een hooimijt ten behoeve van de woning, heeft een marginale bestemmingswinst tot gevolg. Op beperkte schaal zal de woning landschappelijk ingepast worden. De huidige aanwezige beplanting voldoet als landschappelijke inpassing. Foto's van de huidige beplanting en een erfinrichtingsplan zijn opgenomen in bijlage 3. Het beheer en de instandhouding van het aanwezige groen zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Hiermee voldoet onderhavig initiatief op het beleid Vitaal Buitengebied Boekel.

Tegenprestatie

Wel wordt er een tegenprestatie ter kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan, die bestaat uit de sloop van de ongewenste mestput. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief verder te vergroten wordt de planlocatie landschappelijk verder ingepast, dit wordt reeds gedaan met de huidige beplanting. Als toevoeging op de reeds aanwezige beplanting zal de beukenhaag ten zuiden van de woning verlengd worden over het gehele perceel. De te realiseren beukenhaag is met rood weergegeven op de landschappelijke beplanting.

De sloop van de ongewenste mestput en het realiseren van een beukenhaag aan de zuidelijke zijde van het perceel is voldoende kwaliteitsverbetering in relatie tot de waardevermeerdering. Samen met de reeds aanwezige erfbeplanting vormt dit een kwalitatief goede landschappelijke inpassing voor Zijp 14.

3.3.3 Beleidsnotitie Erfbeplantingen

Het doel van de beleidsnotitie is om alle ontwikkelingen optimaal in te passen in het landschap. Om dit te bereiken zijn in de beleidsnotitie minimale inspanningen vastgelegd. Bij een functieverandering in het agrarisch landschap moet worden voldaan aan de beleidsregels zoals die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie Erfbeplantingen. Hiermee zal tevens worden aangetoond dat wordt voldaan aan de basisinspanning van minimaal 20% van het totale functievlak. Het totale functievlak bedraagt 2.411 m², de erfbeplanting heeft een omvang hebben van minimaal 482 m². Hier wordt aan voldaan.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het doorvoeren van een herziening van het bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zoals wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te toetsen of milieuhygiënische gevolgen van het initiatief invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat nieuwe woningen en andere geurgevoelige functies op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Als hulpmiddel worden de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 en Staalkaart Bedrijfsmatige activiteiten gebruikt.

'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009

Bedrijven worden in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen in een tabel die is onderverdeeld in milieucategorieën. Aan deze milieucategorieën zijn richtafstanden gekoppeld die per aspect (geur, stof, geluid en gevaar) tot gevoelige objecten worden gehanteerd. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'gemengd gebied'	Richtafstand tot 'rustig buitengebied'
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

De woonbestemming wordt uitgebreid naar het noorden en zou daardoor bedrijfsmatige functies in de omgeving kunnen belemmeren (omgekeerde werking).

In noordelijke richting is een andere burgerwoning gelegen aan Zijp 12. Dit is ook te zien in afbeelding 2.4. De vormverandering in noordelijke richting heeft derhalve geen negatieve effecten op de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfsmatige functies in de omgeving van de planlocatie.

Ten noordoosten van de planlocatie, op Zijp 15, is een melkveebedrijf gevestigd. Het bouwvlak van dit bedrijf ligt op 90 meter van de planlocatie. Een melkveebedrijf heeft milieucategorie 3.2 met de grootste afstand voor geur.

Ten oosten van de planlocatie is een (vollegronds)teeltbedrijf vergund, op een afstand van 60 meter. Tuinbouw kan gezien worden als milieucategorie 2.

Ten zuiden van de planlocatie is een bedrijfsbestemming vergund, waarmee bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk zijn. Deze locatie, de Wanroijseweg 5, heeft een afstand van 45 meter tot de planlocatie. Voor milieucategorie is de maximale richtafstand 30 meter.

Ten zuidoosten, op Wanroijseweg 6a is een hogere bedrijfscategorie vergund, namelijk een loonbedrijf, handel in zand, grind en bouw-materialen, containerverhuur/transport, sloopbedrijf, grondweg en waterbouw, met milieucategorie 4.2. Deze inrichting is gelegen op ongeveer 230 meter van de planlocatie, minder dan de richtafstand van 300 meter.

De planlocatie is gelegen in gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De genoemde richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. De richtafstanden kunnen in gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd.

Zo is het mogelijk dat voor de planlocatie ook wordt voldaan aan de richtafstand voor het bedrijf aan Wanroijseweg 6a. De richtafstand voor dit bedrijf in gemengd gebied is 200 meter. Zo wordt voor alle omliggende bedrijven voldaan aan de richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers daarvan. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaterregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering. Op deze manier worden mogelijke risico's met betrekking tot de aanwezige bodemkwaliteit in beeld gebracht.

In onderhavige situatie wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Wel wordt er een nieuw bestemmingsvlak aangelegd dat valt in het agrarisch gebied. In de bedrijfsgebouwen, de bestaande schuur en de nog te bouwen hooimijt, geen activiteiten plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de bodemgesteldheid. Door middel van een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemgesteldheid geen risico's met zich meebrengt voor de voorziene wijzigingen. Dit onderzoek en de resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet

betekent de invoering van de watertoets dat een plan of ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd. In deze motivatie dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden opgenomen.

4.3.1 *Beleid provincie Noord-Brabant*

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. Het dient als structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het PMWP geeft de uitgangspunten aan voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten. Ook toetst de provincie aan de hand van dit plan of de plannen van de waterschappen in lijn zijn met het provinciale beleid. Het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater en het scheiden van relatief schone en vuile waterstromen zijn algemene uitgangspunten die worden benoemd.

4.3.2 *Beleid waterschap Aa en Maas*

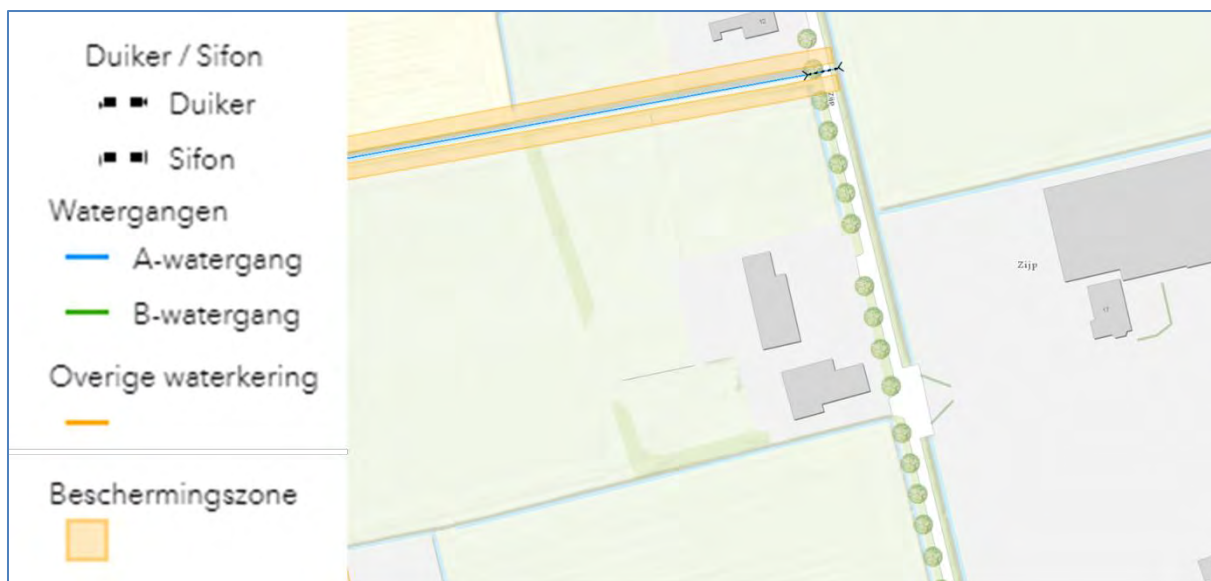
De projectlocatie is gelegen in waterschap Aa en Maas. Dit waterschap is dus beheerder van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving. In het 'Waterbeheersplan 2016 – 2021' beschrijft waterschap Aa en Maas welke beleidsdoelen worden nagestreefd in de periode 2016-2021 waarbij twee onderwerpen worden geaccentueerd: waterveiligheid en waterkwaliteit. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn 'Veilig en Bewoonbaar beheergebied', 'Voldoende water en Robuust watersysteem', 'Gezond en Natuurlijk water' en 'Schoon water'.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur is opgesteld en in werking getreden per 1 maart 2015. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven. Zo wordt in artikel 3.6 van de Keur het verbod beschreven op afvoer door verhard oppervlak:

'Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te komen.'

In artikel 15.1 van de algemene regels is een uitzonderingsbevoegdheid opgenomen die de voorwaarden stelt waarbij vrijstelling wordt verleend van het verbod. In het onderhavige initiatief neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Er wordt 266,7 m² aan verhard oppervlakte van de aanwezige mestput verwijderd en er komt 99,4 m² bebouwing voor terug. Het totale verhard oppervlakte neemt dus af, hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.6 van de Keur. Afvloeiend hemelwater van de te realiseren hooimijt zal, bovenop de verplichting uit de keur, desalniettemin op eigen terrein worden geïnfiltreerd.

In afbeelding 4.1 is een uitsnede opgenomen van de Keurkaart van Waterschap Aa en Maas. Hierop is te zien dat aan de noordzijde, maar ook aan de westzijde van het perceel een A-watergang ligt met een daarbij behorende beschermingszone. A-wateren zijn de belangrijkste wateren van de regio, zoals grotere sloten, beken en waterplassen, die belangrijk zijn voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden. Het waterschap heeft alleen regels opgesteld voor activiteiten of werken die plaatsvinden in de watergang, bijbehorende beschermingszone en/of profiel van vrije ruimte. Als het werk of de activiteit hierbuiten plaatsvindt is het niet aan de specifieke regels van het waterschap gebonden. De handelingen die plaatsvinden zullen niet binnen de beschermde zone of de watergang plaatsvinden, daarmee is de voorziene ontwikkeling niet in strijd met de waterbelangen.



Afbeelding 4.1: Uitsnede keurkaart Waterschap Aa en Maas

4.3.3 Gemeentelijk waterbeleid

Het is bij wet verplicht voor gemeenten om een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen en het plan bij het verstrijken van de planperiode te herzien. Het dient een overzicht te bevatten van de manier waarop alle aanwezige rioleringsvoorzieningen in stand worden gehouden en inzicht te geven in de manier waarop de gemeente haar zorgplichten invult wat betreft afvalwater, hemelwater en grondwater. Het waterbeleid van de gemeente Boekel is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) 2017-2022. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. Gedurende de totstandkoming van het plan is waterschap Aa en Maas nauw betrokken. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022. De speerpunten voor de planperiode 2017-2022 zijn:

- Het uitvoeren van rioolrenovaties en -reparaties;
- Het renoveren van rioolgemalen;
- Het afkoppelen van toestromend verhard oppervlak van de gemengde riolering.

4.3.4 Conclusie

In het onderhavige initiatief neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Er wordt 266,7 m² aan verhard oppervlakte van de aanwezige mestput verwijderd en er komt 99,4 m² bebouwing terug. Omdat de planlocatie in de beoogde situatie voldoende infiltratiemogelijkheden heeft hoeft hemelwater niet te worden afgekoppeld. De te verwijderen en realiseren oppervlakten blijven onder de in het beleid gestelde oppervlakten en zijn daarmee vrijgesteld van de regels in de Keur. Werkzaamheden vinden niet plaats binnen een watergang of beschermingszone, waterkering, beschermd gebied of waterbergingsgebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.4 Geluid

Een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit is haalbaar door zowel te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening als aan milieuwetgeving. Milieuwetgeving houdt zich bezig met het voorkomen van geluidshinder door het stellen van kwaliteitseisen en voorschriften in het Activiteitenbesluit. Ruimtelijke ordening richt zich voornamelijk op milieuzonering. Daarnaast is de bestaande planologische situatie sterk bepalend voor de omgevingskwaliteit. In een gemengde omgeving kan soms meer geluid geaccepteerd worden dan in een rustige woonwijk. In onderhavige situatie is sprake van een gemengde omgeving. Aan Zijp zijn namelijk verschillende bedrijven, tuinders, veehouderijen

en woningen naast elkaar gesitueerd. De woning is niet in een op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd gebied is gesitueerd.

Zoals benoemd in paragraaf 4.1 wordt voldaan aan de richtafstanden voor omliggende bedrijven. Industrielawaai is dan ook niet van toepassing op het woon- en leefklimaat op de planlocatie, in relatie tot geluid. Bovendien is toetsen aan wegverkeerslawaai niet van toepassing omdat geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder wordt mogelijk gemaakt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat kan worden verwacht.

4.5 Geur

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder door milieubelastende activiteiten. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie invloed heeft op de mogelijkheden van bestaande functies en bedrijven.

Aangezien de locatie behoort tot een voormalige veehouderij, die is beëindigd na 19 maart 2000, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Deze afstand bedraagt in het buitengebied 50 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevel van het geurgevoelige object en het emissiepunt van het dierverblijf. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving die binnen 50 meter afstand van de planlocatie staan. Omliggende bedrijven zullen door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een melkveehouderij aan Zijp 15, te Venhorst, gelegen op een afstand van 90 meter van het nieuwe bestemmingsvlak van de planlocatie.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de verkeersafhandeling en het aspect parkeren van belang. In van artikel 130 van "Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016" zijn algemene regels opgenomen die betrekking hebben op de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Ontwikkelingen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning, melding, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan (afwijking en delegatie) wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Om de parkeerbehoefte als gevolg van het onderhavige initiatief te bepalen worden de CROW-normen gehanteerd uit de publicatie "Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen" december 2018.

Op het betreffende adres geldt een adressendichtheid van 150 adressen per vierkante kilometer, dit houdt in dat het gebied te typeren is als 'niet stedelijk'. Het gebied is daarnaast te typeren als 'buitengebied'.

Parkeerkencijfers

Wonen: De parkeernorm bij een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied bedraagt 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie

Wonen: De verkeersgeneratie bij een koopwoning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied bedraagt gemiddeld 8 bewegingen per weekdag.



Afbeelding 4.2 Situering parkeerplaatsen met blauw aangegeven.

De parkeerplaatsen zijn overdekt, aan de achterzijde van het bijgebouw is een carport gerealiseerd. Dit is in bovenstaande afbeelding weergegeven met blauw weergegeven.

Conclusie

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt momenteel 2 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zal de behoefte 2 tot 3 parkeerplaatsen zijn. Hiervoor is op eigen terrein ruim voldoende plaats. Deze zijn in de huidige situatie al gerealiseerd.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van de onderhavige planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient de uitwerking op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Ruimtelijke ingrepen dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering als:

- er geen sprake is van een feitelijke dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- door toedoen van het project, al dan niet per saldo, de luchtkwaliteit niet verslechtert;
- een uitoefening of toepassing 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 is vastgesteld.

Gebiedsbescherming Natura 2000

Projecten waarvan is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. Er is harde omschrijving weergegeven van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Het onderhavige initiatief betreft functiewijziging en verandering van het bouwvlak. De NIBM-tool laat zien dat de toename niet in betekenende mate is en dat er derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk is. De invloed van het onderhavige initiatief op de luchtkwaliteit wordt beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet is 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. In de Wet natuurbescherming zijn verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dieren en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

In de beoogde situatie wordt een hooimijt toegevoegd op agrarische grond die in de huidige situatie wordt gebruikt als paardenweide. Door het gebruik als paardenweide wordt een lage natuurwaarde van deze grond verwacht. Het huidige gebruik is weergegeven in onderstaande afbeelding. In deze afbeelding is het huidige gebruik van de beoogde locatie voor de hooimijt weergegeven.

Er wordt uitgesloten dat, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, beschermde dier- en plantsoorten in het geding kunnen komen. Wel moet rekening worden gehouden met het zorgvuldigheidsbeginzel. Wanneer tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden ontdekt dienen deze zorgvuldig te worden behandeld en verplaatst.



Afbeelding 4.3 Beoogde locatie hooimijt

4.9 Externe veiligheid

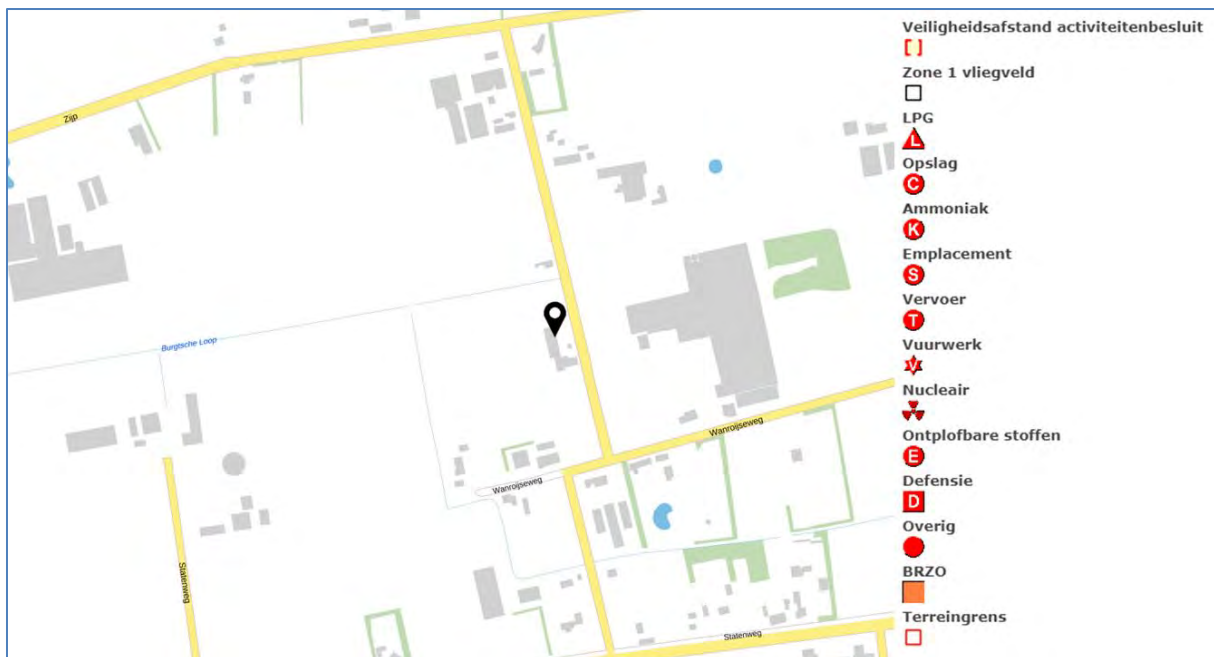
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op de risicokaart worden de risico's weergegeven die kunnen leiden tot rampen en ongevallen. Een uitsnede van de risicokaart met de omgeving van de planlocatie wordt weergegeven in afbeelding 4.4. Hierop is de planlocatie weergegeven met een zwarte pijl. Blijkens de risicokaart is het plangebied niet in een dergelijk invloedgebied gelegen.

Ten aanzien van het Besluit externe veiligheid transportroutes kan worden gezegd dat de planlocatie niet ligt in de nabijheid van een hoofdroute. Wel kunnen er niet-routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de nabijgelegen wegen, zoals bijvoorbeeld gas. De frequentie daarvan is, gezien het lokale karakter van het transport, dermate laag dat er geen ruimtelijk relevante risico's kunnen ontstaan.

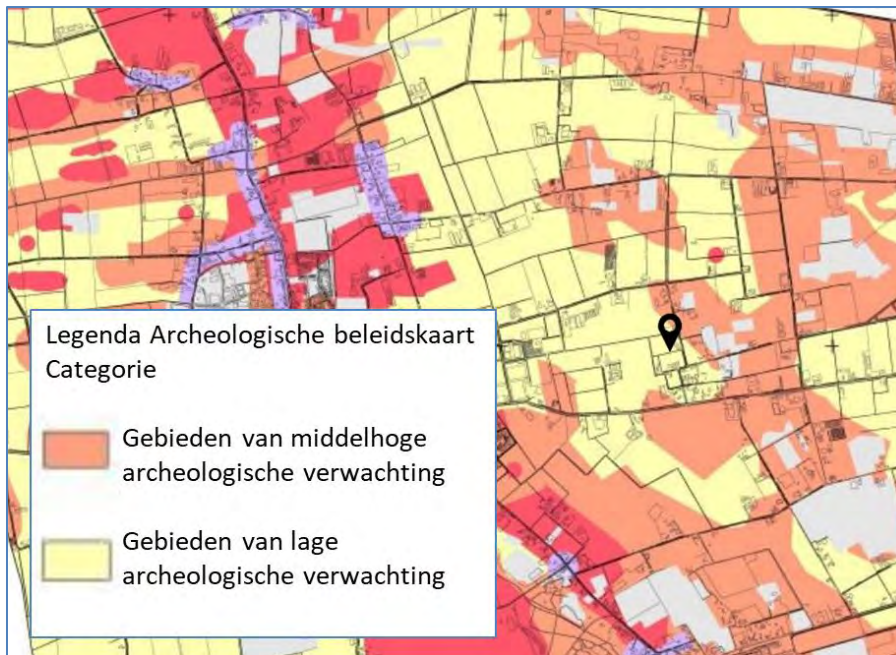
Er wordt geconcludeerd dat er zich geen relevante risicofactoren bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding zijn er geen risico's met betrekking tot externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.



Afbeelding 4.4: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.10 Archeologie

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. De gemeente Boekel heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In de 'Nota archeologie Boekel' worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,4 dan wel 0,5 m beneden maaiveld. In afbeelding 4.5 wordt een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. De planlocatie wordt met een zwarte pijl weergegeven. In de uitsnede is te zien dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 4.5: Uitsnede archeologische beleidskaart uit 'Nota archeologie Boekel'

De gemeentelijke Archeologische waardenkaart is één-op-één overgenomen in "Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016". Hierin zijn bestemmingen opgenomen die regels opleggen bij ruimtelijke ingrepen. Zulke locaties worden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie', waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gradatie van hogere waarde archeologie (1 t/m 3), welke gelijk staan aan de gebieden van lage archeologische waarden (1), gebieden met verwachtingswaarde hoog (2) en gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (3) uit de 'Nota archeologie Boekel'.

De locatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting, daar geldt geen onderzoeksplicht. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Op de planlocatie zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt dus geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten als bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderhavige situatie is sprake van vormverandering van een woonbestemming. Deze activiteiten komen niet voor in de lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling aan Zijp 14 te Boekel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Boekel. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is bovendien geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen.

5.2.1 Procedure algemeen

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na het vooroverleg kan de gemeente ervoor kiezen het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven en berust derhalve op gemeentelijke beleidsvrijheid.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6. PLANOLOGISCHE AFWEGING

Het onderhavige initiatief tot vormverandering van een woonbestemming is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.

BIJLAGEN

<i>Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering</i>	-	<i>Drieweg Advies</i>
<i>Bijlage 2: Tekening locatie</i>	-	<i>Drieweg Advies</i>
<i>Bijlage 3: Erfinrichtingsplan</i>	-	<i>Kanters Groenvoorziening</i>
<i>Bijlage 4: Bodemonderzoek</i>	-	<i>Bodeminzicht</i>

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden

Bestemmingen (bebouwd)

	Voor			Na	
	2623			2623	
	Bestaande situatie			Nieuwe situatie	
0 Dienstverlening	€	150,00	per m2	€	-
0 Detailhandel /kantoor	€	150,00	per m2	€	-
0 Dienstverlening	€	150,00	per m2	€	-
0 Bedrijf	€	120,00	per m2	€	-
0 Horeca	€	90,00	per m2	€	-
0 Recreatie	€	90,00	per m2	€	-
0 Maatschappelijk	€	90,00	per m2	€	-
0 Sport	€	90,00	per m2	€	-
0 Cultuur en Ontspanning	€	90,00	per m2	€	-
0 Agrarisch opstallen	€	25,00	per m2	€	-
1 Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00	400 per m2	€	500 per m2
0 Vergroting woning 750 tot 1.200 m ³	€	250,00	per m3	€	-
0 Vergroting woning groter dan 1.200 m ³	€	100,00	per m3	€	-
1 Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00	1 per kavel	€	225.000,00
0 Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	per kavel	€	-
0 Aangekochte RvR-titel	€	125.000,00	per kavel	€	-
0 Boerderijsplitsing	€	50.000,00	per kavel	€	-

Bestemmingen (onbebouwd)

1 Agrarisch	€	8,50	212 per m2	€	1.802,00	212 per m2	€	1.802,00
0 Agrarisch met waarden	€	7,50	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Detailhandel /kantoor	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Dienstverlening	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Bedrijf	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Horeca	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Recreatie	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Maatschappelijk	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Sport	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Cultuur en Ontspanning	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Agrarisch bouwblok	€	25,00	per m2	€	-	per m2	€	-
1 Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60,00	500 per m2	€	30.000,00	500 per m2	€	30.000,00
1 Tuin / wonen >1500 m2	€	45,00	515 per m2	€	23.175,00	411 per m2	€	18.495,00
0 Verkeer	€	6,50	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Zonnepanelen	€	15,00	per m2	€	-	per m2	€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: € 335.977,00 Waarde ná de ontwikkeling: € 345.297,00

Bestemmingswinst: € 9.320,00

Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:

	ja	(type een "1" indien van toepassing)
A. zonder specifieke kenmerken	1	20%
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap		20%
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"		30%
gebied van "rust"		40%

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 1.864,00

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde

ja	(type een "1" indien van toepassing)
0	50%

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

40% Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 745,60

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren

0 Slopen opstallen	€	10,00	per m2	€	-
1 Saneren mestkelder	€	2,50	267 per m2	€	667,50
0 Slopen glasopstanden	€	12,50	per m2	€	-
0 Saneren erfverharding	€	2,50	per m2	€	-
0 Saneren sleufsilo's	€	5,00	per m2	€	-
0 Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€	21,00	per kg	€	-
0 Slopen glasopstanden	€	6,00	per m2	€	-
0 Saneren erfverhardingen	€	2,00	per m2	€	-
0 Saneren sleufsilo's	€	3,00	per m2	€	-
0 Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€	0,75	per m2	€	-

Natuur en landschap

1 Aanleg erfbeplanting	€	2,50	40 per m2	€	100,00
0 Aanleg nieuwe natuur	€	4,00	per m2	€	-
0 Aanleg landschapselementen	€	2,50	per m2	€	-

Cultuurhistorie en Recreatie

0 Herstellen en behouden waardevolle bebouwing	In overleg bepaald				
0 Aanleg openbare paden / routes	€	1,75	per m2	€	-
0 Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€	4,25	per m2	€	-
0 Herstelkosten van bestaande natuur,	€	0,50	per m2	€	-

Advieskosten bij meerwaarde

0 Onderzoekskosten planologische procedure	€	750,00	per onderzoek		
0 Adviseurskosten voor planontwikkeling	€	4.000,00	per procedure	€	-
0 Kosten opstellen bestemmingsplan	€	5.000,00	per plan	€	-
0 Planologische procedure: legeskosten		conform legesverordening			

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 767,50

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? nee

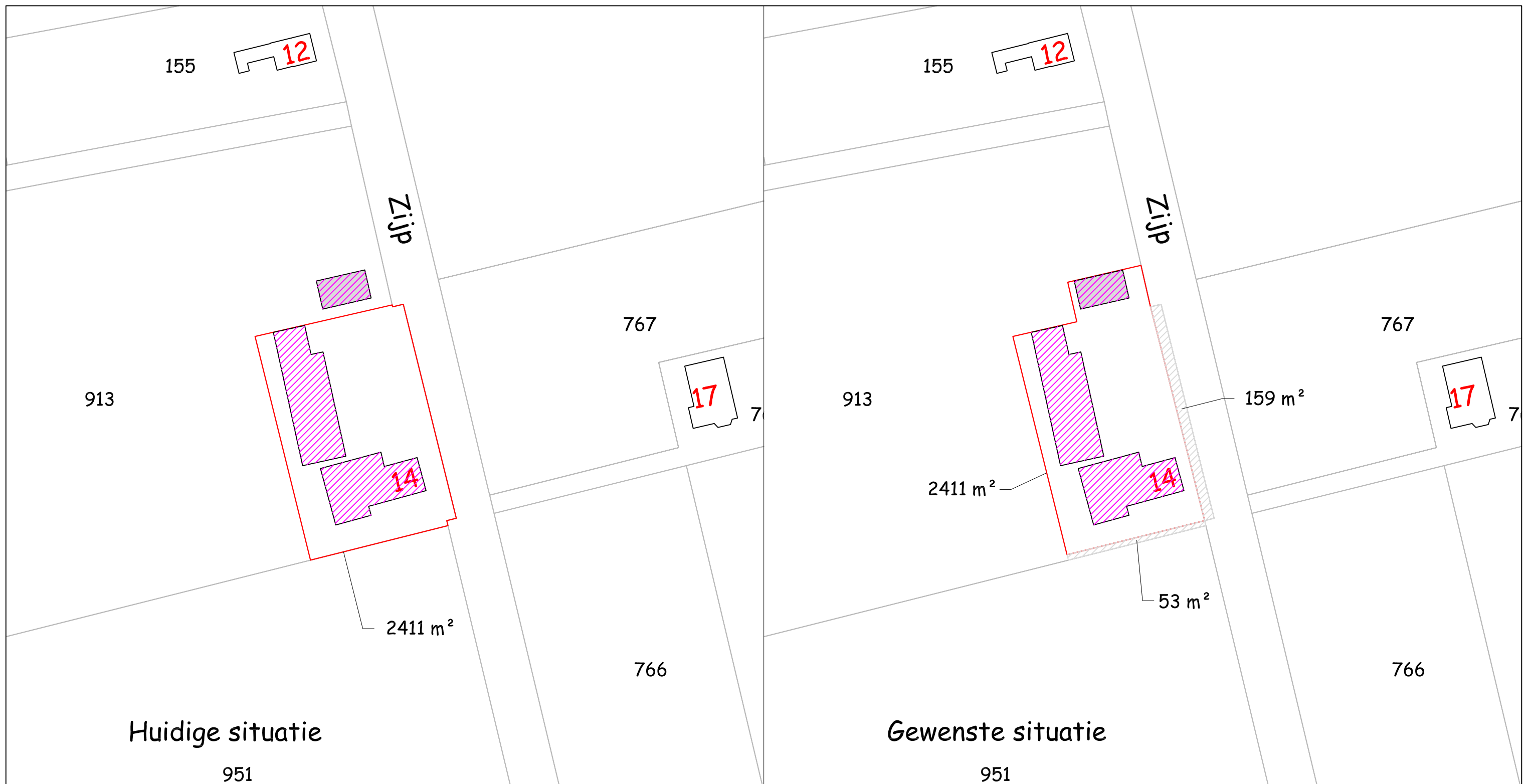
Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: € 1.096,50

Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling? ja

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -

Bijlage 2 – Tekeningen plattegrond locatie

Drieweg Advies



- = Bouwvlak
- = Bestaande bebouwing 713 m²
- = Toekomstige bebouwing 100 m²



SITUATIE

Gemeente: Boekel
Sectie: M Nr.: 913
Schaal 1 : 1000



Onderwerp: Situatie bouwvlak Zijp 14 te Boekel

Adres: Zijp 14 te Boekel

Gegevens:
Dhr. H.A.J.M. de Louw
Zijp 14
5427 HJ Boekel
Projectnummer:
132700BV01

Bladnummer: 01/01

Schaal: 1:1000

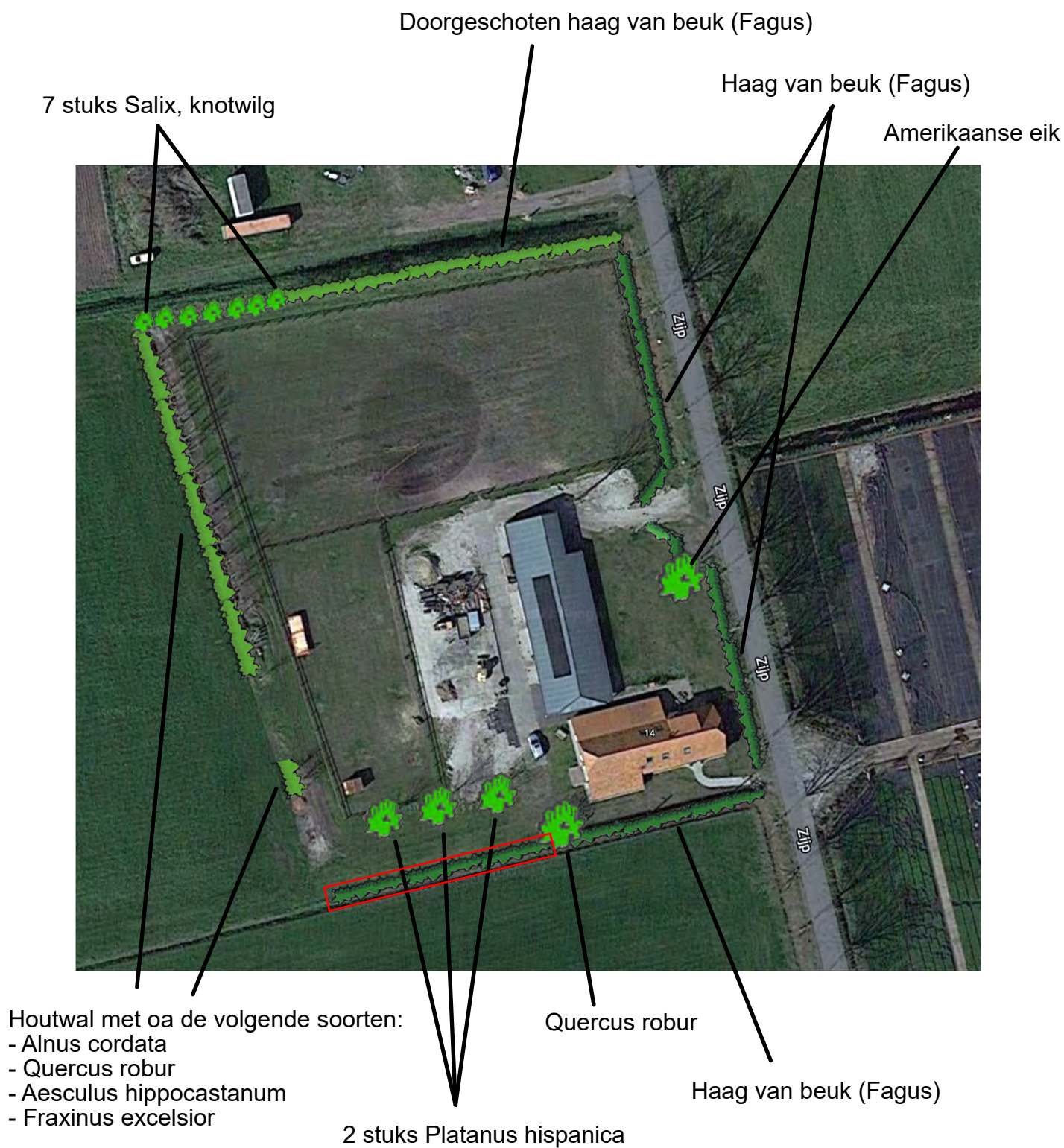
Getekend: A.M.

Datum: 14-10-2020

Wijzigingsdatum 1: Wijzigingsdatum 2: Wijzigingsdatum 3:

Landschappelijke beplanting

Adres: Zijp 14 te Boekel



























Rapport

verkennend bodemonderzoek Zijp 14 te Boekel

Bezoekadres Jekschotstraat 12
Postcode en plaats 5465 PG Veghel
Telefoon 0413 287068
e-mail info@bodem-inzicht.nl
internet www.bodem-inzicht.nl

Projectnaam Zijp 14 te Boekel
Projectnummer B2540

Opdrachtgever Dhr H. van de Louw
Postadres Zijp 14
5427 HJ Boekel
Contactpersoon Dhr H. van de Louw

Status Definitief
Versie 1

Aantal pagina's 8 (exclusief bijlagen)
Datum 2 oktober 2020

*Samenstelling rapport
en kwaliteitscontrole* dhr. M. Gloudemans

Paraaf

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	3
1.3	Partijdigheid	3
1.4	Opbouw van het rapport	3
2	VOORONDERZOEK	4
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie	4
2.2	Voormalig en huidig gebruik	4
2.3	Toekomstig gebruik	4
2.4	Beschikbare onderzoeksgegevens	5
2.5	Bodem- en geohydrologische gegevens	5
2.6	Hypothese en onderzoeksstrategie	5
3	UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN	6
3.1	Veldwerkzaamheden	6
3.2	Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen	6
3.3	Meetgegevens grondwater	6
3.4	Chemische analyse en monstersselectie	6
3.5	Geselecteerde grondmonsters en chemische analyses	6
3.6	Overzicht grondwatermonsters en chemische analyses	6
4	RESULTATEN	7
4.1	Toetsingskader	7
4.2	Toetsing analyseresultaten grond en grondwater	7
4.3	Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters en interpretatie	7
5	CONCLUSIES EN ADVIES	8

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie
 Bijlage 2: Situatietekening met boorpunten
 Bijlage 3: Boorprofielbeschrijvingen
 Bijlage 4: Getoetste tabellen grond en grondwater
 Bijlage 5: Analysecertificaten
 Bijlage 6: veldwerkrapportage



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Dhr H. van de Louw te Boekel heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Zijp 14 te Boekel (gemeente Boekel).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5725 en NEN 5740.

De NEN 5725 (versie oktober 2017) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek.

De NEN 5740+A1 (versie april 2016) beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 2000.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning voor oprichting van een hooiberg op de onderzoekslocatie.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

Vooronderzoek (hoofdstuk 2)

Uitgevoerde werkzaamheden (hoofdstuk 3)

De resultaten van het onderzoek (hoofdstuk 4)

Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5)



2 VOORONDERZOEK

Onderdeel van een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een vooronderzoek, uit te voeren conform NEN 5725 [Nederlandse norm, oktober 2017].

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- A. opdrachtgever
- B. Het milieu-archief van de gemeente Boekel
- C. Kadastrale kaarten
- D. Topografische kaarten (topotijdreis)
- E. Grondwaterkaarten
- F. www.bodemloket.nl
- G. Locatiebezoek
- H. Eigenaar/gebruiker onderzoekslocatie

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

		bron	bijlage
<i>adres onderzoekslocatie</i>	Zijp 14 te Boekel	A	1
<i>kadastrale registratie</i>	Een deel van Boekel M 913	C	1
<i>oppervlakte</i>	100 m ²	A	2
<i>ligging onderzoekslocatie</i>	buiten de bebouwde kom van Boekel	C, G	1
<i>huidige functie en gebruik</i>	weide	A, G	2
<i>beschrijving bebouwing</i>	er is geen bebouwing aanwezig op de onderzoekslocatie	A, G	2
<i>beschrijving maaiveld</i>	maaiveld is onverhard en voorzien van gras	A, G	2
<i>omgeving</i>	noord: weide oost: Zijp zuid: weide west: weide	G	-

2.2 Voormalig en huidig gebruik

		bron	aanpassing strategie
<i>voormalig gebruik locatie algemeen</i>	De locatie maakt deel uit een paardenhouderij met stallen en weilanden gevestigd op het adres Zijp 14. De onderzoekslocatie betreft een deel van de weide ten noorden van de paardenstal. De onderzoekslocatie is in gebruik geweest als landbouwgrond en grasland.	A, D	-
<i>(sloot-)dempingen</i>	nee	A	-
<i>ophogingen</i>	nee	A	-
<i>voormalige bebouwing</i>	nee	A, D	-
<i>voormalige bodembedreigende activiteiten, opslag van (brand-)stoffen</i>	Op de onderzoekslocatie is geen sprake van voormalige bodembedreigende activiteiten, opslag van (brand-)stoffen. Op 30 meter afstand en ten zuidwesten van de onderzoeklocatie bevindt zich aan de achterzijde van de paardenstallen een bovengrondse dieseltank met afleverpunt in een lekbak.	A, B, G	-

2.3 Toekomstig gebruik

		bron	aanpassing strategie
<i>bestemming</i>	beoogd wordt een hooiberg op te richten ten behoeve van opslag	A	-
<i>bodembedreigende activiteiten, opslag van bodembedreigende (brand-)stoffen</i>	nee	A	-



2.4 Beschikbare onderzoeksgegevens

		bron	aanpassing strategie
<i>onderzoek op locatie</i>	er zijn geen bodemonderzoeken verricht op de onderzoekslocatie	A, F	-
<i>onderzoek in directe omgeving</i>	er zijn geen onderzoeken bekend van de direct omgeving	A, F	-

2.5 Bodem- en geohydrologische gegevens

<i>Bodemopbouw</i>			
<i>deklaag</i>	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-6 m-mv
<i>eerste watervoerend pakket</i>	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	6-30 m-mv
<i>scheidende laag</i>	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	30 m en verder
<i>hydrologie</i>			
<i>diepte freatisch grondwater</i>	ca 1,80-2,00 m-mv		
<i>stromingsrichting</i>	noordwestelijk		

2.6 Hypothese en onderzoeksstrategie

<i>(deel)-locatie</i>	<i>opper-vlakte</i>	<i>hypo- these</i>	<i>boringen</i>	<i>analyses</i>
<i>terrein</i>	100 m ²	onver- dacht	2	2
			-	
			1	1
			tot 0,5 m-mv	standaardpakket grond
			tot 2,0 m-mv/grondwater	
			peilbuis	standaardpakket grondwater

Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem. Een asbestonderzoek conform NEN5707 maakt derhalve geen deel uit van de onderzoeksstrategie. De bodem wordt visueel beoordeeld op aanwezigheid bijmenging van puin, baksteen en asbestverdachte fragmenten. Zo nodig wordt de strategie bijgesteld op basis van veldbevindingen.



3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1 Veldwerkzaamheden

verricht onder procescertificaat BRL SIKB 2000	
conform protocol 2001	ja
datum	16 september 2020
veldmedewerker(s)	M. Gloudemans, Bodeminzicht certificaat EC-SIK-20303
afwijkingen	-
bijzonderheden	-
conform protocol 2002	ja
datum	24 september 2020
veldmedewerker(s)	M. Gloudemans, Bodeminzicht certificaat EC-SIK-20303
afwijkingen	-
bijzonderheden	-

- In bijlage 2 is de plaats van de meetpunten in de situatietekening opgenomen.
- Voor de gedetailleerde boorprofielbeschrijvingen per boring wordt verwezen naar bijlage 3.
- In bijlage 6 zijn de veldwerkrapportages opgenomen

3.2 Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen

Tijdens het beoordelen van de opgeboorde grond, zijn geen bijzonderheden waargenomen die als bodemvreemd worden beschouwd.

3.3 Meetgegevens grondwater

	filterdiepte (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	zuurgraad (pH)	EC in $\mu\text{S/cm}$	troebelheid in NTU
peilbuis 2	2,50 - 3,50	1,94	5,5	484	4,41

De gemeten waarden worden niet als afwijkend beschouwd voor de regio en geven geen indicatie voor de aanwezigheid van verontreinigingen in het grondwater.

3.4 Chemische analyse en monsteselectie

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters geven informatie over de feitelijke aanwezigheid en concentraties van onderzochte stoffen of groepen stoffen. De chemische analyses zijn uitgevoerd volgens het door de Raad voor Accreditatie (RvA) geaccrediteerde laboratorium Al-West B.V. in Deventer. Het laboratorium werkt volgens de meest van toepassing zijnde normen van het Nederland Normalisatie Instituut (NNI).

3.5 Geselecteerde grondmonsters en chemische analyses

Analyse-monster	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Analysepakket ¹	reden/motivatie
BG1	0,00 - 0,50	1 (0,00 - 0,45) 2 (0,00 - 0,50) 3 (0,00 - 0,45)	NEN 5740 Standaardpakket + Structuur en voorb. (AS3000)	visueel schone bovengrond
OG1	0,60 - 2,00	2 (0,60 - 1,00) 2 (1,00 - 1,50) 2 (1,50 - 2,00)	NEN 5740 Standaardpakket + Structuur en voorb. (AS3000)	visueel schone ondergrond

1)Het NEN 5740 standaardpakket bodem bestaat uit de volgende parameters: droogrest, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's, PAK, minerale olie.

3.6 Overzicht grondwatermonsters en chemische analyses

Peilbuis	Filterdiepte in m-mv	Analysepakket	Bijzonderheden
2-1-1	2,50 - 3,50	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)	-

1)Het standaardpakket grondwater bestaat uit de volgende parameters: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie.

Alle geanalyseerde grondwatermonsters zijn voorbehandeld conform AS 3000 zoals per 1 januari 2008 is voorgeschreven.



4 RESULTATEN

4.1 Toetsingskader

De verontreinigingssituatie van de bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten in grond en grondwater aan de achtergrondwaarden grond en streefwaarden grondwater en de interventiewaarden grond en grondwater. De achtergrondwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Om van een “*geval van ernstige bodemverontreiniging*” te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

In onderhavig rapport worden de volgende termen gebruikt om de mate van verontreiniging aan te geven:

- **niet verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is lager dan of gelijk aan de achtergrondwaarde;
- **licht verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de achtergrondwaarde maar lager dan of gelijk aan de halve som van de achtergrond- en interventiewaarde, index $((GSSD - AW) / (I - AW))$ groter dan 0,0 maar kleiner dan 0,5;
- **matig verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de halve som van de achtergrond- en interventiewaarde maar lager dan of gelijk aan de interventiewaarde, index $((GSSD - AW) / (I - AW))$ groter dan 0,5 maar kleiner dan 1,0;
- **sterk verontreinigd:** de concentratie aan verontreinigingen is hoger dan de interventiewaarde, index $((GSSD - AW) / (I - AW))$ groter dan 1,0.

Uit de NEN 5740 kan het volgende worden afgeleid. Uitvoering van vervolgonderzoek is in de meeste gevallen alleen noodzakelijk wanneer de concentratie van een stof de halve som van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde overschrijdt (index > 0,5). Deze waarde wordt ook in de Leidraad Bodembescherming gehanteerd als de concentratiegrens waarboven een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de saneringsurgentie te bepalen.

4.2 Toetsing analyseresultaten grond en grondwater

De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan de achtergrond- (A) en interventiewaarden (I) uit de circulaire streef- en interventiewaarden bodemsanering [Staatscourant 2000-39]. In de toetsingstabel zijn zowel de achtergrondwaarden (A) als de interventiewaarden (I) voor microverontreinigingen opgenomen. De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van het (gemeten) lutum- en organisch stofgehalte van de bodem. De analyseresultaten van het grondwater zijn getoetst aan de streef- (S) en interventiewaarden (I). De gemeten waarden van de onderzochte (meng-)monsters met overschrijdingstabellen zijn in bijlage 4 weergegeven. In bijlage 5 zijn de analysecertificaten opgenomen.

4.3 Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters en interpretatie

(deel)locatie	monster	traject	overschrijding achtergrond- of streefwaarde	overschrijding interventiewaarde
grond	BG1	0,00 - 0,50	-	-
	OG1	0,60 - 2,00	-	-
grondwater	2-1-1	2,50 - 3,50	Koper (0,07)	-

¹Index $((GSSD - AW) / (I - AW))$

Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksgegevens dient, gezien de gehanteerde strategie (gebaseerd op de Nederlandse Norm NEN 5740) welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening te worden gehouden met een zeker restrisico.

Een bodemonderzoek is een momentopname waarbij steekproefsgewijs boringen worden verricht en peilbuizen worden geplaatst op een veelal willekeurige, maar meest voor de hand liggende locatie. Derhalve kan nooit uitgesloten worden dat op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn die bij dit onderzoek niet zijn aangetoond.

Bodeminzicht kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.



5 CONCLUSIES EN ADVIES

Resultaten

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is een gehalte aan koper gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan koper is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen, behoudens de lichte verhoging aan koper in het grondwater, overeen met de hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde aanvraag van een bouwvergunning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.



Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie





stehuis

18.9

20.5

20.9

23.2

19.1
Waterdelweg

Si

21.1

19.5

Zijpsche Loop

20.6

Vale Peelweg

21.0

20.6

19.7

Zijp

21.6

Burgtsche Loop

Wanroijseweg

21.8

Venhorst

21.0

Tuinlust

Manege

Statenweg

Zuiveringsinst.

horst

Dooleggen

19.2

Gemeente Boekel

21.0

De Arend

Arendnest

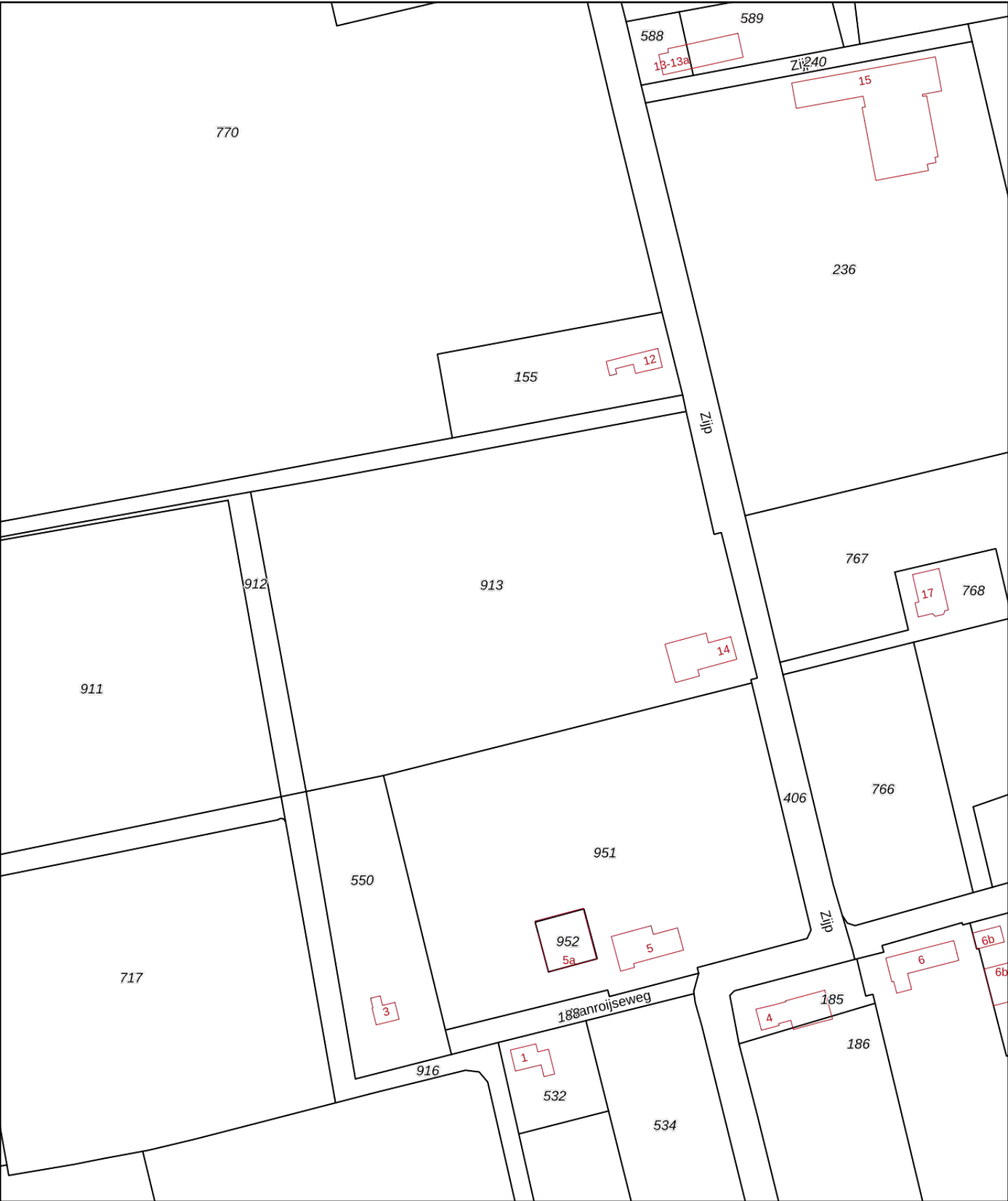
Dennenmark

De Bund

21.3 Groesbeeke

21.2

22.0



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Boekel
Sectie	M
Perceel	913

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Bijlage 2

Situatietekening met boorpunten





Situatietekening met boorlocaties

Project:
Zijp 14 te Boekel
Projectnummer:
B2540

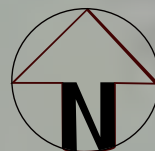
Legenda:

-  begrenzing onderzoekslocatie
-  boringen tot 0,5 m-mv
-  boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
-  boringen met peilbuis
-  Asbestproefgat

0 m



10 m



bodeminzicht

Datum:
29-09-2020



klinkers



tegels



onverhard



grind



beton



asfalt

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen

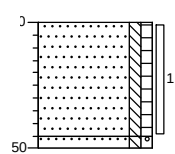


Bijlage: Boorprofielen

Boring: 1

Datum: 16-9-2020

Boormeester: Michel Gloudemans



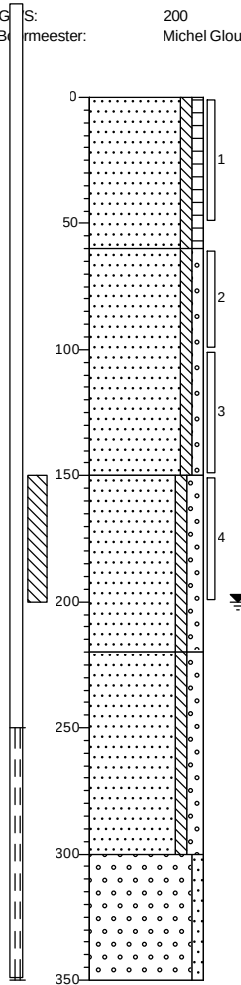
weiland
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus,
donker grijsbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig,
neutraal bruinbeige, Edelmanboor

Boring: 2

Datum: 16-9-2020

G S: 200
Boormeester: Michel Gloudemans



weiland
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus,
donker grijsbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig,
licht grijsbeige, River

Zand, matig grof, zwak siltig, matig grindig,
licht grijsbeige, River

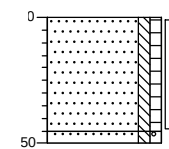
Zand, matig grof, zwak siltig, matig grindig,
licht beigegrijs, Zuigerboor

Grind, fijn, zwak zandig, licht beigegrijs,
Zuigerboor

Boring: 3

Datum: 16-9-2020

Boormeester: Michel Gloudemans



weiland
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus,
donker grijsbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig,
neutraal bruinbeige, Edelmanboor

Projectnaam: Zijp 14 te Boekel

Projectcode: B2540

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster

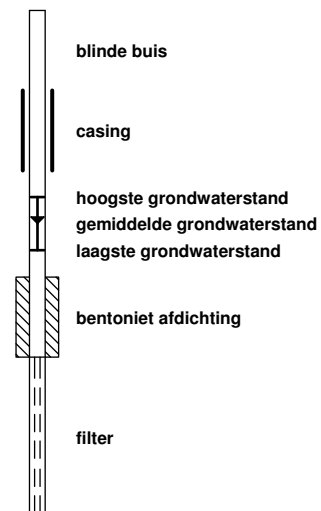
overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand

slib

water

peilbuis



Bijlage 4

Getoetste tabellen



Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		BG1			OG1		
Grondsoort		Zand			Zand		
Zintuiglijke bijmengingen							
Certificaatcode		974297			974297		
Boring(en)		1, 2, 3			2, 2, 2		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,60 - 2,00		
Humus	% ds	2,90			0,20		
Lutum	% ds	1,60			1,10		
Datum van toetsing		2-10-2020			2-10-2020		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN							
IJzer	% ds	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾		<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Kobalt	mg/kg ds	<3,0	<7,4	-0,04	<3,0	<7,4	-0,04
Nikkel	mg/kg ds	<4,0	<8,2	-0,41	<4,0	<8,2	-0,41
Koper	mg/kg ds	8,8	17,7	-0,15	<5,0	<7,2	-0,22
Zink	mg/kg ds	25	58	-0,14	<20	<33	-0,18
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	0,27	0,45	-0,01	<0,20	<0,24	-0,03
Barium	mg/kg ds	<20	<54 ⁽⁶⁾		<20	<54 ⁽⁶⁾	
Kwik	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	17	26	-0,05	<10	<11	-0,08
PAK							
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg ds	<0,050	<0,035		<0,050	<0,035	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		<0,35	-0,03		<0,35	-0,03
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,017	-0		<0,025	0,01
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	<0,0024		<0,0010	<0,0035	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	7 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<84	-0,02	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<3	7 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C20	mg/kg ds	<4	10 ⁽⁶⁾		<4	14 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C20 - C24	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C24 - C28	mg/kg ds	6	21 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C28 - C32	mg/kg ds	14	48 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C32 - C36	mg/kg ds	8	28 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C36 - C40	mg/kg ds	<5	12 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
OVERIG							
Droge stof	%	90,9	90,9 ⁽⁶⁾		93,2	93,2 ⁽⁶⁾	
Lutum	%	1,6			1,1		
Organische stof (humus)	%	2,9			<0,2		

----- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Achtergrondwaarde
 <=T : Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
 8,88 : <= Interventiewaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		2-1-1		
Datum		24-9-2020		
Filterdiepte (m -mv)		2,50 - 3,50		
Datum van toetsing		2-10-2020		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt	µg/l	<2,0	<1,4	-0,23
Nikkel	µg/l	<3,0	<2,1	-0,22
Koper	µg/l	19	19	0,07
Zink	µg/l	20	20	-0,06
Molybdeen	µg/l	<2,0	<1,4	-0,01
Cadmium	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
Barium	µg/l	36	36	-0,02
Kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood	µg/l	2,8	2,8	-0,2
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,20	<0,14	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10	<0,07	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,020	<0,014	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹¹⁾	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,07	
Dichloormethaan	µg/l	<0,20	<0,14	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20	<0,14 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10	<0,07	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,07	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10	<0,07	0
Vinylchloride	µg/l	<0,20	<0,14	0,03
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5,0	3,5 ⁽⁶⁾	

----- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Streefwaarde
 8,88 : > Streefwaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 >T : Groter dan Tussenwaarde
 11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
 14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
 2 : Enkele parameters ontbreken in de som
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium	µg/l	50	200		625
Cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt	µg/l	20	0,7		100
Koper	µg/l	15	1,3		75
Kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen	µg/l	5	3,6		300
Nikkel	µg/l	15	2,1		75
Zink	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

Bijlage 5

Analysecertificaten



AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

BODEMINZICHT V.O.F.
Dhr. M. Gloudemans
JEKSCHOTSTRAAT 12
5465 PG VEGHEL

Datum 23.09.2020
Relatienr 35006376
Opdrachtnr. 974297

ANALYSERAPPORT

Opdracht 974297 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35006376 BODEMINZICHT V.O.F.
Uw referentie B2540 Zijp 14 te Boekel
Opdrachtacceptatie 18.09.20
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

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

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

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

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113
Klantenservice

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 974297 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
129117	16.09.2020	BG1 1 (0-45) 2 (0-50) 3 (0-45)
129121	16.09.2020	OG1 2 (60-100) 2 (100-150) 2 (150-200)

Eenheid

129117

BG1 1 (0-45) 2 (0-50) 3 (0-45)

129121

OG1 2 (60-100) 2 (100-150) 2 (150-200)

Algemene monstervoorbehandeling

S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)	--	++	
S	Voorbehandeling conform AS3000	++	++	
S	Droge stof	%	90,9	93,2
S	IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	<5,0

Fracties (sedigraaf)

S	Fractie < 2 µm	% Ds	1,6	1,1
---	----------------	------	-----	-----

Klassiek Chemische Analyses

S	Organische stof	% Ds	2,9 ^{xj}	<0,2 ^{xj}
---	-----------------	------	-------------------	--------------------

Voorbehandeling metalen analyse

S	Koningswater ontsluiting	++	++
---	--------------------------	----	----

Metalen (AS3000)

S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,27	<0,20
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	8,8	<5,0
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	17	<10
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5
S	Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	25	<20

PAK (AS3000)

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

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35
---	------------------------------	----------	-----	-----

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens ISO / IEC 17025: 2005. Alleen niet-geaccrediteerde parameters / resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "n.a."

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 2 van 5



AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 974297 Bodem / Eluaat

Eenheid

129117

129121

BG1 1 (0-45) 2 (0-50) 3 (0-45)

OG1 2 (60-100) 2 (100-150) 2 (150-200)

Minerale olie (AS3000/AS3200)

Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *	<3 *
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 *	<3 *
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 *	<4 *
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5 *	<5 *
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	6 *	<5 *
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	14 *	<5 *
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	8 *	<5 *
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 *	<5 *

Polychloorbifenylen (AS3000)

S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 #)	0,0049 #)

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

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

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

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

De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

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

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Begin van de analyses: 18.09.2020

Einde van de analyses: 23.09.2020

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113
Klantenservice

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 5



AL-West B.V.

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

Opdracht 974297 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

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

Gelijkwaardig aan NEN 5739: IJzer (Fe₂O₃)

NEN-EN12880; AS3000 en AS3200; NEN-EN15934: Droge stof

Protocollen AS 3000: Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu)
Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (AS3000) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen
Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen
Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101
PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Koningswater ontsluiting Voorbehandeling dmv breken (AS3000) Fractie < 2 µm

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens ISO / IEC 17025: 2005. Alleen niet-geaccrediteerde parameters / resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "n".

AL-West B.V.

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



Bijlage bij Opdrachtnr. 974297

CONSERVERING, CONSERVERINGSTERMIJN EN VERPAKKING

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

Naftaleen 129121

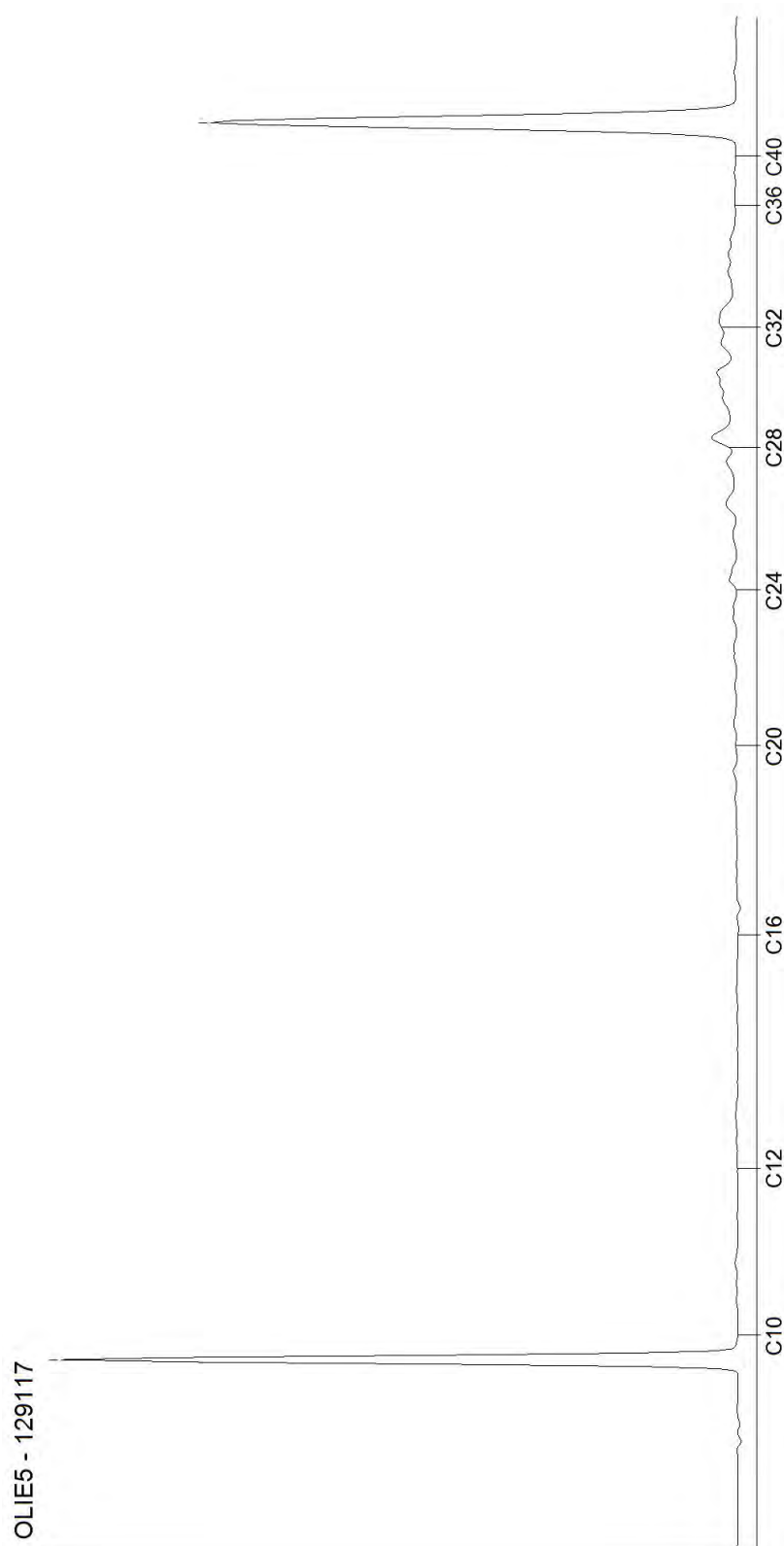
De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens ISO / IEC 17025: 2005. Alleen niet-geaccrediteerde parameters / resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "n".

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 974297, Analysis No. 129117, created at 22.09.2020 09:28:48

Monsteromschrijving: BG1 1 (0-45) 2 (0-50) 3 (0-45)

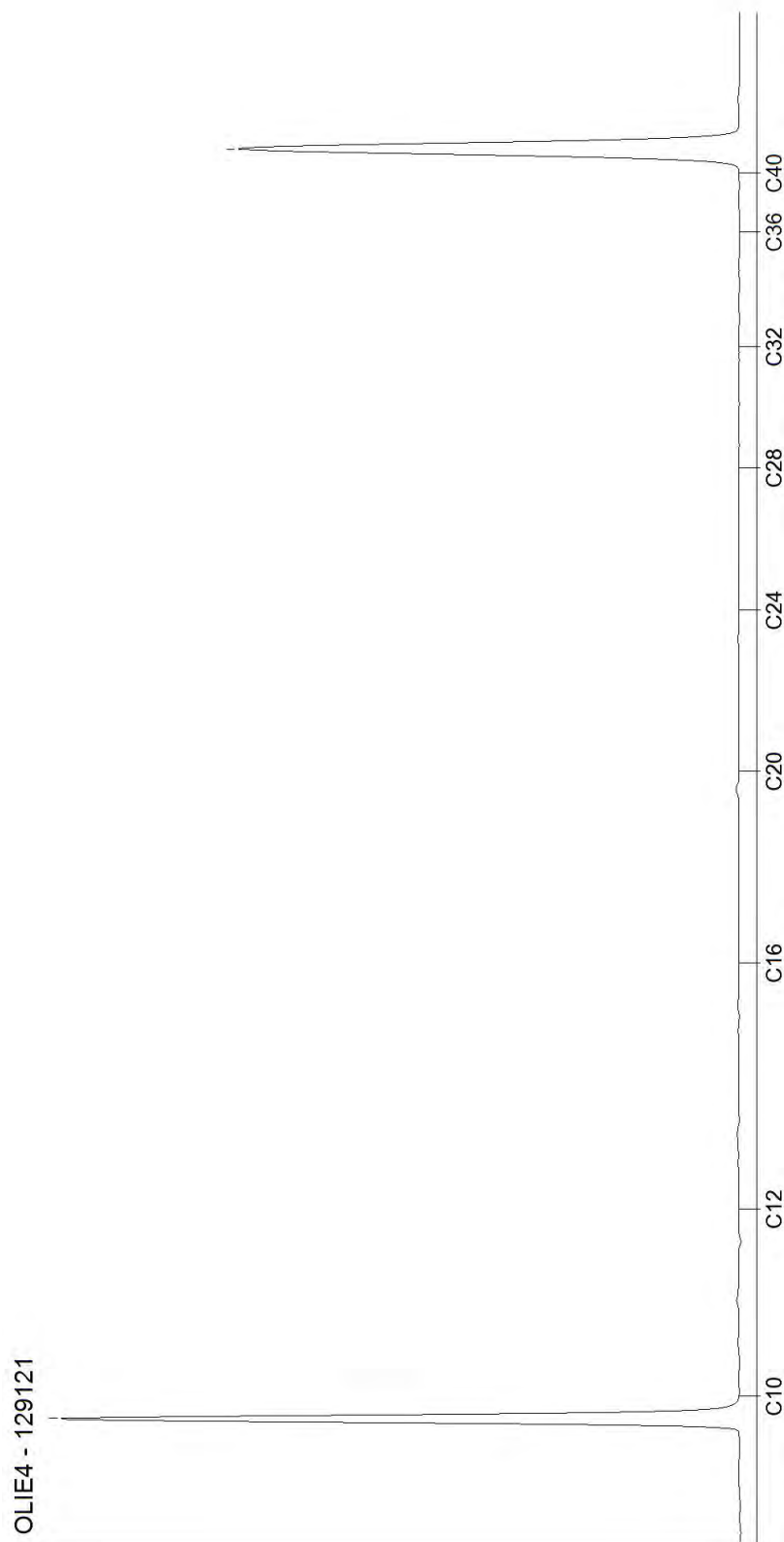


AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 974297, Analysis No. 129121, created at 22.09.2020 14:04:25

Monsteromschrijving: OG1 2 (60-100) 2 (100-150) 2 (150-200)



Blad 2 van 2

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

BODEMINZICHT V.O.F.
Dhr. M. Gloudemans
JEKSCHOTSTRAAT 12
5465 PG VEGHEL

Datum 29.09.2020
Relatienr 35006376
Opdrachtnr. 976583

ANALYSERAPPORT

Opdracht 976583 Water

Opdrachtgever 35006376 BODEMINZICHT V.O.F.
Uw referentie B2540 Zijp 14 te Boekel
Opdrachtacceptatie 24.09.20
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

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

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

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

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. 31/570788113
Klantenservice

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 976583 Water

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monstername	Monsternamepunt
142250	2-1-1 2 (250-350)	24.09.2020	

Eenheid 142250
2-1-1 2 (250-350)

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	µg/l	36
S Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20
S Kobalt (Co)	µg/l	<2,0
S Koper (Cu)	µg/l	19
S Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
S Lood (Pb)	µg/l	2,8
S Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0
S Nikkel (Ni)	µg/l	<3,0
S Zink (Zn)	µg/l	20

Aromaten (AS3000)

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

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

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

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens ISO / IEC 17025: 2005. Alleen niet-geaccrediteerde parameters / resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "n".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 2 van 4



AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 976583 Water

Eenheid 142250
2-1-1 2 (250-350)

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S 1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 ^{#)}

Broomhoudende koolwaterstoffen

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

Minerale olie (AS3000)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<5,0 *

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

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

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

De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

Begin van de analyses: 25.09.2020

Einde van de analyses: 29.09.2020

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen.

AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. 31/570788113
Klantenservice

AL-West B.V.

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



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 976583 Water

Toegepaste methoden

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

Protocollen AS 3100: Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn)
Dichloormethaan Tribroommethaan (bromofom) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform)
Tetrachloormethaan (Tetra) Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan m,p-Xyleen ortho-Xyleen
1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan
Vinylchloride 1,1-Dichlooretheen Cis-1,2-Dichlooretheen trans-1,2-Dichlooretheen
Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri)
Tetrachlooretheen (Per) 1,1-Dichloorpropaan 1,2-Dichloorpropaan 1,3-Dichloorpropaan
Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40

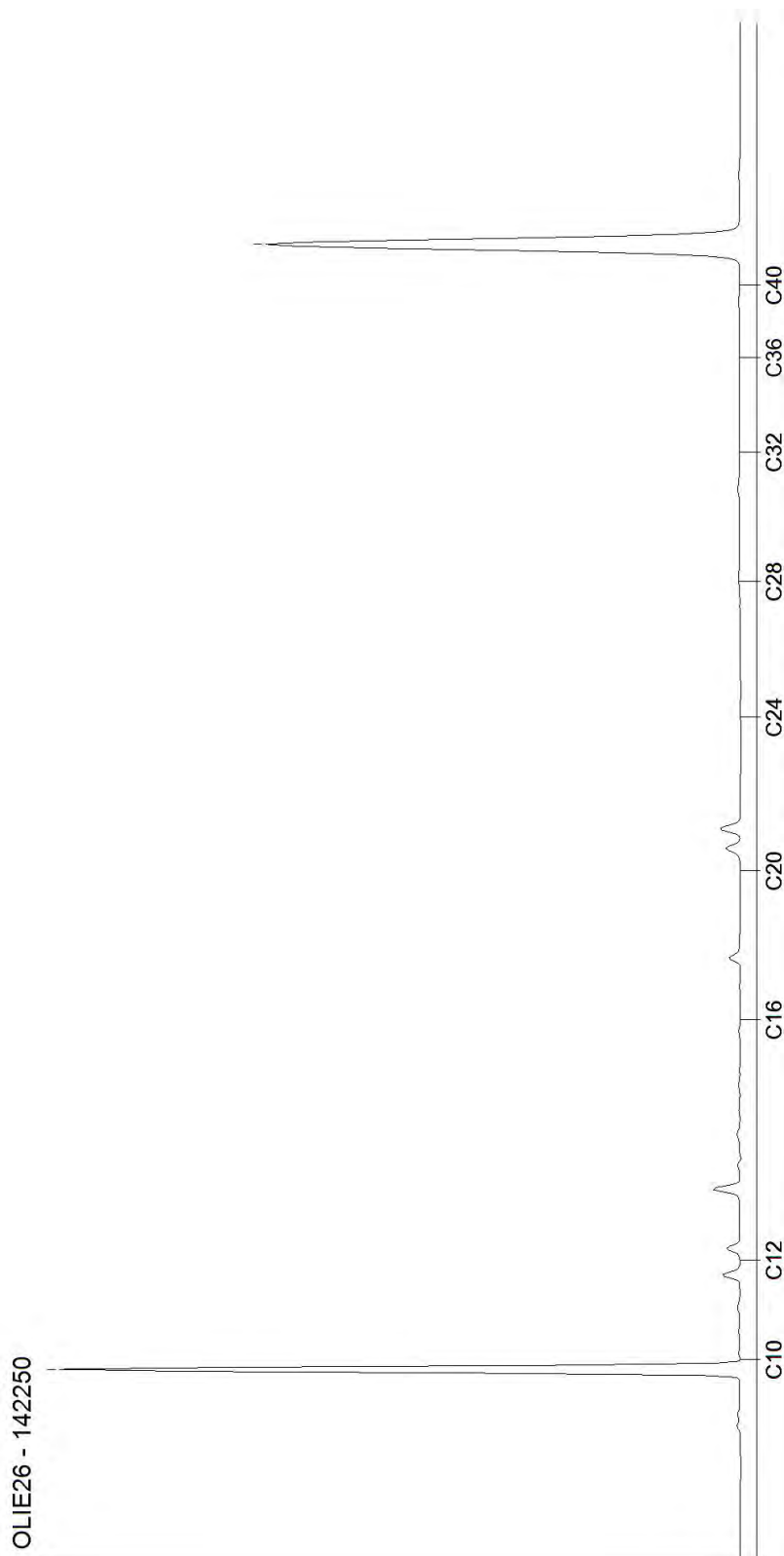
De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens ISO / IEC 17025: 2005. Alleen niet-geaccrediteerde parameters / resultaten zijn gemarkeerd met het symbool "n".

AL-West B.V.

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

CHROMATOGRAM for Order No. 976583, Analysis No. 142250, created at 29.09.2020 06:45:23

Monsteromschrijving: 2-1-1 2 (250-350)



Bijlage 6

Veldwerkrapportage



Veldwerk rapportage formulier BRL SIKB 2000

Locatie adres	Zijp 14 te Boekel
Projectnummer	B2540
Opdrachtgever	Dhr H. van de Louw
Contactpersoon	Dhr H. van de Louw
datum	16 september 2020 2,0 uren op locatie 24 september 2020 0,5 uren op locatie
uitgevoerd door	Michel Gloudemans
geassisteerd door (geen werkzaamheden verricht zoals beschreven in BRL SIKB 2000, 2.2.2)	-

Veldwerk conform	BRL 2000 Veldwerk bij milieu hygiënisch bodemonderzoek		
Protocol	☒ 2001	☒ 2002	☐ 2018
werkzaamheden	☒ verrichte boringen ☒ plaatsen peilbuizen ☐ overige:	☒ watermonsternamen ☐ overige:	☐ graven sleuven/gaten ☐ maaiveldinspectie asbest ☐ overige:

Afwijking van protocol	☒ nee ☐ ja
afwijking van boorplan - vermelde strategie in offerte	☒ nee ☐ ja
Schaalverdeling veldtekening gecontroleerd en boorpunten ingemeten	☐ nee ☒ ja
asbestverdacht materiaal aangetroffen	☒ nee ☐ ja
toelichting	

Voorgaande werkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat conform de aangegeven beoordelingsrichtlijn en de bijbehorend(e) protocol(len). Onder verwijzing naar de wettelijk verplichte functiescheiding tussen eigenaar en veldwerker c.q. monsternemer verklaart Bodeminzicht hierbij dat geen sprake is van een binding met de opdrachtgever die de onafhankelijkheid en integriteit van de werkzaamheden zou kunnen beïnvloeden.	
Handtekening(-en):	