

Opdrachtgever:

Witlox-Xhoenneux BV

Opdrachtnummer:

62471

Status rapport:

Definitief

Datum rapport:

15 augustus 2008

RAPPORT
Verkennd bodemonderzoek
Locatie aan de Notel 42
te Oirschot

INGEKOMEN 18 AUG. 2008

Lankelma Geotechniek Zuid B.V.
Postbus 38
5688 ZG Oirschot
Tel: 0499 - 578520
Fax: 0499 - 578573
E-mail: info@lankelma-zuid.nl



SAMENVATTING RESULTATEN

Algemeen

Opdrachtnummer : 62471
 Soort onderzoek : verkennend onderzoek conform NEN 5740
 Adres : Notel 42 te Oirschot
 Gemeente : Oirschot
 Opdrachtgever : Witlox-Xhoenneux BV
 Projectadviseur : ing. R. Holleman
 Datum rapport : 15 augustus 2008
 Opp. locatie : ca. ca. 500 m² (gehele locatie)
 Coördinaten : x = 150,3 en y = 391,7

Aanleiding onderzoek

Aanleiding voor het onderzoek is de door de opdrachtgever voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning voor de uitbreiding van het hotel.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Hypothese

Onverdacht (ONV).

Laboratoriumonderzoek

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
<i>Puinstabilisatielaag</i>		
MM2	-	-
<i>Grondwater</i>		
B01	Barium, xylenen	> streefwaarde

- geen overschrijding

Conclusie en aanbevelingen

Daar barium en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarden overschrijden dient de onderzoekshypothese te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Uit de indicatieve toetsing van de puinstabilisatielaag blijkt dat er geen overschrijdingen van de maximale samenstellingswaarde aangetroffen. De stabilisatielaag lijkt daarmee geschikt voor hergebruik op de locatie of elders.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Vooronderzoek	2
2.1	Locatiegegevens	2
2.2	Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	2
2.3	Achtergrondwaarden	2
2.4	Regionale bodemopbouw en geohydrologie	2
3	Onderzoeksprogramma	3
3.1	Hypothesestelling en onderzoeksstrategie	3
4	Uitvoering	4
4.1	Veldwerk	4
4.1.1	Grond	4
4.1.2	Grondwater	4
4.2	Bemonsteringsstrategie en uitvoering	4
4.3	Analysestrategie	5
5	Laboratoriumonderzoek	6
5.1	Toetsingscriteria	6
5.1.1	Grond	6
5.1.2	Puinstabilisatielaag	6
5.1.3	Grondwater	7
6	Conclusies en aanbevelingen	8

Bijlagen

- Bijlage 1: Regionale ligging locatie
 Bijlage 2: Situatiekening met boorlocaties
 Bijlage 3: Profielbeschrijvingen
 Bijlage 4: Analysecertificaten grond en grondwater
 Bijlage 5: Toetsingstabellen grond en grondwater
 Bijlage 6: Fotorapportage

	Paraaf	Datum
Auteur rapport: ing. R. Holleman		15 augustus 2008
Kwaliteitscontrole: Ing. W.J.H. v.d. Heuvel		15 augustus 2008

Verzonden	Datum	Aantal
Witlox-Xhoenneux BV	15 augustus 2008	3



1 INLEIDING

In opdracht van Witlox-Xhoenneux BV heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Notel 42 te Oirschot. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning voor de voorgenomen uitbreiding van het hotel. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (oktober 1999): "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek".

Opgemerkt wordt dat bij een verkennend bodemonderzoek sprake is van een steekproefsgewijze bemonstering die er is op gericht om een indicatieve beoordeling te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De mogelijkheid blijft daarom bestaan dat puntverontreinigingen, welke niet voortkomen uit het historisch onderzoek, niet door het onderzoek worden aangetoond. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is.

Het onderzoek is uitgevoerd in juli 2008.

Voorliggend rapport presenteert de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2), de onderzoekshypothese en -strategie (hoofdstuk 3) en de resultaten van het veldwerk (hoofdstuk 4) en analytisch onderzoek en de aan het onderzoek te verbinden interpretatie van de onderzoeksresultaten (hoofdstuk 5) en conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

2 VOORONDERZOEK

Conform het onderzoeksprotocol NVN 5725 is ten behoeve van de bepaling van de onderzoeksstrategie op onderhavige locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit vooronderzoek zijn opgenomen in voorliggend hoofdstuk. De in paragraaf 2.1 t/m 2.3 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- terreininspectie;
- het archief van Lankelma Geotechniek Zuid B.V.;
- telefonisch overleg met een ambtenaar van de gemeente Oirschot;
- website www.bodemloket.nl.

2.1 Locatiegegevens

De onderzochte locatie is gelegen aan de Notel 42 te Oirschot. Kadastraal is de locatie bekend onder Sectie L, nrs 258 en 745. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn $x = 150,3$ en $y = 391,7$ (zie bijlage 1, regionale ligging).

Het oppervlak van de onderzoekslocatie bedraagt in totaal circa ca. 500 m². Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was onderhavig perceel in gebruik als hotel met tuin en parkeerplaats.

2.2 Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Van de onderzoekslocatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. Op een naastgelegen perceel is in 2000 onderzoek verricht. Hierbij werd in de grond chroom aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

2.3 Achtergrondwaarden

De locatie bevindt zich juist buiten de zones uit de bodemkwaliteitskaart. De meest nabij gelegen zone is 'Oirschot 2'. De gemiddelde waarden uit deze zone overschrijden de streefwaarden niet.

2.4 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is uit gegevens van de Rijksgeologische Dienst en van TNO afgeleid. Deze opbouw is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2.1 Geohydrologische bodemopbouw.

Diepte [m-mv]	Geohydrologische eenheid	Lithologie
0 – 10	Deklaag	Nuenen Groep
10-35	Eerste watervoerend pakket	Veghel en Sterksel

Het grondwater in het ondiepe (freatische) grondwater stroomt regionaal gezien in overwegend noordoostelijke richting. De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning c.q. een grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover bekend wordt er op en in de directe omgeving van de locatie geen grondwater door bedrijven en particulieren onttrokken.

Resumé

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op de locatie sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio op lokaal niveau in het grondwater (sterk) verhoogde gehalten aan metalen kunnen voorkomen.

3 ONDERZOEKSPROGRAMMA

3.1 Hypothesestelling en onderzoeksstrategie

Hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie als "onverdacht" gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging. Hiermee wordt bedoeld dat er geen stoffen in gehalten boven de streefwaarden, lokale achtergrondwaarden of natuurlijke achtergrondwaarden vallen. Tevens is gesteld dat activiteiten op en in de omgeving van de onderzoekslocatie geen invloed hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Onderzoeksstrategie

Bij het vaststellen van de onderzoeksstrategie is de boor-, bemonsterings- en analysestrategie zoals beschreven in de NEN 5740 "B.1 onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties (ONV)" gehanteerd. Het veld- en laboratoriumonderzoek zal worden uitgevoerd conform de geldende NEN en NPR normen. De laboratoriumanalyses worden uitgevoerd bij een door de RvA erkend laboratorium. De locaties op het terrein waar de boringen worden geplaatst, worden gedurende het veldonderzoek vastgesteld.

4 UITVOERING

4.1 Veldwerk

4.1.1 Grond

De boringen zijn uitgevoerd onder certificaat op grond van BRL SIKB 2000 (versie 3.2a, 13 maart 2007) conform VKB protocol 2001 (versie 3.1, 13 maart 2007) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer.

De veldwerkzaamheden zijn door L. Verbeek uitgevoerd op 25 juli 2008 (uitvoering boringen, plaatsing peilbuis en bemonstering grond).

Samengevat zijn ten behoeve van het onderzoek de onderstaande werkzaamheden verricht:

Tabel 4.1 Uitgevoerde werkzaamheden

Boring	Diepte [m-mv]	Filterdiepte [m-mv]
B-03 t/m B-06	Ca. 0,5	
B-02	2,0	
B-01	3,6	2,6 - 3,6

De bodem op de locatie bestaat vanaf maaiveld tot 1,5 m-mv uit matig fijn zand. Van 1,5 m-mv tot 2,0 m-mv is leem aangetroffen. Van 2 m-mv tot de geboorde einddiepte van 3,6 m-mv is matig fijn zand aangetroffen. Voor de complete boorbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Onder de klinkerverharding van de parkeerplaats is een 0,2 meter dikke puinstabilisatielaag aangetroffen.

4.1.2 Grondwater

Het bemonsteren van het grondwater is uitgevoerd onder certificaat op grond van BRL SIKB 2000 (versie 3.2a, 13 maart 2007) conform VKB protocol 2002 (versie 3.2, 13 maart 2007) van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer.

De peilbuis is na voldoende doorspoelen bemonsterd. In de navolgende tabel zijn de gegevens hiervan weergegeven:

Tabel 4.2 Peilbuisgegevens

Peilbuisnummer	B01
Datum bemonstering	1-08-08
Bemonsterd door	C. van der Vleuten
Diepte grondwaterspiegel [m-mv]	2,0
Filterstelling [m-mv]	2,6-3,6
Toestroming	Goed
Zuurgraad [pH]	6,5
Elektrische geleidbaarheid [Ec, $\mu\text{S}/\text{cm}$]	1146
Heiderheid	Helder
Waargenomen afwijkingen	Geen
Drijfslag	Geen

4.2 Bemonsteringsstrategie en uitvoering

Gezien de resultaten van de texturele en zintuiglijke beoordeling van de boorprofielen is besloten de oorspronkelijke bemonsteringsstrategie (bemonsteren van het bodemmateriaal per 0,5 meter diepte) aan te passen.

4.3 Analysestrategie

Ten behoeve van het analytisch onderzoek zijn op het laboratorium de navolgende mengmonsters samengesteld. In de onderstaande tabel is de samenstelling van de mengmonsters verwerkt en is weergegeven op welke parameters de grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd.

Tabel 4.4 Mengmonsterstrategie

Monster	Compartiment	Boring	Diepte [m-mv]	Analyseprogramma	
				Grond	Grondwater
MM1	bovengrond	B02 t/m B06	0,0 - 0,5	NEN grond ¹ lutum en organisch stof	
MM3	ondergrond	B01, B02	0,5 - 2,0	NEN grond ¹ lutum en organisch stof	
MM2	puinstabilisatie	B01, B04	0,1 - 0,3	NEN grond ¹	
B01	grondwater	Peilbuis B01	filter 2,6 - 3,6		NEN grondwater ²

¹ NEN grond	zware metalen (9 stuks, Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Zn), PAK, PCB, minerale olie, droge stofgehalte
² NEN grondwater	zware metalen (9 stuks, Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOC)

De grondmengmonsters, het monster van de puinstabilisatielaag en het grondwatermonster zijn in het laboratorium van Alcontrol B.V. te Hoogvliet (door de RvA erkend) geanalyseerd. De analyses zijn uitgevoerd conform AS3000.

5 LABORATORIUMONDERZOEK

5.1 Toetsingscriteria

Teneinde de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters getoetst aan de richtlijnen die zijn vastgesteld door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (de zogenaamde referentiewaarden) en, indien vastgesteld, aan de lokale achtergrondwaarden. Om een indicatie van de mogelijkheden tot hergebruik van de bij de bouw vrijkomende puinstabilisatielaag te verkrijgen zijn de resultaten getoetst aan de kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de Regeling Bodemkwaliteit.

Referentiekader Wet bodembescherming (Wbb)

De gehalten en concentraties van de milieuschadelijke stoffen in respectievelijk de grond- dan wel grondwatermonsters worden gerelateerd aan het toetsingskader uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (VROM, februari 2000), die een onderdeel vormt van de Wbb.

Bij de referentiewaarden wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde streef-, tussen- en interventiewaarden:

streefwaarde of S-waarde	= streefwaarde voor een schone, multifunctionele bodem
tussenwaarde of T-waarde	= toetsingswaarde voor (nader) onderzoek ((streefwaarde + interventiewaarde) / 2)
interventiewaarde of I-waarde	= interventiewaarde voor sanering(sonderzoek)

De referentiewaarden zijn mede afhankelijk gesteld van het gehalte lutum (fractie $< 2\mu\text{m}$) en organische stof. Dit betekent dat bij elk (verkennd) bodemonderzoek locatiespecifieke referentiewaarden dienen te worden berekend.

Ten aanzien van de resultaten van de toetsing wordt in voorliggend rapport de volgende terminologie gehanteerd:

- licht verhoogd gehalte: gehalte tussen de streef- en tussenwaarde
- matig verhoogd gehalte: gehalte tussen de tussen- en interventiewaarde
- sterk verhoogd gehalte: gehalte gelijk of hoger dan de interventiewaarde.

Besluit bodemkwaliteit

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing voor het hergebruik van bouwstoffen, baggerspecie en grond. In de Regeling bodemkwaliteit zijn de maximale samenstellingswaarden voor organische parameters opgenomen voor bouwstoffen. De analyseresultaten van de puinstabilisatielaag zijn (indicatief) aan deze waarden getoetst aangezien deze laag geen bodem betreft.

5.1.1 Grond

De analysecertificaten zijn weergegeven in bijlage 4. De resultaten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarde en weergegeven in bijlage 5. In zowel de boven als ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Het beeld is overeenkomstig hetgeen verwacht kon worden op basis van de bodemkwaliteitskaart.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

5.1.2 Puinstabilisatielaag

Uit de indicatieve toetsing blijkt de maximale samenstellingswaarden niet worden overschreden.

5.1.3 Grondwater

De analysecertificaten zijn weergegeven in bijlage 4. De resultaten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden en weergegeven in bijlage 5. In het grondwater zijn de navolgende verhogingen aangetoond:

Tabel 5.1 Verhoogde parameters grondwater

Grondwatermonster	> streefwaarde	> tussenwaarde	> interventiewaarde
B01	Barium, xylenen	-	-

De overige onderzochte stoffen zijn niet in concentraties boven de betreffende streefwaarden/detectielimiet aangetoond.

De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. In Noord Brabant komt, met name in de gebieden met een zandige ondergrond, een aantal zware metalen van nature in verhoogde concentraties in het grondwater voor. In deze gebieden welke veelal worden gekenmerkt door een lage zuurgraad en geringe adsorptiecapaciteit, is sprake van een relatief grote mobiliteit van zware metalen in de bodem. De aanwezigheid van deze verhoogde concentraties is gerelateerd aan deze geochemische/bodemkundige aspecten (samenstelling en textuur van de ondergrond), anderzijds kunnen wisselende fysische condities in/van de bodem (zoals temperatuur en zuurgraad) een rol spelen. Voor het licht verhoogde gehalte xylenen is geen verklaring voorhanden.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Witlox-Xhoenneux BV heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Notel 42 te Oirschot.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning voor de voorgenomen uitbreiding van het hotel op de locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (oktober 1999): "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek".

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie hebben geleid.

In onderstaande tabel zijn de aangetoonde overschrijdingen weergegeven:

Tabel 6.1 Aangetoonde overschrijdingen

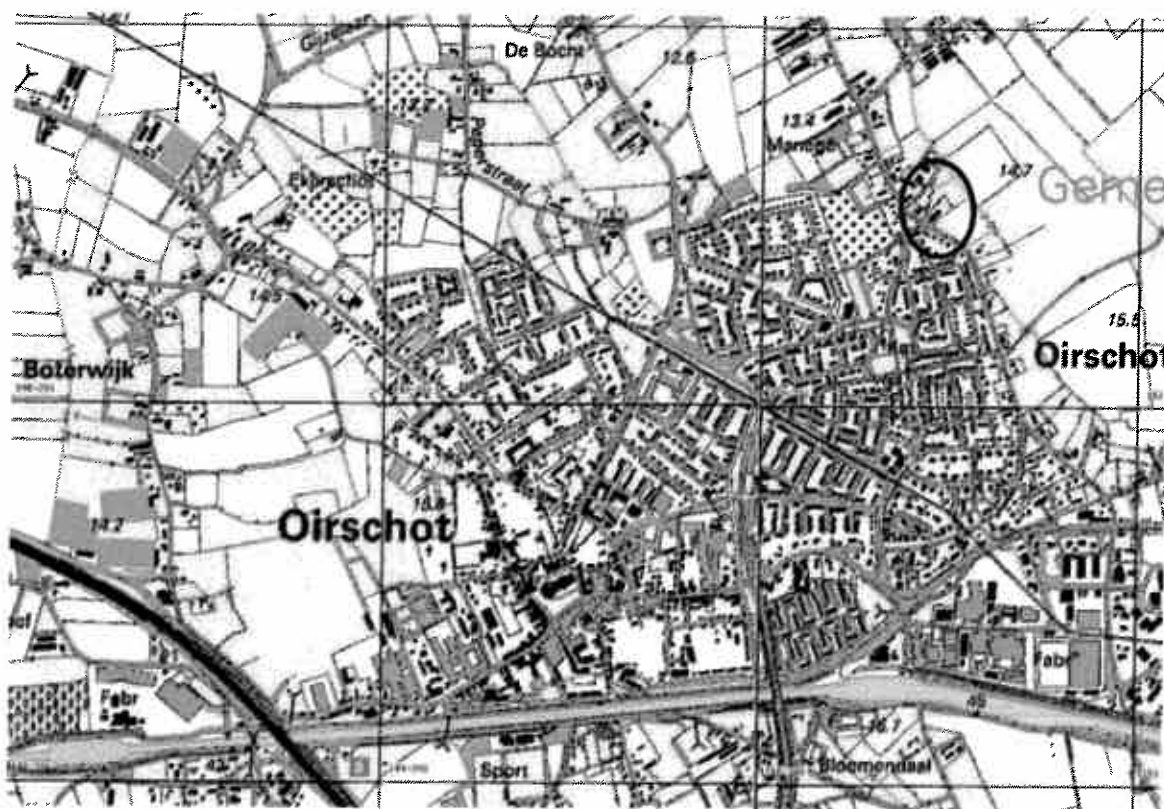
Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
<i>Puinstabilisatielaag</i>		
MM2	-	-
<i>Grondwater</i>		
B01	Barium, xylenen	> streefwaarde

- geen overschrijding

Daar barium en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijden dient de onderzoekshypothese te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Uit de indicatieve toetsing van de puinstabilisatielaag blijkt dat er geen overschrijdingen van de maximale samenstellingswaarde aangetroffen. De stabilisatielaag lijkt daarmee geschikt voor hergebruik op de locatie of elders.

Bijlage 1 : Regionale ligging locatie



Ligging onderzoekslocatie

LANKELMA
INGENIEURSBUREAU
VOOR CEG MITTID EN EINDTRINGSTECHNIEK



postbus 38 5688 ZG Oirschot
tel 0499-578520 fax 0499-578573

**Locatie aan de Notel 42
te Oirschot**

Ligging onderzochte locatie

getekend : SHA

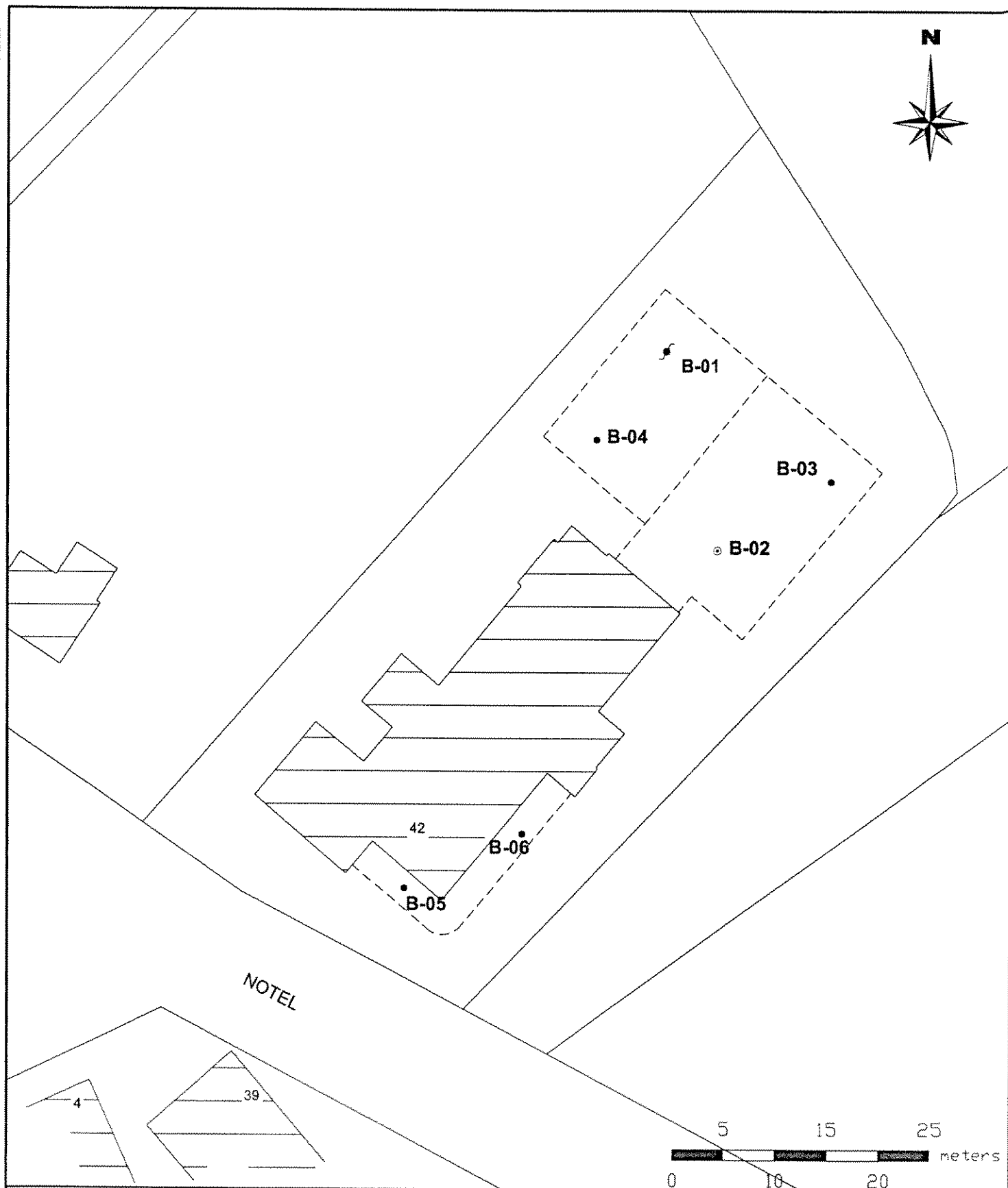
schaal : 1 : 20000

datum : 15-08-2008

gewijzigd : --

werkno : 62471

Bijlage 2 : Situatietekening met boorlocaties



Legenda

- | | | | |
|------------------------|------------------------|-------------|----------------------|
| ● Peilbuis | ● Grondboring 0,5 m-mv | □ o.g. tank | ▨ olie/vetafscheider |
| ⊕ Grondboring 2,0 m-mv | --- Onderzoeklocatie | □ b.g. tank | |

Situatietekening
met boorpunten

Project: Locatie aan de Notel 42
te Oirschot

Projectnr.: 62471

Bijlage: 2

get. SHA
d.d. 15 augustus 2008
proj.leid. RHO
formaat a4
schaal 1 : 500

LANKELMA
INGENIEURSBUREAU
VOOR GEO MILIEU EN FUNDERINGSTECHNIEK



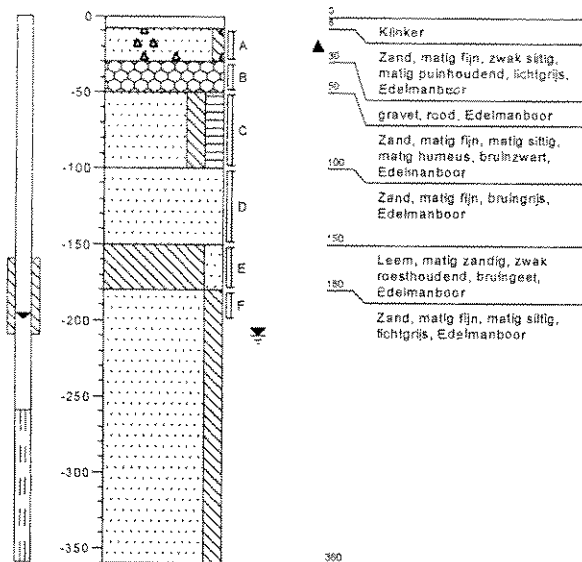
Lankelma Geotechniek Zuid BV
Postbus 38
5688 ZG Oirschot
Tel. 0499-578520
Fax. 0499-578573
Info@lankelma-zuid.nl
www.lankelma-zuid.nl

Bijlage 3 : Profielbeschrijvingen

B01

Datum:
Opmerking:

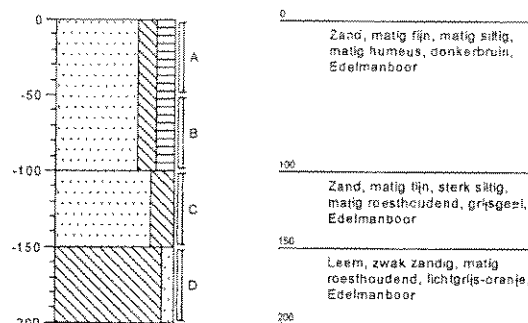
25-07-2008



B02

Datum:
Opmerking:

25-07-2008



B03

Datum:
Opmerking:

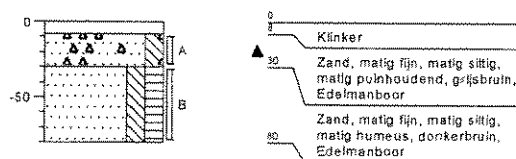
25-07-2008



B04

Datum:
Opmerking:

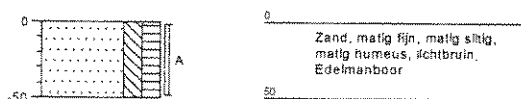
25-07-2008



B05

Datum:
Opmerking:

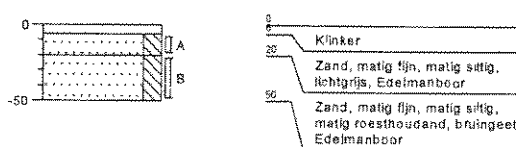
25-07-2008



B06

Datum:
Opmerking:

25-07-2008



Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

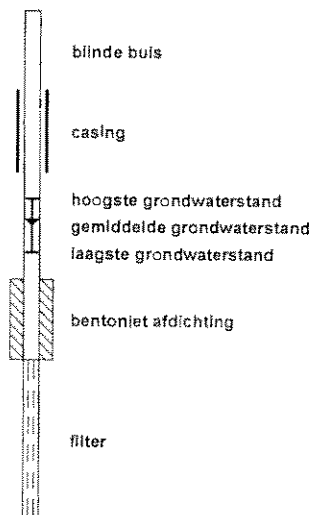
zand

	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

peilbuis



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
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

Bijlage 4 : Analysecertificaten grond en grondwater



Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten
Postbus 38
5688 ZG OIRSCHOT

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : Oirschot, Notel
Uw projectnummer : 62471
ALcontrol rapportnummer : 11341708, versie nummer: 1

Hoogvliet, 04-08-2008

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 62471. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

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

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

Hoogachtend,

drs. J.H.F. van der Wart
Managing Director Environmental



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 2 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	89.1	90.0	85.2
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	Geen	Geen	Geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.6		1.1
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	3.8		8.9
METALEN					
barium	mg/kgds	S	20	67	22
cadmium	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
kobalt	mg/kgds	S	<3	4.1	<3
koper	mg/kgds	S	<10	46	<10
kwik	mg/kgds	S	<0.15	<0.15	<0.15
lood	mg/kgds	S	<13	31	<13
molybdeen	mg/kgds	S	<3	<3	<3
nikkel	mg/kgds	S	5.2	8.7	<5
zink	mg/kgds	S	31	59	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	0.05	<0.01
fenantrien	mg/kgds	S	0.07	3.2	0.07
antraceen	mg/kgds	S	0.02	0.87	0.02
fluoranteen	mg/kgds	S	0.15	6.3	0.12
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.06	3.7 ³⁾	0.05
chryseen	mg/kgds	S	0.05	2.8	0.04
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.03	1.6	0.02
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.05	2.6	0.04
benzo(ghi)perylene	mg/kgds	S	0.04	1.4	0.03
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.04	1.5	0.03
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	S	0.52 ¹⁾	24 ¹⁾	0.42 ¹⁾
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.52 ²⁾	24 ²⁾	0.42 ²⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<2	2.8	<2
PCB 52	µg/kgds	S	<2	3.4	<2
PCB 101	µg/kgds	S	<2	4.7	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1: B05 (0-50) B03 (0-50) B04 (30-80) B02 (0-50) B06 (6-20) B06 (20-50)
002	Grond (AS3000)	MM2: B04 (8-30) B01 (8-30)
003	Grond (AS3000)	MM3: B02 (50-100) B02 (100-150) B01 (50-100) B01 (100-150) B01 (180-200)

Paraaf:



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 3 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
PCB 118	µg/kgds	S	<2	4.5	<2
PCB 138	µg/kgds	S	<2	3.2	<2
PCB 153	µg/kgds	S	<2	2.7	<2
PCB 180	µg/kgds	S	<2	<2	<2
som PCB (7)	µg/kgds	S	<14	21	<14
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	9.8	23	9.8
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	12	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	22	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	15	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	50	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1: B05 (0-50) B03 (0-50) B04 (30-80) B02 (0-50) B06 (6-20) B06 (20-50)
002	Grond (AS3000)	MM2: B04 (8-30) B01 (8-30)
003	Grond (AS3000)	MM3: B02 (50-100) B02 (100-150) B01 (50-100) B01 (100-150) B01 (180-200)

H.



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 4 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|---|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000 |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000 |
| 003 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000 |

Voetnoten

- | | |
|---|---|
| 1 | De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden. |
| 2 | De sommatie na verrekening van de 0,7 factor conform AS3000 |
| 3 | Het gehalte is indicatief i.v.m. overlapping met onbekende component. |



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 5 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A. Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-6
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN-ISO 16772 ontsluiting: NEN 6961
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
fenantreen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-9
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3020
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7)	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-11



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 6 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y1390341	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
001	Y1390369	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
001	Y1390386	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
001	Y1390432	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
001	Y1390569	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
001	Y1390575	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
002	Y1390571	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
002	Y1390577	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
003	Y1390208	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
003	Y1390234	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
003	Y1390258	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
003	Y1390437	25-07-2008	25-07-2008	ALC201
003	Y1390570	25-07-2008	25-07-2008	ALC201



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 7 van 7

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11341708 - 1

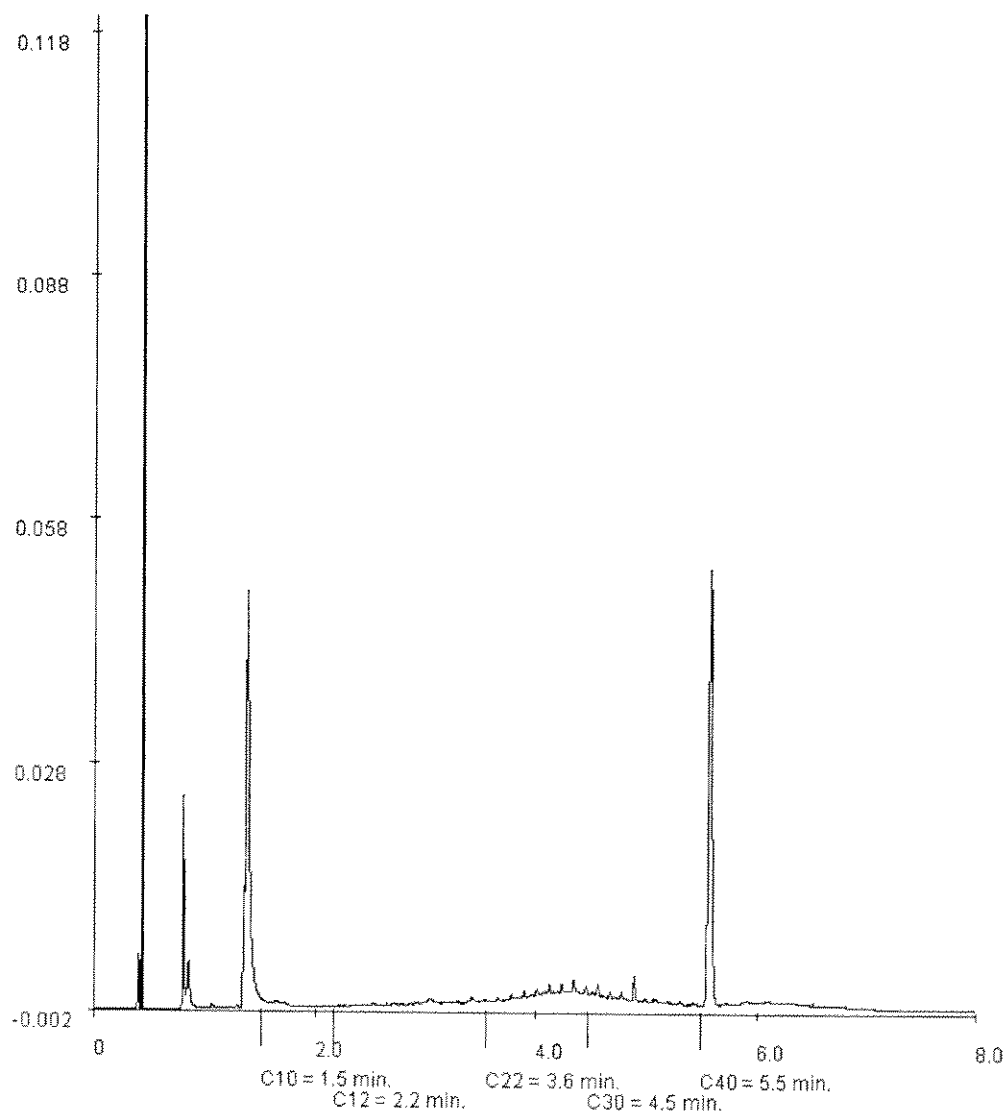
Orderdatum 28-07-2008
Startdatum 28-07-2008
Rapportagedatum 04-08-2008

Monsternummer: 002
Monster beschrijvingen MM2:B04 (8-30) B01 (8-30)

Karakterisering naar alkaantraject

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

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





Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten
Postbus 38
5688 ZG OIRSCHOT

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Oirschot, Notel
Uw projectnummer : 62471
ALcontrol rapportnummer : 11343284, versie nummer: 1

Hoogvliet, 06-08-2008

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 62471. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

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

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

Hoogachtend,

drs. J.H.F. van der Wart
Managing Director Environmental



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 2 van 6

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11343284 - 1

Orderdatum 01-08-2008
Startdatum 01-08-2008
Rapportagedatum 06-08-2008

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

METALEN

barium	µg/l	S	290
cadmium	µg/l	S	<0.8
kobalt	µg/l	S	<5
koper	µg/l	S	<15
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<15
molybdeen	µg/l	S	<3.6
nikkel	µg/l	S	<15
zink	µg/l	S	<60

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.3
ethylbenzeen	µg/l	S	0.55
o-xyleen	µg/l	S	0.13
p- en m-xyleen	µg/l	S	1.1
xylene	µg/l	S	1.1
styreen	µg/l	S	<0.3
naftaleen	µg/l	S	<0.2

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	µg/l	S	<0.2
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.3
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.3
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.3
som dichloorpropanen	µg/l	S	<0.9
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.63
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

001	Grondwater (AS3000)	B01 (260-360)
-----	------------------------	---------------

Paraaf :



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 3 van 6

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11343284 - 1

Orderdatum 01-08-2008
Startdatum 01-08-2008
Rapportagedatum 06-08-2008

Analyse	Eenheid	Q	001
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1
bromoform	µg/l	S	<0.2
<i>MINERALE OLIE</i>			
fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	B01 (260-360)



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 4 van 6

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11343284 - 1

Orderdatum 01-08-2008
Startdatum 01-08-2008
Rapportagedatum 06-08-2008

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 5 van 6

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11343284 - 1

Orderdatum 01-08-2008
Startdatum 01-08-2008
Rapportagedatum 06-08-2008

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN-EN 13506
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem

Paraaf:



Lankelma Geo. Zuid BV
C.C.A. van der Vleuten

Analyserapport

Blad 6 van 6

Projectnaam Oirschot, Notel
Projectnummer 62471
Rapportnummer 11343284 ~ 1

Orderdatum 01-08-2008
Startdatum 01-08-2008
Rapportagedatum 06-08-2008

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
bromoform	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B0870394	04-08-2008	31-07-2008	ALC204
001	G5778399	04-08-2008	31-07-2008	ALC236
001	G5778425	04-08-2008	31-07-2008	ALC236

Bijlage 5 : Toetsingstabellen grond en grondwater

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

monstercode monster	MM1: 1	S	1/2(S+I)	I
aard van de artefacten(g)	Geen	--		
droge stof(gew.-%)	89,1	--		
gewicht artefacten(g)	<1	--		
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	1,6	--		
lutum (bodem)(% vd DS)	3,8	--		
barium	20	51	124	198
cadmium	<0,5	0,47	3,8	7,0
kobalt	<3	3,1	42	82
koper	<10	18	57	96
kwik	<0,15	0,21	3,7	7,1
lood	<13	55	200	345
molybdeen	<3	3,0	102	200
nikkel	5,2	14	48	83
zink	31	64	196	328
pak-totaal (10 van VROM)	0,52	1,0	20	40
PCB 28(µg/kgds)	<2	--		
PCB 52(µg/kgds)	<2	--		
PCB 101(µg/kgds)	<2	--		
PCB 118(µg/kgds)	<2	--		
PCB 138(µg/kgds)	<2	--		
PCB 153(µg/kgds)	<2	--		
PCB 180(µg/kgds)	<2	--		
som PCB (7)(µg/kgds)	<14	4,0	102	200
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	9,8 *	4,0	102	200
totaal olie C10 - C40	<20	10	505	1000

Monstercode en monstertraject:

¹	11341708-001	MM1: B05 (0-50) B03 (0-50) B04 (30-80) B02 (0-50) B06 (6-20) B06 (20-50)
²	11341708-002	MM2: B04 (8-30) B01 (8-30)

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Staatscourant (d.d. 24 februari 2000) van het Ministerie van VROM.

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

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde (of de detectiegrens, indien deze hoger is) en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef en interventie waarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 3,8%; humus 1,6%

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

monstercode monster	MM3: 1	S	1/2(S+I)	I
aard van de artefacten(g)	Geen	--		
droge stof(gew.-%)	85,2	--		
gewicht artefacten(g)	<1	--		
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	1,1	--		
lutum (bodem)(% vd DS)	8,9	--		
barium	22	77	189	300
cadmium	<0,5	0,49	4,0	7,4
kobalt	<3	4,5	62	120
koper	<10	21	66	111
kwik	<0,15	0,23	4,0	7,7
lood	<13	60	217	374
molybdeen	<3	3,0	102	200
nikkel	<5	19	66	113
zink	<20	78	241	403
pak-totaal (10 van VROM)	0,42	1,0	20	40
PCB 28(µg/kgds)	<2	--		
PCB 52(µg/kgds)	<2	--		
PCB 101(µg/kgds)	<2	--		
PCB 118(µg/kgds)	<2	--		
PCB 138(µg/kgds)	<2	--		
PCB 153(µg/kgds)	<2	--		
PCB 180(µg/kgds)	<2	--		
som PCB (7)(µg/kgds)	<14	4,0	102	200
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	9,8 *	4,0	102	200
totaal olie C10 - C40	<20	10	505	1000

Monstercode en monstertraject:

1 11341708-003 MM3: B02 (50-100) B02 (100-150) B01 (50-100) B01 (100-150) B 01 (180-200)

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Staatscourant (d.d. 24 februari 2000) van het Ministerie van VROM.

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

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde (of de detectiegrens, indien deze hoger is) en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef en interventie waarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- ~ geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 8.9%; humus 1.1%

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

monstercode monster	B01 1	S	1/2(S+I)	I
barium	290 *	50	338	625
cadmium	<0,8	0,40	3,2	6,0
kobalt	<5	20	60	100
koper	<15	15	45	75
kwik	<0,05	0,050	0,18	0,30
lood	<15	15	45	75
molybdeen	<3,6	5,0	152	300
nikkel	<15	15	45	75
zink	<60	65	432	800
benzeen	<0,2	0,20	15	30
tolueen	<0,3	7,0	504	1000
ethylbenzeen	0,55	4,0	77	150
o-xyleen	0,13 --			
p- en m-xyleen	1,1 --			
xylenen	1,1 *	0,20	35	70
styreen	<0,3	6,0	153	300
naftaleen	<0,2	0,01	35	70
1,1-dichloorethaan	<0,6	7,0	454	900
1,2-dichloorethaan	<0,6	7,0	204	400
1,1-dichlooretheen	<0,1	0,01	5,0	10
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1	0,01	10	20
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheen	<0,2 --			
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1	0,01	10	20
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheen (0.7 factor)	0,14 --			
dichloormethaan	<0,2	0,01	500	1000
1,1-dichloorpropaan	<0,3	0,80	40	80
1,2-dichloorpropaan	<0,3	0,80	40	80
1,3-dichloorpropaan	<0,3	0,80	40	80
som dichloorpropanen	<0,9 --			
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,63 --			
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,0	10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130
trichlooretheen	<0,6	24	262	500
chloroform	<0,6	6,0	203	400
vinylchloride	<0,1	0,01	2,5	5,0
bromoform	<0,2			630
totaal olie C10 - C40	<100	50	325	600

Monstercode en monstertraject:

1 11343284-001 B01 (260-360)

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Staatscourant (d.d. 24 februari 2000) van het Ministerie van VROM.

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

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde (of de detectiegrens, indien deze hoger is) en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef en interventie waarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat



Bijlage 6 : Fotorapportage



Ruimtelijke onderbouwing Hotel Witlox

Gemeente Oirschot

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing Hotel Witlox

Gemeente Oirschot

Definitief

Rapportnummer: 211x02828.046882_1_2

Datum: 02 december 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer E. Oerlemans

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Martijn van der Wielen, Luuk Vranken

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, uitbreiding Hotel Witlox, gemeente Oirschot

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ligging projectgebied	7
2.3 Beschrijving huidige situatie en omgeving	7
2.4 Vigerend bestemmingsplan	8
3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL	9
4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Beleidsafstemming	11
4.2.1 Rijk	11
4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
4.2.3 Gemeentelijk beleid	18
4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten	21
4.4 Milieuaspecten	22
4.4.1 Flora en Fauna	22
4.4.2 Bodem	25
4.4.3 Bedrijven en milieuzonering en geurhinder	25
4.4.4 Kabels en leidingen	26
4.4.5 Externe veiligheid	26
4.4.6 Geluid	28
4.4.7 Waterhuishouding	28
4.4.8 Luchtkwaliteit	33
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	36
4.6 Economische uitvoerbaarheid	37

5. CONCLUSIE

39

BIJLAGEN

Bijlage 1: Rekenblad en stratenbestand luchtkwaliteit

SAMENVATTING

Inleiding

Witlox-Xhonneux BV is voornemens om het bestaande hotel “Artisan” aan de Notel 42 te Oirschot (gemeente Oirschot) uit te breiden. Het perceel is gelegen in de zone kansrijke extensieve recreatie. Binnen deze zone bestaat ruimte voor hotels. De gemeente Oirschot is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mee te nemen in dit bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Toetsingskader

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de beoogde ontwikkeling beschreven, en het project beoordeeld in relatie tot de omgeving. Hiervoor wordt het project getoetst aan:

- het beleid (zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid);
- milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing, die wordt gebruikt als bouwsteen voor het bestemmingsplan Buitengebied Oirschot. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.



211x02828/Illustraties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Witlox-Xhonneux BV is voornemens om het bestaande hotel “Artisan” aan de Notel 42 te Oirschot (gemeente Oirschot) uit te breiden. Het perceel is gelegen in de zone kansrijke extensieve recreatie. Binnen deze zone bestaat ruimte voor hotels.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oirschot, vastgesteld op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 juni 2001. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Witlox-Xhonneux B.V. zou dit plan graag opgenomen zien in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Dit is mogelijk door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving. Er wordt tevens ingegaan op het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op de toekomstige ontwikkeling. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod.

Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals het beleid, het milieu, archeologie etc. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de conclusie gegeven.



Projectgebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google™

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het projectgebied.

2.2 Ligging projectgebied

De initiatieflocatie is gelegen in de gemeente Oirschot. De gemeente Oirschot telt 17.822 inwoners (1 februari 2008, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 102,1 km² (waarvan 1,1 km² water). De gemeente Oirschot bestaat uit de kernen: Oirschot, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Westelbeers.

De initiatieflocatie is gelegen aan de oostelijke bebouwingsrand van de kern Oirschot. De gemeente Oirschot kenmerkt zich vanwege de natuurgebieden als een groene gemeente. In het buitengebied komen heide, vennen en voor deze streek specifieke coulisselandschappen voor.

De initiatieflocatie ligt aan de Notel 42 te Oirschot. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummer 258. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3.000 m² en is in de kernrand van Oirschot gelegen. De Notel is een weg, die de oostelijke rand van de kern Oirschot vormt. In noordelijke richting staat de Notel in verbinding met de Oude Griftweg, die de verbindingsweg vormt tussen de kernen Oirschot en Boxtel. In zuidelijke richting komt de Notel uit bij de Bestseweg (N621), de verbindingsweg tussen Oirschot en Best. Voor de Notel geldt een 50 km/uur regime.

2.3 Beschrijving huidige situatie en omgeving

Op het projectgebied is het hotel "Artisan" gelegen. Het hotel is in 2005 volledig verbouwd, gerenoveerd en uitgebreid. Het hotel beschikt in de huidige situatie over 24 kamers, een verblijfsruimte ten behoeve van ontvangst, receptie en wachtruimte en een ontbijtzaal. Op het perceel is verder een parkeerplaats voor het parkeren van 12 auto's aanwezig en aan de achterzijde is een terras met tuin gelegen. Het terras dient hoofdzakelijk voor de hotelgasten, maar het is tevens mogelijk voor recreanten om gebruik te maken van het terras.

Het hotel bestaat qua verschijningsvorm uit twee gedeelten, die verbonden zijn via een smalle doorgang zonder kap. Beide delen van het hotel bestaan uit één bouwlaag met kap. Het totale oppervlak van het hotel bedraagt circa 640 m².

De plek waar de uitbreiding van het hotel wordt gerealiseerd (ten noordwesten van het bestaande gebouw), is in de huidige situatie in gebruik als vijver en gazon met begroeiing.

De omliggende percelen hebben voornamelijk een woon- of agrarische functie. Ten zuidoosten van het projectgebied is een onbebouwd perceel, dat in gebruik is als akker.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied behoren tot het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oirschot, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 juni 2001.

Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijhorende voorschriften.

Op het projectgebied rust de bestemming 'Horecadoeleinden' met aanduidingen 'H6: café-zaal Notel 42'. Deze bestemming is niet conform het huidige gebruik (namelijk hotel). In het verleden is het gebruik van het pand als hotel met een vergunning door de gemeente Oirschot bewerkstelligd.

Gebruiksvoorschriften

De gronden met de bestemming 'Horecadoeleinden' zijn bestemd voor Horecadoeleinden, conform de Staat van horecadoeleinden met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen (zoals parkeervoorzieningen, terrassen en speelvoorzieningen).

Bouwvoorschriften

Voor het perceel aan Notel 42 geldt een maximale bebouwing (inclusief bedrijfswoning) van 640 m². Tevens geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief wijkt af op basis van zowel de functieaanduiding café-zaal als de bouwvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan. Door de realisatie van het initiatief (uitbreiding met 410 m²) wordt de maximale bebouwing van 640 m² overschreden.

3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL

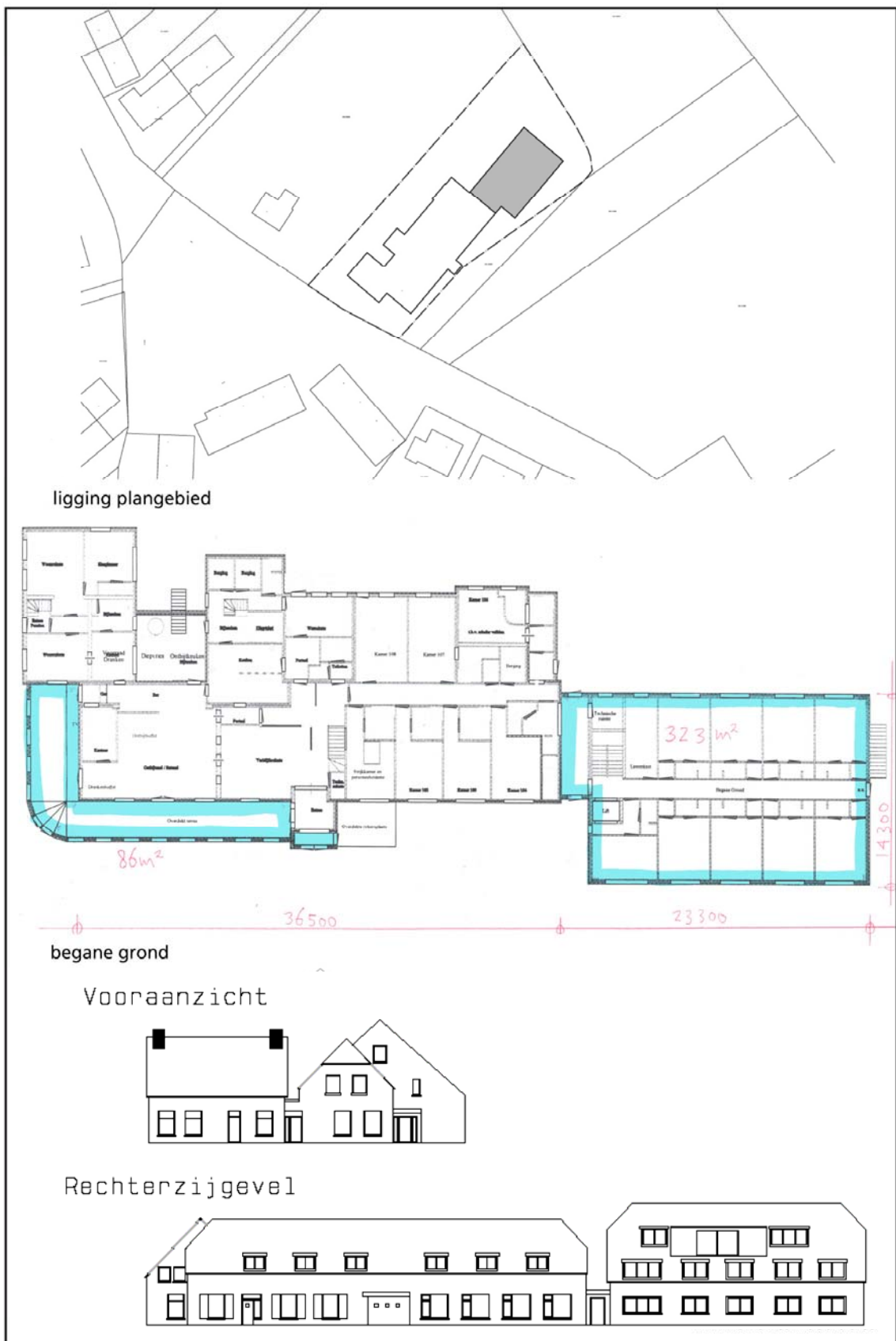
Hotel Artisan is een hotelaccommodatie die voldoet aan alle hedendaagse maatstaven van een 3-sterren hotel. Op de begane grond is een verblijfsruimte en ontbijtzaal aanwezig. Draadloos Internet is in het gehele hotel **gratis** beschikbaar. Naast het hotel bevindt zich een dependance met 5 kamers.

Het totale complex biedt overnachtingsmogelijkheden voor 50 gasten, verdeeld over 24 kamers.

Het "familie"hotel is in 2005 volledig verbouwd, gerenoveerd en uitgebreid. Het hotel beschikt momenteel over 19 kamers voor een betaalbare prijs, waardoor het hotel ook ideaal is voor langdurig verblijf. Naast het hotel is ook nog een dependance aanwezig, zodat het bedrijf (met in totaal 24 kamers) tevens geschikt is als accommodatie voor groepen tot 50 personen. Het hotel is centraal gelegen tussen Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch, en zodoende zowel geschikt voor de toerist als de zakelijke gast.

Het initiatief behelst de uitbreiding van het hotel "Artisan". Hotel Artisan heeft in de huidige situatie 23 kamers en wil met het oog op de toekomst uitbreiden (economische continuïteit). In de huidige situatie is 24 kamers voldoende om er een goed inkomen uit te halen. Daarnaast is er vraag naar verblijfsrecreatie in de kern Oirschot. Hotel Artisan wil dan ook meer kamers kunnen aanbieden aan de toeristen. Met de uitbreiding worden 16 extra hotelkamers gerealiseerd en wordt plaats geboden aan een parkeerkelder. De uitbreiding van de extra hotelkamers en parkeerkelder wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het hotel. De plek op het betreffende perceel waar de uitbreiding van het hotel wordt gerealiseerd, is in de huidige situatie in gebruik als tuin (vijver en gazon). Tevens wordt een kleine uitbreiding van circa 85 m² gerealiseerd ter plaatse van het huidige terras. Het hotel is in de kernrandzone van Oirschot gelegen, wat beoordeeld kan worden als "binnenstedelijk gebied".

De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 410 m². De nok- en bouwhoogte van het project bedraagt respectievelijk 3,5 en 10 meter. Daarmee heeft de uitbreiding een bouwhoogte die beperkt hoger ligt dan het bestaande gedeelte van het hotel. Onder de uitbreiding wordt een circa 3 meter diepe parkeerkelder gerealiseerd. Deze parkeerkelder is te bereiken via de noordzijde van het perceel. De kelder biedt plaats aan circa 18 parkeerplaatsen. Twee parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn, worden opgeheven ten behoeve van de entree van de parkeergarage.



Bouwplan

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project gemotiveerd. Gekeken wordt hoe het project past binnen de randvoorwaarden van beleid, milieu, ruimte en financiën. Daarnaast worden de effecten van de ingreep op de omgeving aangegeven.

4.2 Beleidsafstemming

4.2.1 Rijk

De 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door 2^e kamer vastgesteld) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen¹. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;

¹ Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Doorwerking projectgebied

Het onderhavige initiatief omvat de uitbreiding van een hotel. Het hotel is zowel gericht op zakelijke gasten als toeristen, die in de directe omgeving verschillende natuur- en recreatiegebieden zoals de Mortelen, Campina en de Baest kunnen bezoeken. Door de wisselwerking van het hotel met nabijgelegen recreatievoorzieningen, wordt de toegankelijkheid van deze recreatievoorzieningen vergroot.

4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaand beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

Het gevoerde beleid kan op verschillende manieren effect hebben op de initiatieven in het landelijk gebied:

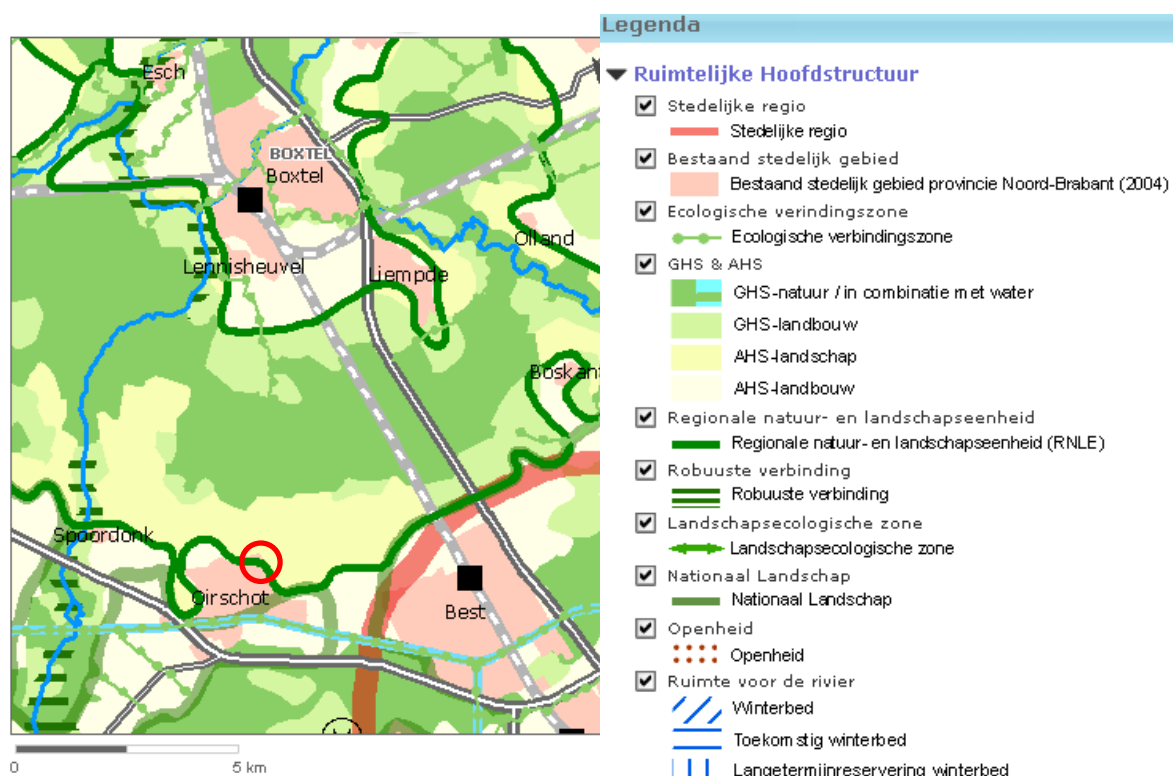
- De ruimtelijke zonering van het landelijk gebied;
- De speciale beschermingszones.

De Groene hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische hoofdstructuur (AHS)

De Groene hoofdstructuur (GHS) is verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de Agrarische hoofdstructuur (AHS) in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegekend valt een gebied binnen één van deze zones. Het projectgebied ligt binnen AHS-landschap in een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). Binnen de RNLE en in de natuurparels buiten deze eenheden geldt het 'nee-principe'. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier uitgesloten, afgezien van de aanleg en de (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, waarvoor het 'nee, tenzij-principe' geldt.

Beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. Van dit laatste geval is sprake. Het

gaat om een uitbreiding van ongeveer 410 m², gekoppeld aan bestaande bebouwing. Het projectgebied is gelegen aan de dorpsrand van Oirschot. Met de ontwikkeling wordt een uitbreiding van het hotel gerealiseerd, dat in lijn is met het bestaande gedeelte van het hotel en wordt een parkeergarage gerealiseerd, waardoor een gedeelte van het parkeren niet meer in het zichtveld plaatsvindt.



Uitsnede Interim SV-kaart

Doorwerking projectgebied

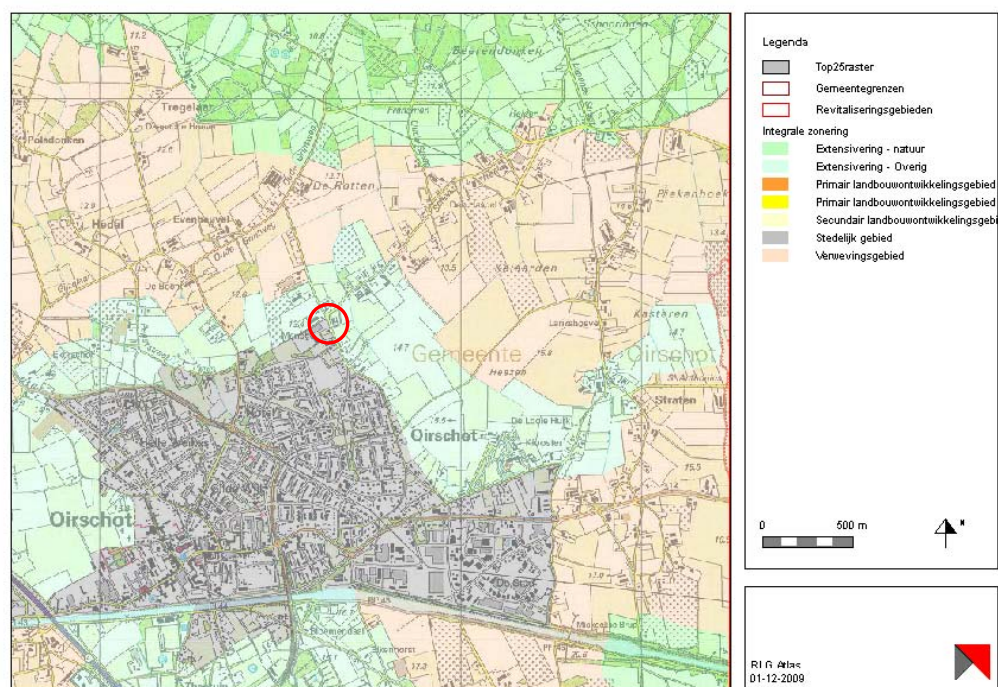
Het project betreft een uitbreiding. Daarmee vindt bebouwing plaats op een reeds bebouwd perceel. Er is daarom sprake van een intensivering en van zuinig ruimtegebruik. Het buitengebied blijft door deze ontwikkeling bespaard. Een ontwikkeling binnen de RNLE in AHS-landschap is toegestaan als sprake is van een beperkte afronding van een dorpsrand en een landschappelijke verbetering optreedt. Hiervan is in onderhavig geval sprake. De uitbreiding is in verschijningsvorm overeenkomstig aan de bestaande bebouwing, wordt niet separaat gerealiseerd en het parkeren van auto's vindt nu gedeeltelijk plaats buiten het zichtveld. De bebouwing ten noorden en ten zuiden van het projectgebied zijn eveneens meer in het landelijk gebied gelegen. Een uitbreiding richting landelijk gebied is daarom niet tegenstrijdig met de landschappelijke waarden.

Reconstructieplan Beerze Reusel

Voor de hele regio Zuidoost-Brabant heeft planvorming plaatsgevonden in het kader van de Reconstructiewet en het daaruit afgeleide project Revitalisering Landelijk gebied.

Beerze Reusel is in 2016 een kleinschalig gebied gebleven, waarin de verschillende functies verweven zijn. In de spreiding van wonen en werken is nog duidelijk een historisch patroon te herkennen. Zowel functioneel gebruik, kenmerkend voor de streek, als karakteristieke natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het gebied.

Het belang van de intensieve veehouderij is afgenomen. De bedrijven liggen wel op locaties waar duurzame ontwikkeling mogelijk is. In kwetsbare gebieden vinden vooral extensieve vormen van grondgebonden landbouw plaats. In het landelijk gebied is de agrarische werkgelegenheid verder teruggelopen.



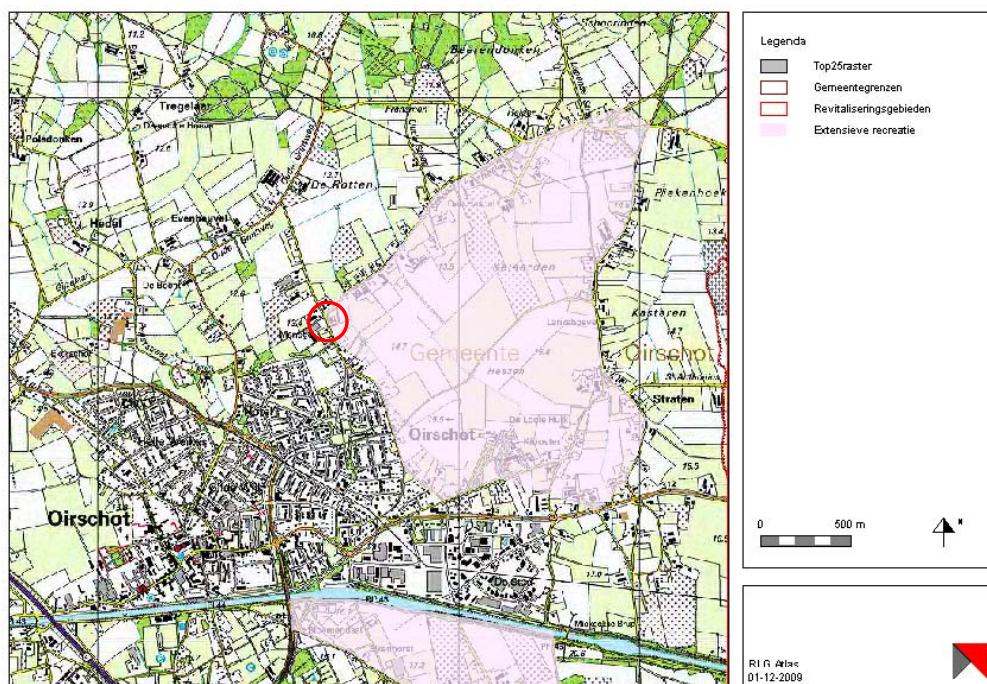
De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering is het indelen van het reconstructiegebied in drie zones: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij, gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven. Deze zones zijn begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. Er is rekening gehouden met natuurlijke randvoorwaarden als water, milieu en natuur en met functies als wonen, wer-

ken en recreatie. De drie gebieden heten achtereenvolgens landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden.

De initiatieflocatie is in een extensiveringszone – overig gelegen. Dat wil zeggen dat er voor intensieve veehouderijbedrijven weinig, tot geen ruimte wordt geboden. Andere functies hebben in deze gebieden meer kans om zich te kunnen ontwikkelen.

In het reconstructieplan is ook de beleidsvisie t.a.v. recreatie opgenomen. De provincie heeft verschillende gebieden aangewezen voor verschillende soorten recreatie. De initiatieflocatie is in een gebied gelegen dat is aangemerkt als “kansrijk extensief recreatief gebied”. Dit is een aantrekkelijk en interessant landelijk gebied vanuit landschap en cultuurhistorie of vanuit de nabijheid van aantrekkelijke natuurgebieden. Belangrijk is dat de samenhang in dit gebied versterkt wordt. Hierbij hoort ook aandacht voor versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). In recreatief opzicht zijn dit kansrijke gebieden voor kleinschalige extensieve en kleinschalige intensieve bedrijven, zoals kleinschalige horeca en speelboerderijen. Verder zijn dit kansrijke gebieden voor het recreatief medegebruik, extensieve waterrecreatie en voor verschillende routestructuren.

Het gaat daarbij om voorzieningen als fiets- en wandelpaden, rust- en picknickbanken, informatiepanelen, overstapjes, klaphekjes, knuppelpaden, aanlegplaatsen en vissteigers. Naast het realiseren van nieuwe voorzieningen is kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen mogelijk.



Voor dit gebied heeft de provincie de volgende visie opgesteld:

“Versterking van het recreatief medegebruik en nieuwe ondersteunende kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen”.

Bij deze visie heeft de provincie tevens aangegeven hoe deze visie bereikt kan worden door gewenste ontwikkelingen aan te geven.

- Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en schuren in originele staat terugbrengen / opknappen of behouden. Mogelijkheden bieden voor ontwikkeling van bijvoorbeeld horecavoorziening en kleinschalige logiesaccommodatie in de bijzondere gebouwen.
- Ontwikkeling en versterking van een aantal startpunten voor routes:
 - Spoordonk
 - Nabij Landgoed de Baest
 - Ten noordoosten van Oirschot

Er zijn verder geen voorwaarden genoemd bij de ontwikkeling van het kansrijke extensieve recreatieve gebied bij Oirschot.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is aangeduid als extensiveringsgebied met nadere aanduiding natuur. Het extensiveringsgebied wordt gedefinieerd als ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Het initiatief betreft de uitbreiding van een hotel met 16 kamers en de uitbreiding van het terras met 85m². Recreatie past binnen het reconstructieplan op deze locatie zolang het geen frustraties oplevert met de intensieve veehouderij. In dit geval gebeurt dat niet.

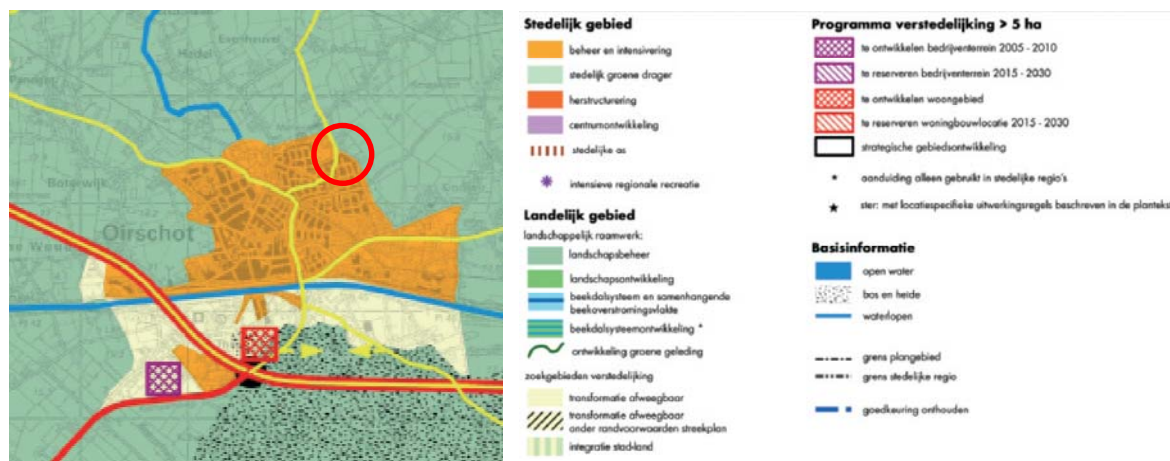
Daarnaast is de initiatieflocatie in een gebied gelegen dat is aangewezen als “kansrijk extensief recreatief gebied”. Voor dit gebied heeft de provincie omschreven dat zij het recreatief medegebruik willen versterken en dat er ruimte is voor nieuwe kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. In dit geval betreft het de uitbreiding van een bestaand hotel. In het reconstructiebeleid wordt verder niet ingegaan op de ontwikkeling van bestaande recreatiebedrijven, maar er kan gesteld worden dat de uitbreiding van het hotel past binnen de visie die de provincie voor ogen heeft. Het huidige hotel heeft 23 kamers en wil dat uitbreiden met 16 kamers. Er kan dan ook gesproken worden over een redelijk kleinschalig hotel.

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP)²

Het RSP biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar 2020. Voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond wordt zelfs tot 2030 vooruit gekeken. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

In het RSP worden enkele ambities nagestreefd:

- ambitie 1: positie als economisch kerngebied en Brainport behouden en uitbouwen;
- ambitie 2: de twee 'gezichten' van de regio behouden;
- ambitie 3: de belevingswaarde van het landelijk gebied bewaren, en waar nodig, versterken.



Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan Eindhoven

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt op de rand van het stedelijk en landelijk gebied. Het initiatief draagt bij aan de mogelijkheid om recreatieve voorzieningen optimaal te gebruiken. De bezettingsgraad van het hotel is dermate hoog dat met een uitbreiding van het hotel meer gasten/recreanten kunnen recreëren in de omgeving. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan versterking van de belevingswaarde van het landelijk gebied. Door de uitbreiding kunnen meer recreanten zullen het buitengebied van Oirschot gaan ervaren en beleven. In het projecten Uitvoeringsprogramma van het RSP staat daarnaast een project vermeld dat uitgaat van een doorontwikkeling op het gebied van recreatie met betrekking tot de regio Groot Kempen, waar de kern Oirschot deel van uitmaakt. In dit project wordt tevens het streven genoemd naar

² Vastgesteld door Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven op d.d. 7 december 2004 en Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op d.d. 8 maart 2005.

een toename van het aantal dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. De uitbreiding van het onderhavige hotel draagt hieraan bij.

Ontspannend Brabant, Beleidskader Toerisme en Recreatie (2001)

Deze nota bevat het provinciale beleid op het gebied van toerisme en recreatie. De provincie wil binnen het kader van de reconstructie ontwikkelingskansen bieden aan de sector. Belangrijk uitgangspunt is het aanscherpen van de contrasten tussen regio's. In plaats van 'meer van hetzelfde' wil de provincie de kwaliteit van het bestaande aanbod verbeteren en differentiëren. Bij de verder te ontwikkelen gebieds-differentiatie zal aangesloten worden bij herkenbare, zogeheten recreatiemilieus.

Er zijn drie typen recreatiemilieus genoemd in de notitie:

- 'doen'; waaronder buitenrecreatie, bewegingsrecreatie, natuurgerichte recreatie;
- 'vermaak'; stedelijke en dorpse gezelligheid, vertier en verwennerij;
- 'verblijf'; waaronder 'onze buurt buiten' (bijvoorbeeld bungalowparken en campings), 'einde van de wereld' (bijvoorbeeld losse verhuureenheden en kamperen bij de boer) en groepsverblijf.

Het provinciale beleid is er op gericht dat in Brabant alle recreatiemilieus voorhanden zijn.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied levert een bijdrage aan het recreatiemilieus "verblijf" en gedeeltelijk ook aan "vermaak".

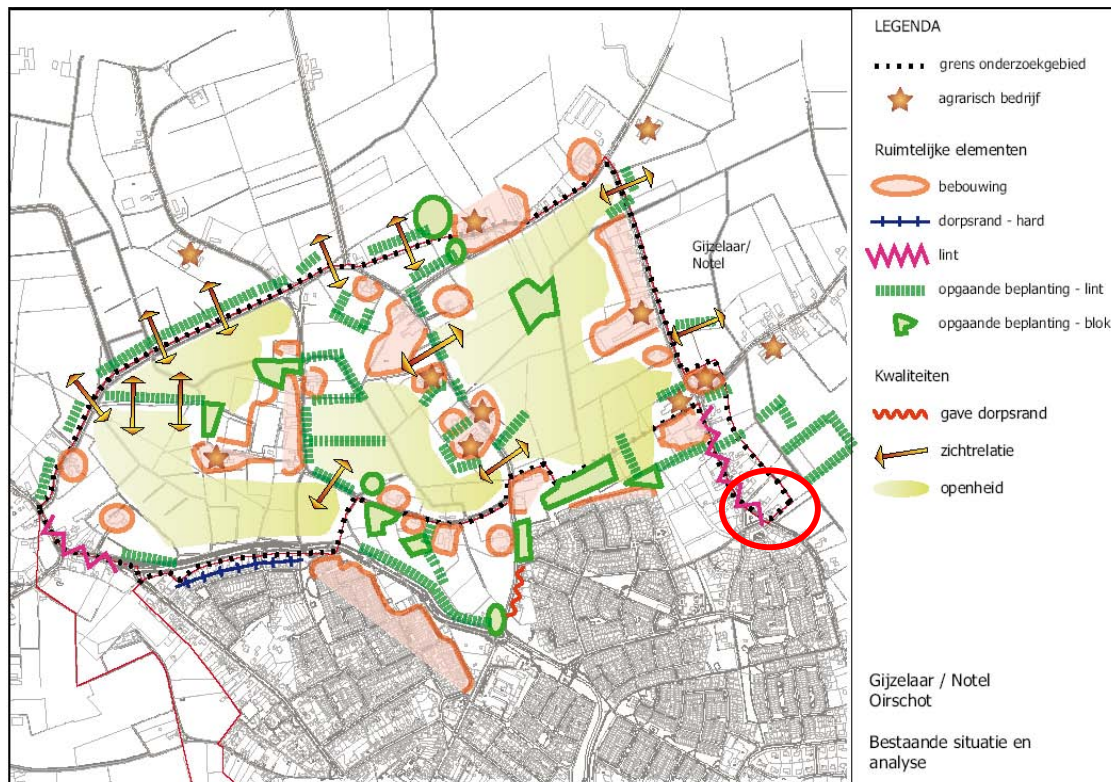
4.2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsvisie Kernrandzone, gebiedsvisie Gijzelaar Notel

Het gehele gebied Gijzelaar/Notel bestaat uit oude bouwlanden. De ruimtelijke begrenzing wordt aan de zuidkant gevormd door de noordelijke randbebouwing van Oirschot. Langs deze gebiedsgrens kunnen twee bebouwingsranden worden onderscheiden met in het midden een landschappelijk element. De westelijke grens wordt gevormd door de wegbeplanting en achterkanten van diepe percelen aan de Spoordonkseweg.

Ook aan de oostkant wordt de ruimtelijke begrenzing bepaald door bebouwing en beplanting aan de weg Notel. De noordelijke grens wordt gevormd door het transparante scherm van boombeplanting langs de weg Gijzelaar. Het gebied is voorts in ruimtelijke zin aangenaam gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. Het is gewenst deze afwisseling tussen bebouwing, opgaande beplanting en open ruimten te handhaven door alleen noodzakelijke bebouwing toe te staan op bestaande percelen waarbij de bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand. Ook langs de Gijzelaar

is het gewenst de relatie met het noordelijk gelegen gebied niet te verstoren. Dat geldt eveneens voor de bestaande zichtrelaties vanaf de weg Notel aan de oostkant van het gebied.



Doorwerking projectgebied

In onderhavig project wordt bebouwing toegestaan op een reeds bebouwd perceel. De bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand en is het project conform deze beleidsvisie.

Integrale visie Toerisme – Recreatie Gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft als ambitie voor het toeristisch beleid: “gebruikmakend van de kernkwaliteiten van Oirschot, is de ambitie van het toeristisch beleid het creëren van een sterk veelzijdig samenhangend toeristisch aanbod en een sterke toeristische sector, waarin een beter evenwicht bestaat tussen dag- en verblijfstoe-risme, tussen goed- en slechtweer voorzieningen en een betere spreiding van be-zoekers door het jaar met inachtneming van de natuur en omgeving.”

De doelen voor het toeristisch beleid van de gemeente Oirschot zijn:

1. het verruimen van het toeristisch aanbod op gebied van kunst en cultuur, sport, water en spiritualiteit / religie;

Het betreft hier een uitbreiding van een bestaande verblijfsfunctie. Deze uitbreiding kan uiteindelijk wel bijdragen aan het verruimen van het toeristisch aanbod. Dat wil zeggen dat het kan inspelen op nieuwe initiatieven. Mochten er bijvoorbeeld evenementen of nieuwe dagrecreatieve functies komen dan kunnen deelnemers of gasten hier verblijven.

2. toename van de diversiteit van het toeristisch recreatief product;

Zie punt 1.

3. het aanboren van nieuwe doelgroepen;

Het betreft hier een bestaande functie met verschillende doelgroepen, zoals zakelijke gasten, groepsverblijven, families, maar ook senioren en minder validen. Kortom het hotel is reeds zeer variërend in doelgroepen.

4. een beter evenwicht te bereiken tussen de ruimtelijke spreiding van bezoekers over noord en zuid Oirschot;

Het betreft geen nieuwe functie, maar een bestaande functie die wil uitbreiden. Het is dan ook niet te verwachten van het hotel dat het in zuid-Oirschot gaat uitbreiden. Zij doen dit op de bestaande locatie, binnen het bestemmingsvlak. Het hotel is in noord-Oirschot gelegen. Door het hotel uit te breiden worden er ook kansen geboden om het kansrijk extensief recreatiegebied verder te ontwikkelen.

5. een beter evenwicht tussen dag- en verblijfsrecreatie;

Zoals hierboven ook is genoemd biedt extra verblijfsaccommodatie in noord-Oirschot ook kansen voor de ontwikkeling van het extensieve recreatieve gebied waarin het hotel is gelegen. Op die manier wordt bijgedragen aan het evenwicht.

6. meer samenhang in het aanbod;

Er zijn mogelijkheden om in samenwerking met andere recreatieondernemers het aanbod meer in samenhang te brengen. Zij bieden nu al verschillende specials, zoals een "active weekend" waarin ook het aspect fietsenverhuur zit. Daarnaast worden er routekaarten verstrekt zodat de samenhang reeds plaatsvindt.

7. een betere spreiding van de bezoekers over de seizoenen;

Door een breder en groter aanbod kunnen er in elke periode van het jaar gasten worden ontvangen.

8. het verbeteren van de interne samenwerking.

Zie punt 6.

De uitgangspunten voor het beleid zijn:

- kwaliteit boven kwantiteit;

Door uitbreiding van een bestaande functie met een gegarandeerde kwaliteit (3 sterren) wordt de kwaliteit behouden en wordt er een groter aanbod gerealiseerd.

- voldoende aandacht voor ontwikkelingsruimte bestaande bedrijven;

Het bedrijf wil graag uitbreiden doormiddel van het doorlopen van een planologische procedure.

- diversiteit en verrijking van het toeristisch recreatief product;

Zoals ook eerder in deze paragraaf is vermeld kan de uitbreiding bijdragen aan de verrijking van het toeristisch product. Ten eerste wordt er een kwalitatieve en kwan-

titatieve uitbreiding gerealiseerd. Daarnaast zorgen zij met bepaalde acties dat ook andere ondernemers mee kunnen profiteren van de uitbreiding. Door gasten te wijzen op routes, evenementen en overige functies kunnen andere ondernemers hierop “meeliften” en wellicht hierop inspringen door nieuwe vormen aan te bieden. Het is niet reëel om te verwachten dat een hotel allerlei activiteiten gaat ontplooiën buiten de hoofdactiviteit om. Tenslotte is er voor andere ondernemer wellicht meer ruimte om andere activiteiten aan te bieden. Daarnaast zijn er bepaalde doelgroepen waarop het hotel zich richt die kunnen bijdragen aan de diversiteit en verrijking van het toeristisch recreatief product.

- kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief.

Het betreft een bestaande functie die wil uitbreiden.

Doorwerking projectgebied

Het project draagt bij aan een beter evenwicht tussen dag- en verblijfsrecreatie. De gemeente Oirschot wil een beter evenwicht tussen dag- en verblijfstoerisme door het aanbod en de variëteit in dagrecreatieve voorzieningen te laten toenemen om verblijfstoeeristen langer in Oirschot te laten blijven. Het initiatief komt tegemoet aan deze wens.

4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten

Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De uitbreiding van het hotel heeft een verschijningsvorm dat aansluit op de bestaande bebouwing. Het pand wordt middels een verbinding gerealiseerd aan de bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie zal tevens worden geparkeerd in de ondergrondse parkeergarage waardoor een gedeelte van de auto's niet (meer) in het zichtveld zal staan.

De bebouwing ten noorden en ten zuiden van het projectgebied zijn eveneens meer in het landelijk gebied gelegen. Een uitbreiding richting landelijk gebied is daarom niet tegenstrijdig met de landschappelijke waarden.

Parkeren

Onder het nieuw te bouwen gedeelte wordt een circa 3 meter diepe parkeergarage aangelegd met circa 18 parkeerplaatsen. Om de entree van de parkeergarage te kunnen realiseren zullen twee, in de huidige situatie aanwezige, parkeerplaatsen worden opgeheven.

Een hotel heeft op basis van de CROW-parkeerkencijfers van de VNG een parkeerbehoefte van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Er worden maximaal 16 extra ka-

mers gerealiseerd. Op basis van dit aantal kamers zijn er minimaal 8 en maximaal 24 parkeerplaatsen benodigd. Het initiatief voldoet hiermee aan de norm.

Ontsluiting

Het hotel wordt reeds ontsloten via de Notel en ten gevolge van het initiatief wordt geen extra oprit gerealiseerd. Het initiatief betekent een beperkte toename van de verkeersdruk. Voor een 3-sterren hotel wordt aangehouden: 24 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers. Dit komt voor 16 kamers neer op circa 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Notel kan deze beperkte verkeerstoename afhandelen zonder noemenswaardige belemmeringen.

4.4 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, en luchtkwaliteit.

4.4.1 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening

gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Werkwijze

In dit verkennend onderzoek (quickscan) is de waarde van het plangebied bepaald voor beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet. Er is een inschatting gemaakt of beschermde soorten voor zouden kunnen komen in het plangebied en er is aangegeven of vervolgonderzoek nodig is om de aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen.

Het verkennende veldbezoek is uitgevoerd op woensdag 16 juli 2008. Hierbij is een inventarisatie gemaakt van de begroeiing en water van het plangebied en van de omgeving. Voor het bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket en algemene verspreidingsatlassen.

Ruimtelijke ontwikkeling

De uitbreiding van het hotel bedraagt 410 m². De plek waar de uitbreiding van het hotel wordt gerealiseerd, is in de huidige situatie in gebruik als vijver en gazon met begroeiing. Een treurwilg moet hierbij worden gerooid, samen met enkele andere kleinere struiken en een deel van de singel met hazelaar. De overige beplanting bestaat uit een tamme kastanje, krent, spaanse aak en els en wat struiken. Aan de achterzijde van het perceel staat een rij knotwilgen, deze staan in het perceel van de buurman.



Foto's treurwilg
en vijver

Gebiedsbescherming

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid dat het plangebied op meer dan 4 kilometer afstand van een Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

Resultaten beschermde soorten

Verwacht wordt dat op basis van soort-verspreidingsgegevens en de beplanting van de tuin en het aangetroffen biotoop, er geen streng beschermde (tabel 2 en 3) vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren of ongewervelde voorkomen in het plangebied.

Algemene soorten planten en dieren, zoals huisspitsmuis, egel en pad kunnen voorkomen in het plangebied. Voor deze algemene soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Verwacht wordt dat vleermuizen, een strengbeschermde soort, wel voorkomen in het plangebied en foerageren langs de opgaande begroeiing. Echter door het verwijderen van de treurwilg en een deel van de hazelaarsingel zal het plangebied als foerageergebied niet in kwaliteit afnemen. Het verdwijnen van de begroeiing zal daarom geen negatief effect hebben op de instandhouding van de soort.

Algemene vogels zijn waargenomen, namelijk merel en roodborstje. Ook andere algemene soorten kunnen broeden in de bomen en struiken van de tuin. De treurwilg en een aantal bomen en struiken waar vogels in kunnen broeden worden verwijderd. Jaarrond beschermde verblijfplaatsen zoals nesten van uilen, roofvogels en spechten zijn niet aangetroffen. Hierbij zijn de knotwilgen op het perceel van de buurman ook gecontroleerd. Voor spechten en uilen is het plangebied ongeschikt om te broeden omdat de huidige bebouwing dicht tegen de beplanting aan ligt en hiermee de menselijke verstoring te hoog is voor deze soorten.

Verblijfplaatsen van algemene vogelsoorten in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten worden uitsluitend gedurende het broedseizoen (broedseizoen loopt van maart tot en met juli) aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soort, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt.

Conclusie beschermde soorten

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Een ontheffing van Flora- en faunawet is niet nodig. Om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord moeten de werkzaamheden in het plangebied plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

4.4.2 Bodem

In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek³ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat barium en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijden. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Uit de indicatieve toetsing van de puinstabilisatielaag blijkt dat er geen overschrijdingen van de maximale samenstellingswaarde is aangetroffen. De stabilisatielaag lijkt daarmee geschikt voor hergebruik op de locatie of elders.

4.4.3 Bedrijven en milieuzonering en geurhinder

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Een hotel heeft een milieucirkel van maximaal 10 meter door mogelijke geuroverlast. De minimale afstand van het hotelgebouw tot een woning bedraagt 25 meter.

³ Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Notel 42 te Oirschot, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Oirschot, 15 augustus 2008.

⁴ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de geplande ontwikkeling.

Bij de planontwikkeling dient tevens rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Deze zoneringen gelden voor zogenaamde gevoelige functies, zoals wonen. Omdat een hotel geen gevoelige functie is waar rekening mee dient te worden gehouden, gelden er geen afstandszones.

Een hotel is, gezien de verblijfsfunctie wel een geurgevoelig object. De gemeente Oirschot heeft een geurhinderonderzoek uitgevoerd in casu. Hieruit kwam voort dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitbreiding van het hotel.

Conclusie

Een hotel is géén gevoelige functie. Daarnaast is de meest nabijgelegen woning op meer dan 10 meter afstand. De milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit een geurhinderonderzoek van de gemeente Oirschot komt voort dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geurhinder.

4.4.4 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. OM dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. In het kader van de bouwvergunning dient een KLIC-melding te worden uitgevoerd.

4.4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Projectgebied

De uitbreiding van een hotel is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant⁶ zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

⁶ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

Conclusie

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het projectgebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Een hotel is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wgh. Daarom is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Met dit project wordt voorzien in de uitbreiding van een hotel. Voor de geluidsproductie van het hotel kan in het kader van het Activiteitenbesluit tevens een akoestisch onderzoek benodigd zijn. Het vernieuwde Activiteitenbesluit, officieel bekend als het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, is per 1 januari 2008 van kracht. Indien de richtafstand op basis van de door de VNG opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven. De richtafstand voor een hotel bedraagt 10 meter. Zoals ook in 4.4.3 is vastgesteld, liggen geluidsgevoelige bestemmingen niet binnen deze afstand. Een akoestisch onderzoek naar het hotel is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Aangezien een hotel niet gerekend wordt tot de geluidsgevoelige functies, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en zijn er op het gebied van geluidhinder geen belemmeringen voor de voortgang van het project. Een akoestisch onderzoek is conform het Activiteitenbesluit eveneens niet noodzakelijk.

4.4.7 Waterhuishouding

Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Sinds 2003 maakt een waterparagraaf een verplicht onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provincie Noord-Brabant: Waterhuishoudingsplan 2003-2006

Het provinciale beleid ten aanzien van de waterhuishouding is verwoord in het Waterhuishoudingsplan 200-2006. De geldingsduur van dit plan is verlengd tot 2009. richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Dommel: Tweede Integrale Waterbeheersplan

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Oirschot. In het (tweede) waterbeheerplan van het waterschap is met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water.

Belangrijke thema's zijn:

- Ruimte voor water;
- Water als ordenend principe;
- Duurzaam stedelijk waterbeheer;
- De relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Op dit moment ligt het Ontwerp- Waterbeheerplan van het waterschap ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand.

In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- *Droge voeten*; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- *Voldoende water*; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- *Natuurlijk water*; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- *Schoon water*; hierbij wordt doorgegaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- *Schone waterbodems*; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- *Mooi water*; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van natura-2000 gebieden.

Gemeente Oirschot: Waterplan

Begin 2006 heeft de gemeente Oirschot het Waterplan Oirschot opgesteld. In het waterplan is de visie tot 2030 uiteengezet en zijn concrete projecten benoemd die komende jaren op stapel staan om het watersysteem te verbeteren. Om ook in de toekomst het water in Oirschot 'op orde' te laten zijn, is in dit waterplan een viertal thema's benoemd. Deze thema's geven de richting aan voor het werken met water in Oirschot:

- Ruimte voor water
- Anders omgaan met regenwater
- Water goed vasthouden en bergen
- Aantrekkelijk water

Ten aanzien van 'anders omgaan met regenwater' stelt de gemeente Oirschot zich als doel om in 2030 50% af te koppelen. Bij (her)ontwikkeling wordt maximaal ingezet op afkoppelen. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- benutten van regenwater (door (her)gebruik)
- infiltreren van regenwater
- bergen van regenwater in (nieuw) oppervlaktewater
- afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater
- afvoeren van regenwater naar de RWZI

Samenwerking met waterbeheerder

De ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente Oirschot voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op 9 februari 2009 is de concept waterparagraaf besproken met het waterschap. De berekening van de benodigde is naar aanleiding van dit gesprek gedaan met behulp van de HNO-tool van het waterschap. Dit is verwerkt in deze waterparagraaf.

Kenmerken watersysteem en waterketen

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt op de voor Nederlandse begrippen hooggelegen zandgronden. De bodem in het plangebied valt onder de bodemkundige hoofdeenheid eerdgronden. In dit geval betreft het zandgrond met een door bodembewerking mineraalrijke bovengrond (A-horizont). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt 60 à 80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 140 à 200 centimeter beneden maaiveld. Dit komt overeen met grondwatertrap VI.

Tevens bevindt het plangebied zich in een overgangszone tussen infiltratiegebied (dorpszijde) en kwelgebied. In het uiterst noordelijke deel van het perceel treedt zelfs sporadisch maaiveldkwel op. Hier vindt echter geen bebouwing plaats.

Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Circa 50 meter ten oosten van het plangebied loopt het waterloopje de Notel. Deze waterloop heeft een ontwaterende werking op het freatische grondwater.

Riolering

In de huidige situatie is het Hotel Witlox aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit wil zeggen dat huishoudelijk (vuil) afvalwater tezamen met afvloeiend (schoon) hemelwater via dezelfde rioleringsbuis wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Wateroverlast

Ondanks de aanwezigheid van sporadische maaiveldkwel in het uiterst noordelijke deel van het plangebied, zijn er geen gevallen van wateroverlast bekend op/nabij het plangebied.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het initiatief omvat een uitbreiding van het huidige verharde oppervlak met circa 86 m² aan de voorzijde en 323 m² aan de achterzijde. In totaal bedraagt de toename van het verharde oppervlak 409 m².

Op de uitbreiding zijn een tweetal hierboven beschrijven beleidsuitgangspunten relevant. Namelijk:

- Streven naar 'hydrologisch neutraal' bouwen (waterschap De Dommel)
- Maximaal inzetten op afkoppelen bij (her)ontwikkeling (gemeente Oirschot)

De nieuwe dakoppervlakken dienen daarom te worden afgekoppeld. Het afvloeiende hemelwater dient tijdelijk te worden geborgen in oppervlaktewater en/of een infiltratievoorziening op het eigen terrein. Hiervoor zullen infiltratiekratten bij de dakafvoer worden geplaatst. Hierin wordt het afvloeiend hemelwater tijdelijk geborgen, alvorens het infiltreert in de bodem. Om water in de kruipruimtes en/of optrekkend vocht in de muren te voorkomen dienen de infiltratiekratten voldoende ver van de muren ingegraven te worden. De infiltratiekratten dienen boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand geplaatst te worden.

Voor de berekening van de capaciteit van infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen hanteert het waterschap De Dommel een $T=10 = 10\%$ bui. Tevens dient in beeld te

worden gebracht wat er met het afvloeiend hemelwater gebeurt in een extreme neerslagsituatie ($T=100 + 10\%$).

De verharding neemt door de voorgenomen ontwikkeling met 409 m² toe. Met behulp van de 'HNO-tool' van het waterschap is de hoeveelheid te bergen hemelwater bepaald. De te realiseren berging is dan als volgt:

- $T=10 + 10\%$: $625 \text{ m}^2 * 85 \text{ mm} = \mathbf{6 \text{ m}^3}$
- $T=100 + 10\%$: $625 \text{ m}^2 * 130 \text{ mm} = \mathbf{7 \text{ m}^3}$

In een $T=10 + 10 \%$ situatie dient 6 m³ water tijdelijk) geborgen te worden in de infiltratiekratten. Om tijdens extreme situatie wateroverlast te voorkomen dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt met de extra vierkante meter water die in een $T= 100 + 10 \%$ situatie tot afvoer komt. Deze extra hoeveelheid water kan via een overstort vanuit de infiltratiekratten in de tuin (achterzijde perceel). Aangezien dit deel van het perceel lager ligt dat de bebouwing, is er geen gevaar voor wateroverlast in de woning. Het water stroomt oppervlakkig af in noordoostelijke richting (landelijk gebied).

Tevens dient de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater geborgd te worden. De af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden voorzien van uitlopende materialen, zoals zinken dakgoten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding stuit het initiatief niet op bezwaren. Nieuw verhard kan worden afgekoppeld en het afvloeiend hemelwater kan op eigen terrein infiltreren in de bodem.

4.4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Na het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie is het NSL in werking getreden. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling

NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

Tabel luchtkwaliteit achtergrondconcentratie 2009

stikstofdioxide

<i>straatnaam</i>	<i>Jaargemiddelde grenswaarde</i>	<i>Berekende waarde</i>	<i>grenswaarde</i>	<i>Aantal overschrijdingen</i>
Notel	40 µg/m ³	20,1 µg/m ³	18*	0

* Norm grenswaarde 200 µg/m³ mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden.

fijn stof

<i>straatnaam</i>	<i>Jaargemiddelde grenswaarde norm</i>	<i>Berekende waarde</i>	<i>24-uurgemiddelde concentratie grenswaarde</i>	<i>Aantal overschrijdingen</i>
Notel	40 µg/m ³	27,3 µg/m ³	35*	15

** Norm grenswaarde 50 µg/m³ (mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden)

Conclusie

Onderliggend initiatief houdt de uitbreiding van een hotel in. Voor een 3-sterren hotel wordt aangehouden: 24 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers. Dit komt voor 16 kamers neer op circa 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof (zie tevens bovenstaande tabel). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

gegevens met betrekking tot het archeologisch onderzoek bekend hoeven te zijn. In een later stadium zal archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in een zone van historische stedenbouw van een redelijk hoge waarde. Een redelijk hoge waarde houdt in dat:

- de bebouwingstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelsloten, evt. bruggetjes) intact is;
- de historische bebouwing duidelijk minder gaaf is dan de overige twee categorieën.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een, met de huidige bebouwing vergelijkbare en in verbinding staande, bebouwing. Bovendien bevindt de ontwikkeling zich grotendeels aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en worden er geen panden gesloopt. Daarom is het plan niet in strijd met de geldende cultuurhistorische waarden.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

De bezettingsgraad van het hotel in de afgelopen jaren is dusdanig goed dat een uitbreiding zeker financieel haalbaar is. De doelstelling is om de verbouwing binnen een termijn van 5 á 7 jaar uit te voeren. Dit is natuurlijk mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen, de looptijd van de recessie en de bereidwillendheid van de banken. De verwachting is dat het hotel, mede door de goede marktpositie (betaalbare categorie) vrijwel geen hinder zal ondervinden van de recessie en dat bij een aantrekking van de markt de uitbreiding zeer gewenst zal zijn!

5. CONCLUSIE

Witlox-Xhonneux BV is voornemens om het bestaande hotel “Artisan” aan de Notel 42 te Oirschot (gemeente Oirschot) uit te breiden.

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het opnemen van het onderhavige initiatief in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Rekenblad en stratenbestand luchtkwaliteit

Rapportage AlleStoffen																				
Naam	rekenaar, vrij																			
Versie	7																			
Stratenbestand	211x02828																			
Jaartal	2009																			
Resultaten inclusief dubbeltellingcorrectie																				
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie																			
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen																			
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 mg/m3																			
Schalingsfactor emissiefactoren																				
Personenauto's	1																			
Middelzwaar verkeer	1																			
Zwaar verkeer	1																			
Autobussen	1																			
				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Oirschot	Notel	150450	391501	19,2	20,1	0	0	27,2	27,3	15	0	0,5	0,5	2,6	2,6	0	585,0	585,0	0,3	0,3

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
Oirschot	Notel	150450	391501	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0	Normaal stadsverkeer	Basistype	1,25	15	0,00

