

# Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 23 - Ruimtelijke onderbouwing  
Oijense Benedendijk 64, Oijen





# Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 23 - Ruimtelijke onderbouwing Oijense Benedendijk 64, Oijen



## **GEMEENTE OSS**

### **Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Oijense Benedendijk 64**



# GEMEENTE OSS

## Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Oijense Benedendijk 64

### Inhoud

- A. Toelichting
- B. Bijlage 1: Advies landschappelijke inpassing
- C. Bijlage 2: Berekeningsbladen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer.....	5
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>8</b>
3.1.	Provinciaal beleid .....	8
3.2.	Gemeentelijk beleid .....	9
3.3.	Conclusie.....	13
<b>4.</b>	<b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Bodem .....	14
4.2.	Archeologie.....	14
4.3.	Flora & fauna .....	14
4.4.	Luchtkwaliteit .....	15
4.5.	Geluid .....	15
4.6.	Gezondheidsaspecten.....	16
4.7.	Externe veiligheid .....	17
4.8.	Milieuzonering .....	18
4.9.	Geur.....	19
4.10.	Waterhuishouding.....	20
4.11.	Milieueffectrapportage .....	20
4.12.	Conclusie .....	21
<b>5.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>22</b>
5.1.	Voornemen.....	22
5.2.	Erfinrichtingsplan .....	23
5.3.	Verkeer & parkeren .....	23
5.4.	Toets aan wijzigingsbevoegdheid.....	23
<b>6.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE - &amp; ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>25</b>
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	25
6.2.	Economische uitvoerbaarheid .....	25



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)  
Bron: <http://maps.google.nl>



## 1. INLEIDING

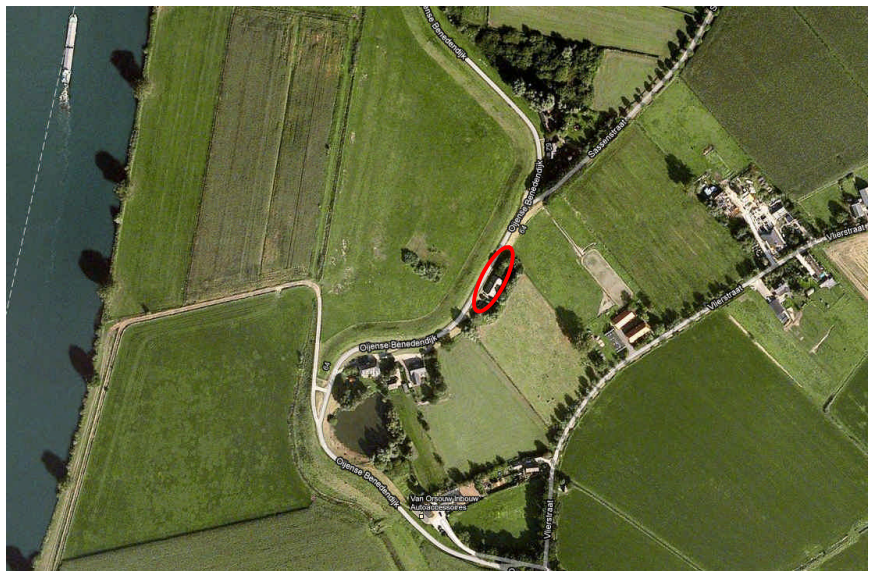
### 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Oss is het verzoek binnengekomen om de bestaande monumentale woonboerderij aan de Oijense Benedendijk 64 in Oijen, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie Oijen E, nr. 295, te mogen splitsen. Dit betekent dat er 1 burgerwoning aan het buitengebied wordt toegevoegd, door middel van een interne verbouwing. De gemeente is bereid hier medewerking te verlenen.

Het geldende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor woningsplitsing in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien voor de omgeving van de woning al een nieuw bestemmingsplan (actualisatie) in voorbereiding is, heeft de gemeente aangegeven dat onderhavige ontwikkeling kan meeliften, mits er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. Zodoende hoeft geen apart wijzigingsplan opgesteld te worden. In deze ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting voorziet in deze onderbouwing.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied ligt direct ten oosten van de Oijense Benedendijk (Maasdijk) in de Hemelrijksche Waard in het buitengebied van de gemeente Oss nabij de kernen Oijen, Lithoijen en Alphen (aan de overzijde van de Maas in Gelderland).

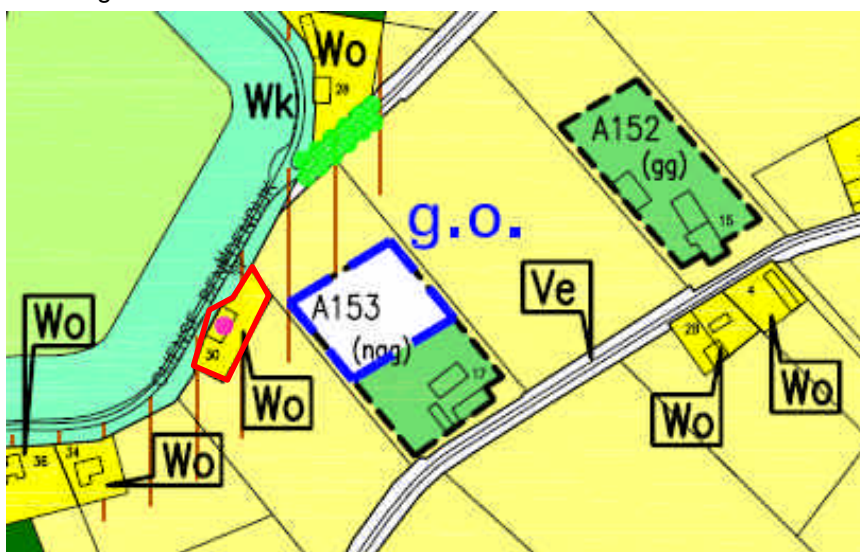


*Globale ligging plangebied (rode omkadering)*

*Bron: <http://maps.google.nl>*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied van de gemeente Lith". Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' (Let op: er heeft een vernummering plaatsgevonden na vaststelling van dit bestemmingsplan zodat ter plaatse het huisnummer 30 op de kaart is opgenomen en niet het huidige nummer 64!). Per op de plankaart aangeduid bestemmingsvlak is ten hoogste één woning met bijbehorende voorzieningen toegestaan. De realisatie van een 2<sup>e</sup> woning is zodoende niet toegestaan.



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Tevens heeft de woning de nadere aanduiding 'karakteristieke bebouwing' wat betekent dat de aangeduide gebouwen mede zijn bestemd voor behoud en herstel van cultuurhistorische en monumentale waarden.

Wel is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 27.5 ten behoeve van woningsplitsing:

*"Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde woningsplitsing toe te staan, mits:*

- a. *het de splitsing betreft van een voormalige boerderij (met in de bouwmasa geïntegreerde bedrijfsruimte) dan wel een op plankaart 1 aangegeven "karakteristieke bebouwing" of "monument";*
- b. *de agrarische en/of karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw niet wezenlijk wordt aangetast;*
- c. *het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering niet wordt gewijzigd;*
- d. *het gebouw gesplitst wordt in maximaal twee woningen;*

- e. *het te splitsen gebouw dient een inhoud te hebben van minimaal 700 m<sup>3</sup>; de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup> per woning;*
- f. *indien het karakteristieke bebouwing betreft, dient de splitsing bij te dragen aan het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde; dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie;*
- g. *de bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup> per woning; voormalige bedrijfsgebouwen dienen – voor zover deze de maximale bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen overschrijden te worden geamoveerd;*
- h. *er is aangetoond, door middel van een erfbeplantingsplan, dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;*
- i. *de belangen (inclusief ontwikkelingsruimte) van de agrarische bedrijven door de wijziging niet worden geschaad;*
- j. *voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woonmilieu is gewaarborgd.”*

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de woningsplitsing mits aan bovenstaande voorwaarden voldaan wordt.

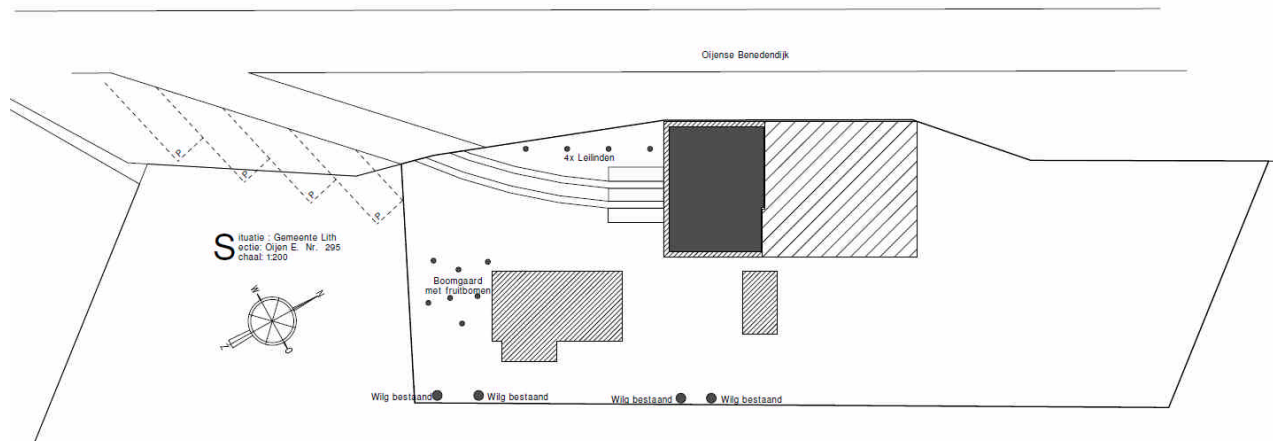
#### **1.4. Leeswijzer**

Voorliggende onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van de opgave en de beschrijving van het plangebied weergegeven;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie;
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader beschreven;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten als bodem, archeologie, flora & fauna, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, geur en water;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het planvoornemen en of aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan;
- In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

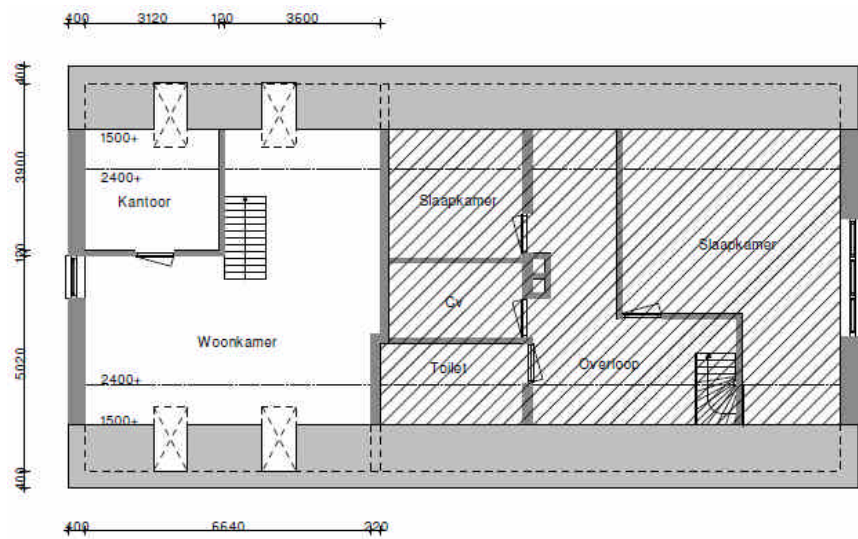
## 2. BESTAANDE SITUATIE

In de bestaande situatie is sprake van een karakteristieke woonboerderij aan de Oijense Benedendijk 64 in Oijen. Het te verbouwen deel van de boerderij betreft het zwarte vlak in onderstaande situatieschets.

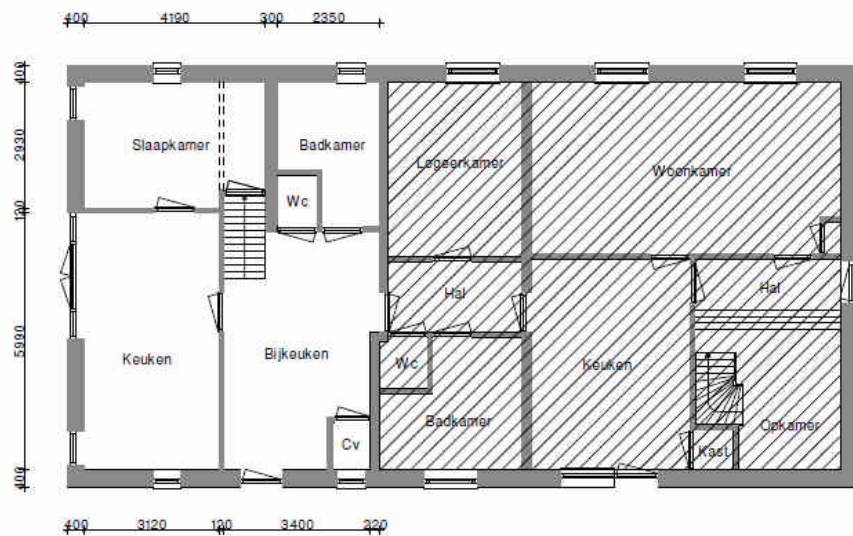


Er bevinden zich één bijgebouwen op het perceel, direct achter de te splitsen boerderij. Het op bovenstaande afbeelding weergegeven bijgebouw ten zuidoosten van de boerderij is nu niet aanwezig, maar zal op termijn worden gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>. Het landschapsbeeld van het erf wordt grotendeels bepaald door het aanwezige opgaande groen. Tevens zijn er 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

In onderstaande afbeelding is de bestaande plattegrond van de monumentale boerderij weergegeven:



Verdieping (bestaand)



Begane grond (bestaand)

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Provinciaal beleid

##### 3.1.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen, doelen en hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie Noord-Brabant inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren.



Globale ligging plangebied (rode omcirkeling) op uitsnede structurenkaart

Het plangebied is op de structurenkaart in de structuurvisie gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. Het gebied ten zuiden van het plangebied heeft de nadere aanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

##### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de splitsing van een bestaande monumentale woonboerderij in 2 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bestaande functies (zie hoofdstuk 4). Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleid uit de Structuurvisie.

##### 3.1.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1<sup>e</sup> fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De verordening bevat instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de 2<sup>e</sup> fase volgden

Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	

onderwerpen waar nieuw beleid voor is ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan de uitwerking is gekoppeld aan de totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2e fase is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte wordt integraal aangeduid als 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'.

In artikel 11.1 lid 1 sub a van de Verordening is opgenomen dat de nieuwbouw van één of meer woningen niet is toegestaan. Echter, in artikel 11.1 lid 3 sub c van de Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan in afwijking van het bepaalde in lid 1 kan voorzien in de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorische waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen). Voorwaarde hierbij is wel dat met deze splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Omdat het hier gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep kunnen de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de landschapsinvesteringsregeling.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling betreft de splitsing van een bestaande monumentale boerderij in 2 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bestaande functies (zie hoofdstuk 4). Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Tevens wordt er een erfinrichtingsplan opgesteld. Hiermee is het voornemen passend binnen de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'.

### **3.2. Gemeentelijk beleid**

#### *3.2.1. Structuurvisie buitengebied Lith*

De voormalige gemeente Lith heeft op 2 december 2010 een structuurvisie voor het buitengebied Lith opgesteld als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith. De structuurvisie bestaat uit 2 delen. Het eerste deel is een achtergronddocument met daarin de complete inventarisatie en analyse, resulterend in een waarderingskaart. Het tweede deel is de ontwikkelingsvisie, bestaande uit de waardering en de ruimtelijke en functionele visie.

Verschillende delen langs de Maasdijk zijn gebieden met een waardevolle historische stedenbouw. Deze gebieden zijn van oorsprong middeleeuwse oeverwal dorpen, ontstaan aan de Maasdijk, vrijwel alle met een karakteristieke aanleg met een dijkstraat (voorstraat) en een achterstraat. Er komt langgerekte lintbebouwing voor met voornamelijk boerderijen, parallel aan de dijk. Daarnaast komen hier stroken met wielen, griendresten, kleiputten, boomgaarden en tuinen voor.

Het Benedeneind ten westen van Oijen (met daarin het plangebied aan de Oijense Benedendijk) is gelegen op een oeverwal en bestaat uit losse bebouwing die een ruimtelijke binding heeft en historische waarden.

Vanwege de lage dichtheid en beperkte omvang is Benedeneind in de visie niet opgenomen als bebouwingsconcentratie. Het behoort ook niet tot een gebied met waardevolle historische stedenbouw.

Het kenmerk van een oeverwal is kleinschaligheid, een afwisseling van functies (wonen, werken, recreatie en grondgebonden landbouw) en dorpen die van oudsher als kralen langs de dijk liggen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De kleinschaligheid van de oeverwal verdwijnt echter langzaam samen met de kleinschalige landschapselementen.

#### *Landschappelijke visie*

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de oeverwal is een kleinschalig gebied met een halfopen karakter en een veelheid aan functies. Het halfopen karakter wordt getypeerd door de kleinschalige, onregelmatige blokverkaveling in combinatie met de aanwezigheid van diverse kleinschalige landschapselementen zoals houtsingels, (hoogstam)boomgaarden, bosjes, laanbeplanting, wielen en grienden. De kleinschaligheid van de oeverwal wordt behouden en versterkt door het terugbrengen (of toevoegen) van kleinschalige landschapselementen. De aanleg van nieuwe landschapselementen zal actief gestimuleerd worden.

#### *Functionele visie*

De oeverwal is een gemengd gebied met verschillende functies; wonen, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid. Deze functiemenging is gewenst en wordt gestimuleerd. De oeverwal heeft op de functionele visiekaart dan ook de aanduiding "Gemengd gebied" gekregen.

Toevoeging van nieuwe burgerwoningen is in beginsel uitgesloten. Op nieuwe locaties is een nieuwe burgerwoning slechts mogelijk in de bebouwingsconcentraties op basis van de regeling ruimte-voor-ruimte. In dat geval dient er een substantiële tegenprestatie geleverd te worden. Het omzetten van een agrarisch bouwperceel naar burgerwoning is passend op de oeverwal. De woonfunctie is hier van oudsher aanwezig.

In onderhavig geval is sprake van een woningsplitsing in een bestaande monumentale woonboerderij (bestaande woonbestemming). Het betreft slechts een interne verbouwing en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De structuurvisie doet geen expliciete uitspraken over woningsplitsing in een oeverwalgebied. In zijn algemeenheid wordt wel aangegeven dat de doorgaans grote boerderijwoningen in het buitengebied te groot kunnen blijken om door een huishouden te onderhouden. Woningssplitsing kan in die gevallen soelaas bieden. Met name voor het behoud van waardevolle en beeldbepalende bebouwing kan dit een nuttig instrument zijn.



### *Conclusie*

De voorgenomen woningsplitsing is passend binnen het beleidskader van de structuurvisie. Verder zal de kleinschaligheid van de oeverwal moeten worden behouden en versterkt door het terugbrengen (of toevoegen) van kleinschalige landschapselementen. Hiervoor wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

### *3.2.2. Woonvisie Lith*

Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de woonvisie vastgesteld. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden heeft de gemeente 2 scenario's opgesteld voor het te volgen nieuwbouwprogramma. Scenario A uit gaat uit van 30% huur en 70% koop en meer accent op duurderere prijsklassen. Scenario B uit gaat uit van 40% huur en 60% koop en meer accent op goedkopere prijsklassen. 35% van de woningen in nieuwe uitleggebieden moet bestaan uit huurwoningen en 65% uit koopwoningen.

In de periode tot 2015 ligt er een opgave voor 355 woningen en tot 2020 ligt er nog een aanvullende opgave van 120 woningen.

In Oijen zullen tot 2015 circa 55 woningen gebouwd moeten worden voor de eigen behoefte. Daarnaast zullen 10 extra woningen moeten worden gebouwd ten behoeve van het inlopen van het woningtekort.

De voorgenomen woningsplitsing (toevoegen 1 woning) is passend binnen deze woningbouwaantallen.

### *3.2.3. Waterplan*

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Het plan is in februari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of later. Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

#### *Beleving van water*

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

#### *Water als ordenend principe*

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

### *Waterkwaliteit*

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mag het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoonhouden -schoon en vuil scheiden - zuiveren.

### *Waterketen*

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt regenwater zoveel als mogelijk afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuil waterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater (ook in het buitengebied) moet worden gezuiverd.

### *Plangebied*

Aan de afvoer van het hemelwater van het dak wordt geen wijziging aangebracht ten opzichte van de bestaande situatie. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande riool.

### *Conclusie*

Wat het plangebied betreft zal in afwijking van het waterplan geen afkoppeling plaatsvinden. De reeds bestaande situatie blijft gehandhaafd. Het betreft immers slechts een interne verbouwing. Er wordt geen extra verhard oppervlak gecreëerd.

### *3.2.4. Convenant duurzaam bouwen*

Gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (waaronder Oss, woningcorporaties en bouwbedrijven) willen dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Hiervoor hebben alle partijen het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen, is het convenant een belangrijke leidraad.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert dus niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog.

### *Conclusie*

Wat het plangebied betreft zal worden aangesloten bij de eisen uit het convenant duurzaam bouwen door gebruik te maken van verantwoorde materialen en door energiezuinig te bouwen.

### **3.3. Conclusie**

Het betreft de splitsing van een bestaande monumentale boerderij in 2 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bestaande functies (zie hoofdstuk 4). Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Tevens wordt er een erfinrichtingsplan opgesteld. Het voornemen is hiermee passend binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

## **4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN**

### **4.1. Bodem**

BOOT organiserend ingenieursbureau bv heeft een vooronderzoek (nr. P11-0142-001, d.d. 18 april 2011) uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek voor het plangebied.

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op basis van de huidige informatie ter plaats van of rondom de locatie Benedendijk 64 (voorheen nr. 30) geen activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden die een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend.

Uit bovengenoemde resultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van verontreiniging. De locatie kan derhalve tijdens een eventueel uit te voeren bodemonderzoek onderzocht kan worden als onverdachte locatie.

#### *Conclusie*

Het vooronderzoek toont aan dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen in het plangebied en het aspect bodem geen belemmering is voor de realisatie van onderhavig plan. Bovendien betreft het bestaande bebouwing en wordt er geen nieuwe bodem geroerd.

### **4.2. Archeologie**

Het betreft een ontwikkeling binnen een bestaande monumentale boerderij. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht zodat ook geen nieuwe bodem geroerd wordt. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek te worden gedaan naar het aspect archeologie.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

### **4.3. Flora & fauna**

Het betreft een ontwikkeling binnen een bestaande monumentale boerderij. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van 2005. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' (Nibm) verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De Regeling Nibm geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval een Nibm project is:

- < 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- < 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op 1 extra woning en kan daarmee worden gekwalificeerd als een 'niet in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.5. Geluid**

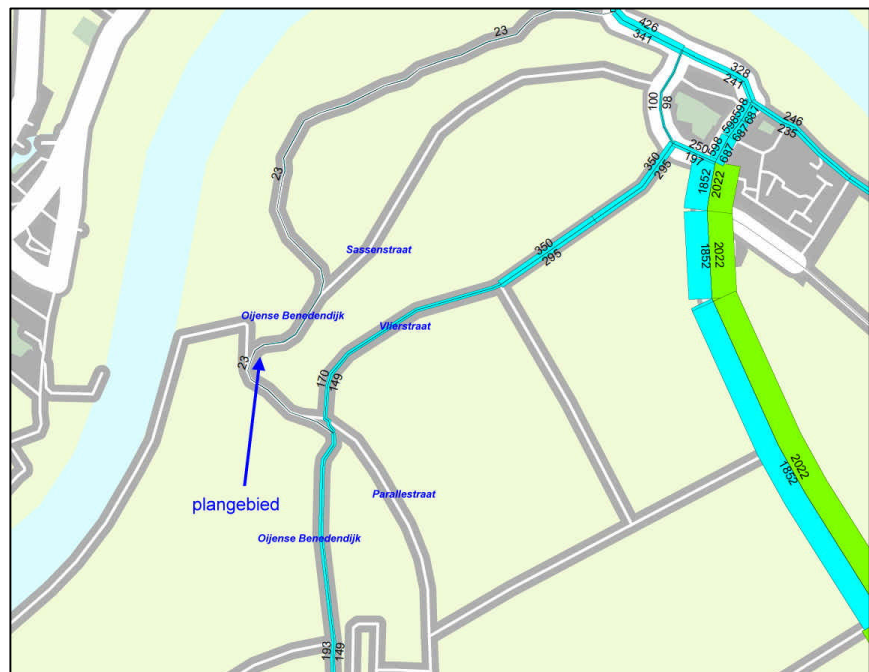
##### *4.5.1. Wegverkeerslawaaï*

In de Wet geluidhinder (Wgh, artikel 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

De te onderzoeken wegen zijn de Oijense Benedendijk, Vlierstraat, Sassenstraat en de Parallelstraat. De wegen zijn allen buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 250 m. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (artikel 76 Wgh).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan het Verkeersmodel regio 's-Hertogenbosch, gemeente Lith en hebben betrekking op het jaar 2020. Voor het planjaar 2022 is uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar. De maximum snelheid op de Oijense Benedendijk bedraagt 80 km/uur, op de Vlierstraat is dat 60 km/uur.



In onderhavige situatie is formeel sprake van een woningsplitsing. Uit een akoestisch quick-scan onderzoek dat met standaard rekenmethode I (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) en met het programma Dbweg I, blijkt dat de 48 dB contour van de Oijense Benedendijk op minder dan 5 m uit de weg ligt. De 48 dB contour ten gevolge van de Vlierstraat bedraagt minder dan 10 m. De woning ligt aan de Oijense Benedendijk, op 6 m uit de as van deze weg en circa 130 m van de Vlierstraat.

#### *Conclusie*

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaai.

#### **4.6. Gezondheidsaspecten**

Doordat er in Nederland intensief op een relatief klein gebied wordt geleefd, kunnen zich door diverse omstandigheden de gezondheid van de mensen in het geding komen. Aan de volgende mogelijke knelpunten kan gedacht worden:

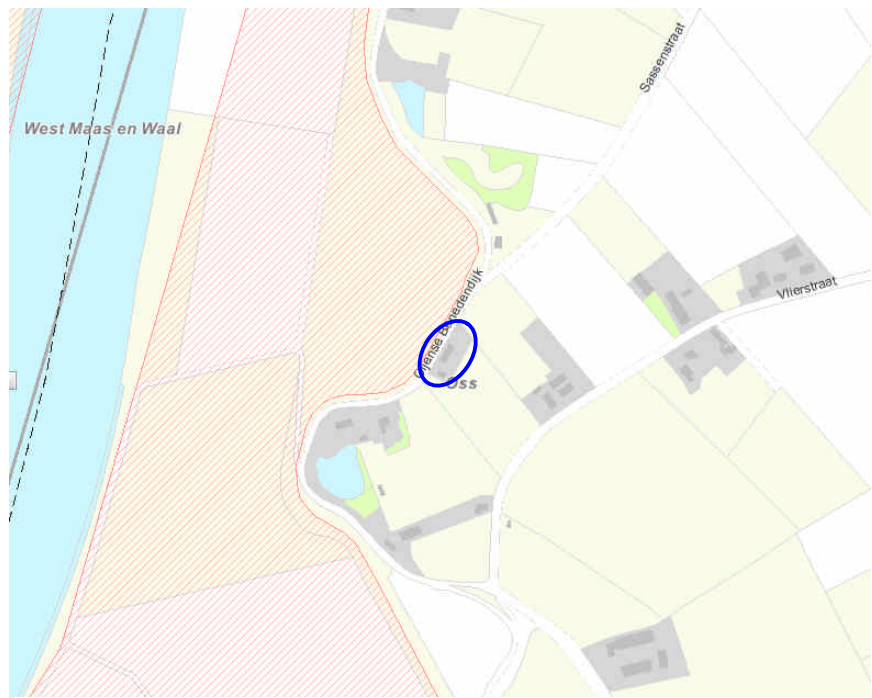
- De afstand van de intensieve veehouderij tot woonkernen;
- Het effect op luchtkwaliteit (fijnstof, ammoniak) en geluid;
- De risico's van zoönosen (van dier op mens overdraagbare infectieziekten).

In de directe omgeving zijn, voor zover bekend, geen veehouderijen gevestigd die schapen en/of geiten houden. De luchtkwaliteit in de omgeving van de planlocatie kent geen overschrijdingen van grenswaarden zodat er geen belemmeringen bestaat. Zoals uit de quickscan geluid gebleken is, is geluidsbelasting in het plangebied laag, zodat hier geen verhoogd risico van ziekten (zoals hart- en slaapstoornissen) wordt verwacht.

#### 4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen gelegen danwel planologisch mogelijk gemaakt zijn, die van belang zijn voor de beoordeling van het plan. Ook ligt het plangebied niet in buitendijks gebied.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Ten behoeve voor deze beoordeling is het definitieve ontwerp Basisnet Water geraadpleegd, d.d. 15 november 2008. Het plangebied grenst aan

de Maasdijk en derhalve aan de uiterwaarden van de Maas. De Maas is conform het Basisnet Water een zwarte vaarweg en wordt getypeerd als een vrij stromende rivier.

Voor de ruimtelijke ordening geldt:

- PR Rode en zwarte vaarwegen: De PR  $10^{-6}$  contouren liggen op het water en kunnen groeien tot de oeverlijn. Dit betekent: geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen, voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde;
- GR Rode en zwarte vaarwegen: geen beleidsmatige wijzigingen in GR verantwoording, wel praktische;
- PAG Zwarte vaarwegen: 25 m landwaarts vanaf de waterlijn en in uiterwaarden van vrijstromende rivieren;

Voor de Maas geldt dat de  $10^{-6}$  PR-contour zich op het water bevindt, de toename van het groepsrisico is verwaarloosbaar klein. Het plasbrandaandachtsgebied kent wel een overlap met het plangebied. De ontwikkeling kan aangemerkt worden als beperkt kwetsbaar.

Het plan voorziet in een woningsplitsing en betreft dus een zeer kleinschalige ontwikkeling (die bovendien logischerwijs ook niet elders kan plaatsvinden). Ook hier kan gesteld worden dat de toename van de risico's verwaarloosbaar klein zijn.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.8. Milieuzonering**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven/ inrichtingen gevestigd die een milieuzonering (hindercontour) conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) hebben met een richtafstand die een overlap kent met de locatie van de nieuwe woning.

Het bedrijf aan de Oijense Benedendijk 38, op circa 170 m ten zuiden van het plangebied, betreft een bedrijf dat in autoaccessoires handelt en deze inbouwt (SBI: 453, milieucategorie 2: richtafstand 30 m. Ook de rioolwaterzuiveringsinstallatie (SBI: 3700, milieucategorie 4.1) aan de Parallelweg, op circa 650 m ten zuiden van het plangebied heeft een maximale richtafstand van 200 m en ligt dus op ruim voldoende afstand.

Op ruim 500 m afstand van de te splitsen woning(en) bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). Naast deze installatie bevindt zich een biomassavergistingsinstallatie (SBI: 35.B1, bio-energie-installaties elektrisch vermogen < 50 MWe - covergisting, verbranding, en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie,



milieucategorie 3.2, richtafstand 100 m). De installatie is een onderdeel van de rwzi. De woning(en) is/ zijn op ruime afstand gelegen van de installatie (zie hiervoor), bovendien komt geen gevoelig object (geluid, geur of externe veiligheid) dichterbij te liggen. De nieuwe woning is dus ook niet beperkend voor de inrichting.

Verder zal moeten worden aangetoond dat de geurbelasting door omliggende agrarische bedrijven dusdanig beperkt is dat de woningsplitsing mogelijk is. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.9. Geur**

Pouderoyen Compagnons heeft om de voorgenomen woningsplitsing mogelijk te maken een geuronderzoek (nr. 118009, d.d. december 2010) uitgevoerd.

Omdat in nabijheid van het plangebied verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de volgende twee vragen:

1. Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
2. Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting (geurbelasting van veehouderij aan de Vlierstraat 17 direct ten zuiden van het plangebied) maatgevend is en het hinderpercentage ter hoogte van de nieuwe woning maximaal 16% bedraagt. Hierbij is uitgegaan van de nieuw af te geven milieuvergunning voor dit bedrijf (ontwerpbesikking d.d. 14 februari 2010). Op basis van de geldende vergunning (berekening 'worst case') bedraagt het hinderpercentage maximaal 15%.

Op basis van het beoordelingskader uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie wordt een hinderpercentage van 0 - 25% voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel geacht. Ter hoogte van de nieuwe woning is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de ontwerp milieuvergunning voor de Vlierstraat 17 is al uitgegaan van de situatie waarbij sprake is van een tweetal woningen. Realisering van het plan brengt dan ook niet onevenredig schade toe aan

de belangen van het bedrijf. Dit geldt ook voor agrarische bedrijven die verder van het plangebied gelegen zijn.

Het plan is dan ook in overeenstemming met de eisen van 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur.

#### *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.10. Waterhuishouding**

Het opstellen van een waterparagraaf is wettelijk verplicht bij alle ruimtelijke plannen op grond van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke riool (drukriool) onder de openbare weg. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, te weten de gemeente Oss.

Aan de afvoer van het hemelwater van het dak wordt geen wijziging aangebracht ten opzichte van de bestaande situatie.

#### *Conclusie*

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.11. Milieueffectrapportage**

De activiteit die met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, is opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit mer (categorie 11.2). Ingevolge het gestelde in het Besluit mer moet een beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is (toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer), plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op de bouw van 2.000 woningen (drempelwaarde).

In aanvulling op deze drempelwaarde is de beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is eveneens noodzakelijk indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De vraag of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, wordt beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 van de EEG Richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Op grond van het gestelde in deze toelichting concluderen wij dat de activiteit gelet op de aard, omvang en ligging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er is geen noodzaak om toepassing te geven aan de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer.

#### **4.12. Conclusie**

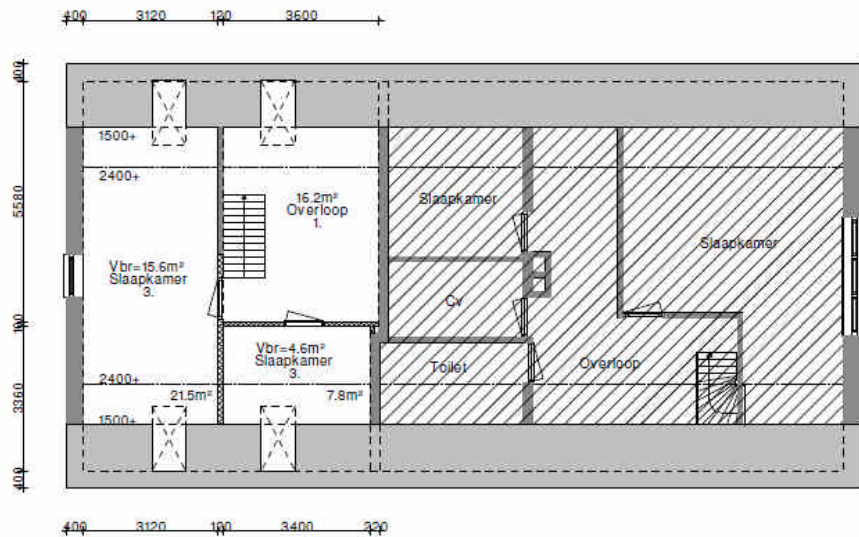
Geen van de milieu- of omgevingsaspecten vormt een belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

## 5. PLANBESCHRIJVING

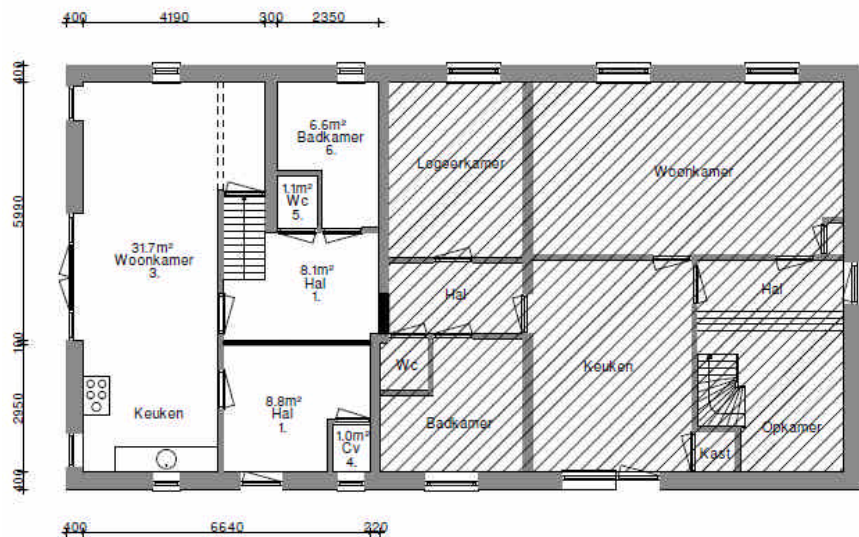
### 5.1. Voornemen

Het plan betreft de splitsing van de bestaande monumentale boerderij aan de Oijense Benedendijk in 2 woningen. Er vindt geen uitbreiding van de hoofdmassa plaats.

*Impressie nieuwe indeling deel  
zuidelijk deel woonboerderij, d.d. 4  
mei 2011 (Bron: Buro voor  
architectuur en bouwtechniek  
Berlicum bv)*



### Verdieping



### Begane grond

buro voor archi

## 5.2. Erfinrichtingsplan

Om na te gaan of een erfbeplantingsplan noodzakelijk is voor onderhavige locatie, heeft een landschappelijke inventarisatie en analyse plaatsgevonden (Pouderoyen Compagnons, Advies Landschappelijke inpassing woning Oijense Benedendijk 64 Oijen, 118-009, januari 2012).

## 5.3. Verkeer & parkeren

### 5.3.1. Verkeer

Aangezien er geen noemenswaardige toename van verkeersintensiteiten is te verwachten ten gevolge van de planologische wijziging neemt de belasting op de Oijense Benedendijk en omliggende wegen niet significant toe. De wegen kunnen de verkeersintensiteiten makkelijk afwikkelen en de capaciteit is ruimschoots toereikend.

### 5.3.2. Parkeren

Voor de nieuwe af te splitsen woning geldt dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Op dit moment worden bij de inrit vanaf de dijk reeds gronden gehuurd van het waterschap, waarop 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op het terrein zelf is ook nog ruimte voldoende aanwezig om aanvullend te parkeren. Ruimschoots kan worden voldaan aan de parkeernorm.

## 5.4. Toets aan wijzigingsbevoegdheid

Uit toetsing van het plan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan blijkt het volgende:

- a. Het betreft een voormalige boerderij die op plankaart 1 de aanduiding "karakteristieke bebouwing" heeft;
- b. De agrarische en/of karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast;
- c. Het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering niet wordt gewijzigd;
- d. Het gebouw gesplitst wordt in maximaal twee woningen;
- e. De te splitsen boerderij heeft een inhoud die groter is dan 700 m<sup>3</sup> en beide woningen hebben na splitsing een inhoud van minimaal 350 m<sup>3</sup>. De kleinste woning heeft een inhoud van circa 400 m<sup>3</sup>, hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde;
- f. De splitsing draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde. Hieromtrent heeft de Monumentenkamer op 6 september 2011 het volgende advies gegeven: 'Voldoet mits'. De Monumentenkamer adviseert de kozijnen bij het voormalige bedrijfsgebouwe donker te schilderen. De kamer heeft geen bezwaren tegen de wijzigingen zoals besproken in de zitting.
- g. De bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup> per woning. Het nog te realiseren bijgebouw heeft

een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de oppervlaktemaat;

- h. Het huidige landschapsbeeld is reeds van dusdanige kwaliteit, dat extra inspanningen niet vereist zijn;
- i. Uit het geuronderzoek blijkt dat de belangen (inclusief ontwikkelingsruimte) van de agrarische bedrijven in de omgeving niet worden geschaad;
- j. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woonmilieu is gewaarborgd.

Hiermee wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 27.5) uit het thans geldende bestemmingsplan.

## **6. MAATSCHAPPELIJKE - & ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal samen met onderhavige onderbouwing op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming van het bestemmingsplan Buitengebied worden betrokken.

### **6.2. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de woningsplitsing en het voeren van de procedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plankostenverhaal, eventuele planschade en de waarborg van de realisatie van de (eventuele) landschappelijke inpassing zijn door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer geregeld.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

# **GEMEENTE OSS**

**Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing  
Oijense Benedendijk 64**

**Bijlage 1: advies landschappelijke inpassing**



# Advies

Aan: Familie Kraak

Van: Jeroen Langbroek / Kristiaan Visser

Datum: januari 2012

Nummer: 118-009

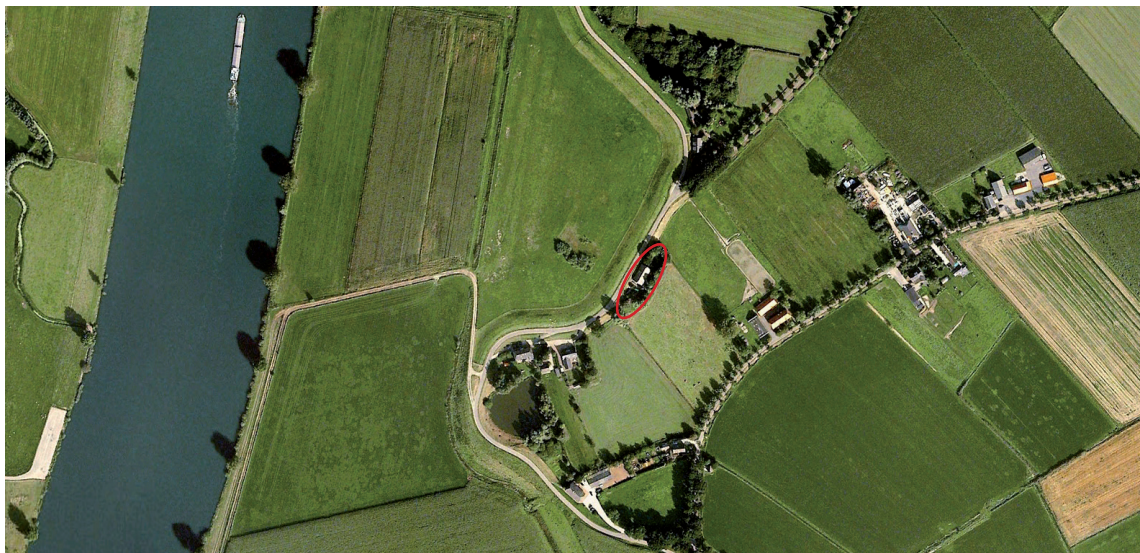
Betreft: Advies Landschappelijke inpassing woning Oijense Benedendijk 64 Oijen

Bij de gemeente Oss is het verzoek binnengekomen om de bestaande monumentale woonboerderij aan de Oijense Benedendijk 64 in Oijen, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie Oijen E, nr. 295, te mogen splitsen. Dit betekent dat er 1 burgerwoning aan het buitengebied wordt toegevoegd, door middel van een interne verbouwing. De gemeente is bereid hier medewerking te verlenen.

In het advies wordt een afweging gedaan op de landschappelijke en ruimtelijke structuur van het plangebied.

## ***Plangebied***

Het plangebied ligt direct ten oosten van de Oijense Benedendijk (Maasdijk) in de Hemelrijksche Waard in het buitengebied van de gemeente Oss nabij de kernen Oijen, Lithoijen en Alphen (aan de overzijde van de Maas in Gelderland).



### **Ruimtelijke structuur en omgeving**

Het perceel ligt binnendijks en maakt onderdeel uit van de oeverwallen. Het oeverwallenlandschap kenmerkt zich door de relatief kleinschaligheid. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

De Oijense Benedendijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het dit rivierengebied. De dijk scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en fungeert als ruimteverdeler in het landschap. Vanaf de dijk is zowel zicht op de uitwaarden als op de oeverwal en zelfs het komgebied. Langs de dijk staan geen bomen, de erven worden gemarkeerd door opgaand groen.



### **Plangebied**

De in het groen verscholen karakteristieke woonboerderij is gelegen aan de kronkelige rivierdijk. Het landschapsbeeld van het erf wordt grotendeels bepaald door het aanwezige opgaande groen. Op de noord-, oost- en zuidzijde van het erf staan solitaire bomen en boomgroepen met daaronder struweelbeplanting van inheemse soorten. Het landschapsbeeld aan de westzijde wordt bepaald door de dijk met veelal gras en de rieten kap van de boerderij die net boven de dijk uitsteekt. Belangrijkst ruimelijk element betreft het aanwezige opgaande groen, de bebouwing is hieraan ondergeschikt. Het erf zelf is kleinschalig van opzet en heeft veel elementen die van een typisch boerenerf. Gebakken klinkers, landschappelijk hekwerk, boerenplanten en gazon bepalen het beeld.

Ten oosten van de boerderij bevindt zich een bestaand schuurtje en ten zuidoosten zal een nieuwe schuur worden gerealiseerd. Daarnaast wil de initiatiefnemer een kleine boerenboomgaard realiseren ten zuiden van de boerderij. Aan de dijk bevinden zich tevens 4 parkeerplaatsen.



Landschapsbeeld noordzijde erf



Landschapsbeeld oostzijde erf



Landschapsbeeld zuid/westzijde erf



Beplanting voorerf



Parkeerplaatsen

### ***Advies***

Naar aanleiding van het erfbezoek blijkt dat het woonerf reeds landschappelijk goed is ingepast. Het erf draagt reeds bij aan het landschappelijk beeld op de oeverwal. Door het aanwezige groen zijn er weinig extra mogelijkheden om een bijdrage te doen aan het landschap, gezien het huidige beeld is hier ook geen noodzaak toe.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief, van het opsplitsen van de boerderij naar twee wooneenheden, geen belemmeringen zal geven voor de landschappelijke en ruimtelijke structuur.

# **GEMEENTE OSS**

**Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing  
Oijense Benedendijk 64**

**Bijlage 2: Berekeningsbladen akoestisch  
onderzoek wegverkeerslawaaï**



nr	functie/wegvak	wegvakrs.	Intens.	aut.	tel	md	plan	toename	intens	Uur gemm.			Dagperiode				Avondperiode				Nachtperiode				snelheid	wegdek
				groei	jaar	corr.	jaar	plan	plan	Dag	Avond	Nacht	mot.	%	% lv	% mz	% zw	mot.	%	% lv	% mz	% zw	mot.	%		
	Oijense Benedendijk	buiten de bebouwde kom	23	1,0%	2020	1	2022	0	23	6,5	3,8	0,9	0,0	92,5	5,0	2,5	0,0	92,5	5,0	2,5	0,0	92,5	5,0	2,5	80 km/uur	dab
	Oijense Benedendijk-Vlierstraat	buiten de bebouwde kom	256	1,0%	2020	1	2022	0	261	6,5	3,8	0,9	0,0	92,5	5,0	2,5	0,0	92,5	5,0	2,5	0,0	92,5	5,0	2,5	60 km/uur	dab



**Wegvaknaam :** Oijense Benedendijk

**Opmerkingen :** Woningplitsing Oijense Benedendijk 64

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

### Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,5	41,38	38,93	32,79	42,79	42,39
1,5	41,38	38,93	32,79	42,79	42,39

Leq-contouren op 1,5 [m] :      **48,0 dB** :      0,0 [m]      **53,0 dB** :      0,0 [m]  
    **58,0 dB** :      0,0 [m]      **63,0 dB** :      0,0 [m]

### Rijlijnen

<b>Naam</b>	Rijlijn		
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	4,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	6,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	2,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	-2,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	23		
<b>Snelheid</b>	80		
<b>Snelh. vv.</b>	80		
	<b>Dag</b>	<b>Avond</b>	<b>Nacht</b>
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,50	3,70	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	92,5	92,5	92,5
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	5,0	5,0	5,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	2,5	2,5	2,5
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---
<b>Emissie</b>	53,00	50,55	44,41





**Wegvaknaam :** Oijense Benedendijk

**Opmerkingen :** Woningplitsing Oijense Benedendijk 64

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	42,14	39,70	33,56	43,56	43,15
4,5	42,14	39,70	33,56	43,56	43,15

Leq-contouren op 4,5 [m] :      **48,0 dB :**      2,4 [m]      **53,0 dB :**      0,8 [m]  
    **58,0 dB :**      0,0 [m]      **63,0 dB :**      0,0 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Rijlijn		
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	4,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	6,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	2,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	-2,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	23		
<b>Snelheid</b>	80		
<b>Snelh. vv.</b>	80		
	<b>Dag</b>	<b>Avond</b>	<b>Nacht</b>
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,50	3,70	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	92,5	92,5	92,5
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	5,0	5,0	5,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	2,5	2,5	2,5
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---
<b>Emissie</b>	53,00	50,55	44,41



**Wegvaknaam :** Vliersestraat

**Opmerkingen :** Woningsplitsing Oijense Benedendijk 64

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,5	26,07	23,62	17,48	27,48	27,08
1,5	26,07	23,62	17,48	27,48	27,08

Leq-contouren op 1,5 [m] :      **48,0 dB :**      7,6 [m]                      **53,0 dB :**      2,7 [m]  
    **58,0 dB :**      0,5 [m]                      **63,0 dB :**      0,0 [m]

**Rijlijnen**

<b>Naam</b>	Rijlijn		
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	130,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	5,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	-5,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	261		
<b>Snelheid</b>	60		
<b>Snelh. vv.</b>	60		
	<b>Dag</b>	<b>Avond</b>	<b>Nacht</b>
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,50	3,70	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	92,5	92,5	92,5
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	5,0	5,0	5,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	2,5	2,5	2,5
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---
<b>Emissie</b>	61,65	59,21	53,07



**Wegvaknaam :** Vliersestraat

**Opmerkingen :** Woningplitsing Oijense Benedendijk 64

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
4,5	28,21	25,76	19,62	29,62	29,22
4,5	28,21	25,76	19,62	29,62	29,22

Leq-contouren op 4,5 [m] :      **48,0 dB :**      7,3 [m]      **53,0 dB :**      0,0 [m]  
    **58,0 dB :**      0,0 [m]      **63,0 dB :**      0,0 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Rijlijn		
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	130,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	5,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	-5,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	261		
<b>Snelheid</b>	60		
<b>Snelh. vv.</b>	60		
	<b>Dag</b>	<b>Avond</b>	<b>Nacht</b>
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,50	3,70	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	92,5	92,5	92,5
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	5,0	5,0	5,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	2,5	2,5	2,5
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---
<b>Emissie</b>	61,65	59,21	53,07

# GEMEENTE LITH

## Geuronderzoek

### Oijense Benedendijk 64



# GEMEENTE LITH

## Geuronderzoek

### Ooijense Benedendijk 64



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen  
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40  
E-MAIL: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl) [www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

# INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>WETTELIJK KADER .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Wet geurhinder en veehouderij.....	5
2.2.	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat .....	6
<b>3.</b>	<b>GEURBELASTING .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Geurbelasting Vlierstraat 17 .....	9
3.2.	Geurbelasting overige agrarische bedrijven .....	10
3.3.	Beoordeling woon- en leefklimaat .....	11
3.4.	Beoordeling schade belangen .....	12
<b>4.</b>	<b>SAMENVATTING CONCLUSIE .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>LITERATUUR.....</b>	<b>15</b>
	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>17</b>

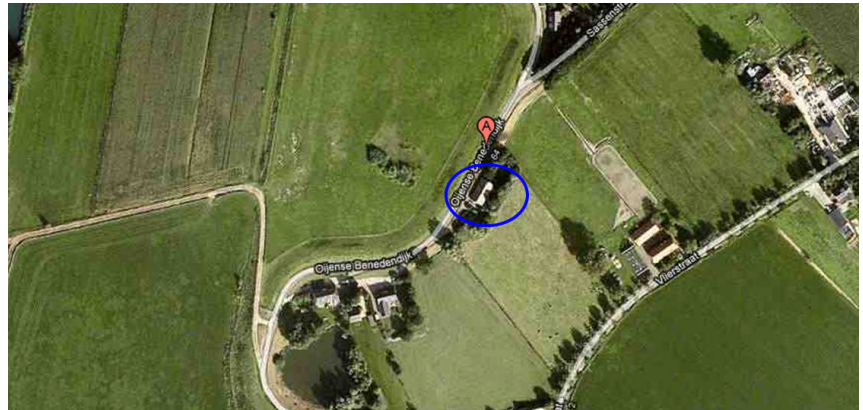
Startdatum: juli 2010  
Definitief: december 2010



## 1. INLEIDING

Ten behoeve van een voorgenomen woningsplitsing van een monumentale boerderij aan de Oijense Benedendijk 64 in Oijen, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden (wijziging bestemmingsplan).

In de onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven.



Omdat in nabijheid van het plangebied verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de volgende twee vragen:

- a) Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- b) Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)





## 2. WETTELIJK KADER

### 2.1. Wet geurhinder en veehouderij

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m <sup>3</sup>
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m <sup>3</sup>
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m <sup>3</sup>
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m <sup>3</sup>

Daarnaast geldt voor veehouderijen waar dieren gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zgn.

'afstandsdieren' afstandseisen (art. 3 lid 2 Wgv):

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Verder geldt in alle gevallen, zowel voor dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren, altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 25 meter.

Op grond van artikel 6 van de Wgv hebben gemeenten de bevoegdheid om binnen gestelde marges per verordening afwijkende geurnormen op te stellen. Deze afwijkende geurnormen dienen gemotiveerd te worden aan de hand van een gebiedsvisie.

De gemeente Lith heeft een geurverordening vastgesteld. Voor de volgende gebieden gelden de volgende normen.

### Artikel 3: waarden voor de geurbelasting

In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geur-gevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2 lid 1 van deze verordening:

A	Bebouwde kom	2 odour units;
B	Bedrijventerrein Het Wargaren	3 odour units;
C	Recreatierrein Lithense Ham	3 odour units;
D	Plangebieden	6 odour units;
E	Extensiveringsgebieden	8 odour units;
F	Verwevingsgebieden	14 odour units;
G	Landbouwontwikkelingsgebieden	20 odour units;

De betreffende woning ligt in het zgn. 'verwevingsgebied'. Hiervoor geldt een norm van 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>.

Op grond van bestaande jurisprudentie geldt dat een veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwblok te bouwen. Ruimtelijke besluiten mogen er niet tot leiden dat gevestigde belangen worden geschaad.

## 2.2. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De Raad van State heeft bij uitspraak van 7 oktober 2009, zaak nr. 200900801/1/R3, overwogen dat indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Evenmin kan indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, er zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Normen uit de Wgv of normen die bij verordening zijn gesteld, kunnen daarom niet één op één worden vertaald ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel kan op basis van de zgn. voorgrond- en achtergrondbelasting het percentage potentieel gehinderden worden vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze hinderpercentages weergegeven (Infomil 2007).

Tabel A. Relatie tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder

Achtergrondbelasting * [ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel]	Geurhinder	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	2%	4%
1,5	3%	5%
2	4%	6%
3	5%	9%
4	6%	11%
5	7%	12%
6	8%	14%
7	10%	16%
8	10%	17%
9	11%	19%
10	12%	20%
12	14%	23%
14	16%	25%
16	17%	27%
18	19%	29%
20	20%	31%
22	21%	32%
24	22%	34%
26	24%	36%

Tabel B. Relatie tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder

Voorgrondbelasting* [ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel]	Geurhinder	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	4%	7%
1,5	5%	9%
2	6%	11%
3	8%	15%
4	11%	19%
5	12%	21%
6	14%	24%
7	16%	26%
8	17%	29%
9	19%	31%
10	20%	33%
12	23%	36%
14	25%	39%
16	27%	42%
18	29%	44%
20	31%	46%

#### **Voor- en achtergrondbelasting**

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting als gevolg van de veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object of objecten. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De veehouderij die de voorgrondbelasting veroorzaakt, wordt ook meegenomen bij het berekenen van de achtergrondbelasting.

Het onderscheid tussen de voor- en achtergrondbelasting is noodzakelijk, omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de geurbelasting van één veehouderij anders is dan als gevolg van de totale geurbelasting van meerdere veehouderijen, de achtergrondbelasting. Wanneer bijvoorbeeld één veehouderij een geurbelasting van 10 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> op een geurgevoelig object veroorzaakt, leidt dat tot meer hinder dan indien drie veehouderijen gezamenlijk 10 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> veroorzaken.

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Op grond hiervan zijn twee situaties te onderscheiden:

- 1) Bedraagt de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrondbelasting, dan is de achtergrondbelasting bepalend voor de hinder.
- 2) Als de voorgrondbelasting meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting, dan zal de voorgrondbelasting altijd tot het hoogste geurhinderpercentage leiden.

In de gebiedsvisie geur die de gemeente Lith heeft opgesteld (Geurbiedsvisie gemeente Lith, RMB, Cuijk, 19 maart 2008) en die ten grondslag ligt aan de geurverordening, zijn relaties bepaald tussen

een zekere geurbelasting en het woon- en leefklimaat. In onderstaande figuur zijn deze relaties weergegeven.

<b>Woon/leefklimaat</b>	<b>Bebouwde kom</b>	
	Achtergrondbelasting	
	Geurbelasting (ouE/m <sup>3</sup> )	Geurgehinderden (%)
Acceptabel geurniveau	0-6	0-8
Afveegbaar geurniveau	6-10	8-12
Slechte geursituatie	>10	>12
<b>Woon/leefklimaat</b>	<b>Buitengebied</b>	
	Achtergrondbelasting	
	Geurbelasting (ouE/m <sup>3</sup> )	Geurgehinderden (%)
Acceptabel geurniveau	0-28	0-25
Afveegbaar geurniveau	28-38	25-30
Slechte geursituatie	>38	>30

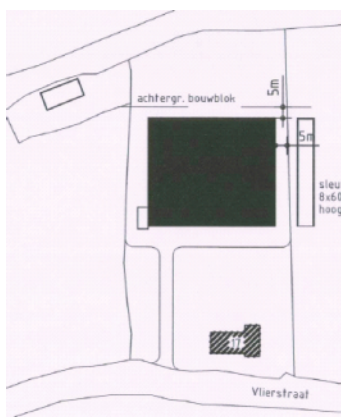
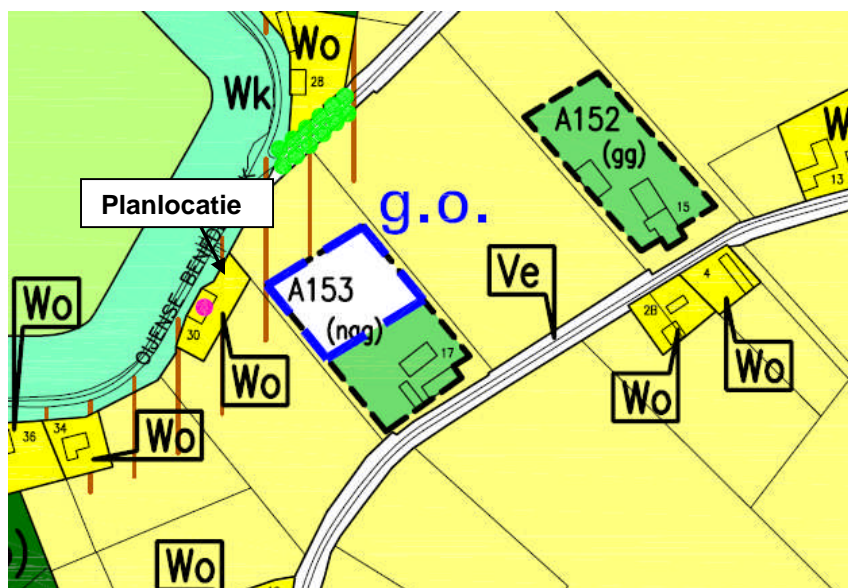
*Tabel: verband tussen geurimmissie en de hinderbeleving soms of vaak last in percentage geurgehinderde in een concentratiegebied. Bron: SenterNovem, 2007b.*

Deze relaties zullen gebruikt worden ter beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 3. GEURBELASTING

#### 3.1. Geurbelasting Vlierstraat 17

Ter beoordeling van het aspect 'goede ruimtelijke ordening' zal allereerst het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf worden beschouwd. Het betreft hier de veehouderij aan de Vlierstraat 17 (zie onderstaande uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart. Dit bedrijf zal verantwoordelijk zijn voor de zgn. 'voorgrondbelasting'.



Locatie nieuwe stal

#### Nieuwe situatie

Op 14 februari 2010 is door de gemeente Lith voor het betreffende bedrijf een ontwerpbeschikking afgegeven voor een wijziging van hun activiteiten. Het betreft hier de volgende wijzigingen:

- Alle bestaande stallen worden gesloopt en er wordt een volledig nieuwe stal opgericht voor het houden van 2.080 vleesvarkens.
- De nieuw op te richten stal wordt voorzien van 2 biologisch gecombineerde luchtwassers.

In de nieuwe situatie bedraagt de geuremissie 12.064 ou<sub>E</sub>/s.

Ten behoeve van de aanvraag is een geurberekening uitgevoerd (16 september 2009, doss. nr. 20 35624/3). Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op de woning aan de Oijense Benedendijk 64 7,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt.



Locatie huidige stallen

### Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de stallen gelegen zoals weergegeven op de naastgelegen luchtfoto.

In de onderstaande tabel is emissie in de huidige situatie weergegeven (bron: web-bvb provincie Noord-Brabant).

#### 5394 AD, Vlierstraat 17, OIJEN

Beschikingsdatum: 31-12-1999  
UAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	15	59	0	0	4	0	1
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	50	35	17	17	3	390	0
D3.	D3.2.7	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,8 m2	2,50	230	575	230	230	10	5290	63
<b>Totalen</b>						<b>669</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>5680</b>	<b>64</b>

Sluit venster

Ter bepaling van de geurimmissie in de huidige situatie, zijn een aantal aannamen gemaakt ten aanzien van gebouwhoogte en emissiekenmerken. Daar waar onzekerheid is, zijn deze aannamen 'worst-case' gekozen (ongunstige gebouwhoogte en -emissiehoogte, ongunstige uittreedsnelheid, emissiepunt meest nabijgelegen stalrand).

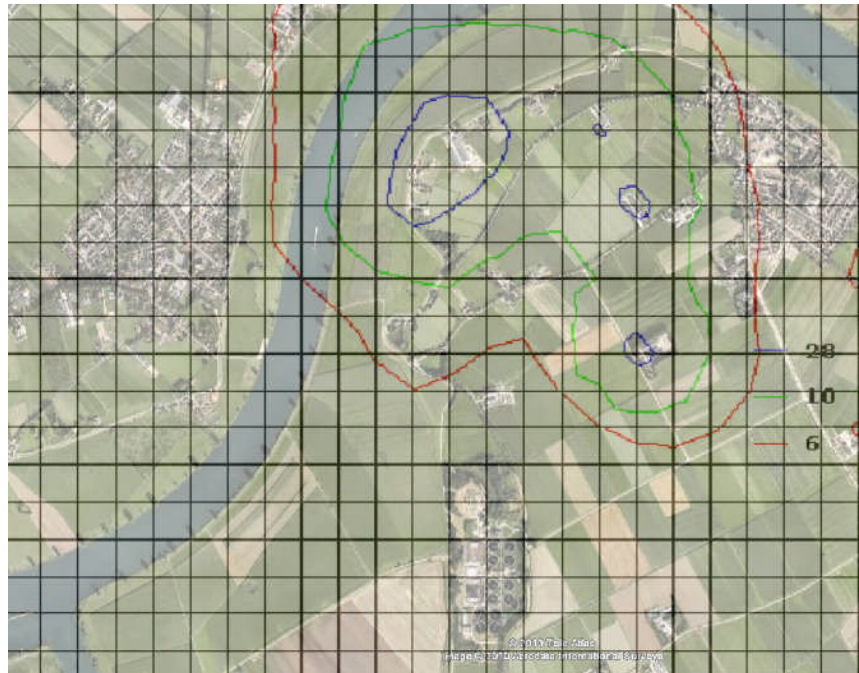
In deze situatie wordt een geurbelasting van  $6,4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  berekend op de woning aan de Oijense Benedendijk 64.

### 3.2. Geurbelasting overige agrarische bedrijven

Voor de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat zijn de veehouderijen in een straal van ruim 2 kilometer om het plangebied beoordeeld (achtergrondbelasting). In de bijlage zijn deze bedrijven opgenomen.

Met behulp van het computerprogramma V-Stacks Gebied is de geurbelasting van alle veehouderijen tezamen berekend, de zgn. achtergrondbelasting. Hiertoe is gebruik gemaakt van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de Provincie Gelderland en de Provincie Noord-Brabant (peildatum 7-7-2010, gegevens t.b.v. V-stacks Gebied). Voor de gebouw- en emissieparameters is aangesloten bij de gegevens zoals die in het bestand zijn vermeld. Voor het bedrijf aan de Vlierstraat 17 zijn de emissiegegevens, gebouw- en emissieparameters gebruikt van de geurberekening van 16 september 2009 (nieuwe situatie).

In de volgende figuur zijn de verschillende contouren weergegeven.



Achtergrondbelasting rondom planlocatie in  $ou_E/m^3$ .  
Weergegeven zijn de 6, 10, en 28  $ou_E/m^3$  contour.

Met het betreffende rekenprogramma is voor de planlocatie een achtergrondbelasting van  $9,6\ ou_E/m^3$  berekend.

### 3.3. Beoordeling woon- en leefklimaat

In onderstaande tabel is de geurbelasting weergegeven ter hoogte van de planlocatie voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting met het daarbij behorende hinderpercentage.

Situatie	Geurbelasting/hinder
Achtergrondbelasting (alle bedrijven binnen 2 km)	$9,6\ ou_E/m^3$
Hinderpercentage (achtergrond, naar boven afgerond)	12%
Voorgrondbelasting nieuwe situatie	$7,0\ ou_E/m^3$
Hinderpercentage nieuwe situatie (voorgrond, naar boven afgerond)	16%
Voorgrondbelasting huidige situatie ('worst case')	$6,4\ ou_E/m^3$
Hinderpercentage huidige situatie ('worst case') (voorgrond, naar boven afgerond)	15%

Achtergrond- en voorgrondbelasting met bijbehorende hinderpercentages

Uit deze tabel blijkt dat de voorgrondbelasting maatgevend is en het hinderpercentage ter hoogte van de planlocatie maximaal 16% bedraagt voor de nieuwe situatie (op basis van de ontwerpbesluiting Vlierstraat 17 van 14-2-2010). In de huidige situatie (vigerende vergunning Vlierstraat 17 'worst case') bedraagt het maximale



hinderpercentage 15%). Op basis van het beoordelingskader uit de gemeentelijke gebiedsvisie wordt een hinderpercentage van 0-25% voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel geacht. Ter hoogte van de planlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **3.4. Beoordeling schade belangen**

In het kader van de ontwerp milieuvergunning voor de Vlierstraat 17 is al uitgegaan van de situatie waarbij sprake is van een tweetal woningen. Realisering van het plan brengt dan ook niet onevenredig schade toe aan de belangen van het bedrijf. Dit geldt ook voor de verder gelegen bedrijven.

#### 4. SAMENVATTING CONCLUSIE

Ten behoeve van een voorgenomen woningsplitsing van een monumentale boerderij aan de Oijense Benedendijk 64 in Oijen, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden (wijziging bestemmingsplan).

Omdat in nabijheid van het plangebied verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de volgende twee vragen:

- a) Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- b) Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting (geurbelasting van veehouderij aan de Vlierstraat 17) maatgevend is en het hinderpercentage ter hoogte van de planlocatie maximaal 16% bedraagt. Hierbij is uitgegaan van de nieuw af te geven milieuvergunning voor dit bedrijf (ontwerpbeschikking d.d. 14-2-2010). Op basis van de vigerende vergunning (berekening 'worst case') bedraagt het hinderpercentage maximaal 15%. Op basis van het beoordelingskader uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie wordt een hinderpercentage van 0-25% voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel geacht. Ter hoogte van de planlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de ontwerp milieuvergunning voor de Vlierstraat 17 is al uitgegaan van de situatie waarbij sprake is van een tweetal woningen. Realisering van het plan brengt dan ook niet onevenredig schade toe aan de belangen van het bedrijf. Dit geldt ook voor de verder gelegen bedrijven.

Het plan is dan ook in overeenstemming met de eisen van 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur.



## 5. LITERATUUR

*Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Bijlagen 6 en 7, InfoMil, 1 mei 2007.*

*Geur gebiedsvisie gemeente Lith, RMB, Cuijk, 19 maart 2008.*



## **BIJLAGEN**

- **Bronnenbestand**
- **Receptorbestand**
- **Geurbelasting receptoren**
- **Uitvoerbestand**
- **V-stacks vergunning berekening Vlierstraat 17 nieuwe situatie**
- **V-stacks vergunning berekening Vlierstraat 17 huidige situatie ('worst case')**

## bronnenbestand

I DNR	O i j e n s e B e n e d e n d i j k	6 4	L i t h	g e m e b h o o g t e S t r a a t h u i s n u m m e r	s c h o o r s t e e n P o s t c o d e	h o o g t e P l a a t s	s c h o o r s t e e n d i a m	S T
118-009	O i j e n s e B e n e d e n d i j k	6 4	L i t h	g e m e b h o o g t e S t r a a t h u i s n u m m e r	s c h o o r s t e e n P o s t c o d e	h o o g t e P l a a t s	s c h o o r s t e e n d i a m	S T
118-009	O i j e n s e B e n e d e n d i j k	6 4	L i t h	g e m e b h o o g t e S t r a a t h u i s n u m m e r	s c h o o r s t e e n P o s t c o d e	h o o g t e P l a a t s	s c h o o r s t e e n d i a m	S T
86048	160143	426899	6	0.5	34	34		
WestMaasen	Maal Lindenlaan	306626	BLAL	PHENGLD				
86123	161085	427095	6	0.5	39	39	WestMaasen	
Waal	D i j k g r a a f d e l e e u w w e g	19A6626	BGAL	PHENGLD				
86035	161259	426664	6	0.5	140	140		
WestMaasen	Waal Greffelingen	s e d i j k 216626	AWAL	PHENGLD				
86038	160172	425542	6	0.5	187	187		
WestMaasen	Waal Heuvelstraat	196626	BMAL	PHENGLD				
300272	163630	425167	6	0.5	243	243	L i t h P e p e r s t r a a t 45394	L C O I J E N
27544	161998	425796	6	0.5	312	312	L i t h V i e r s t r a a t 155394	A D O I J E N
27548	162804	425837	6	0.5	460	460	L i t h B e r n h a r d w e g 31A5394	A G O I J E N
27546	162581	426029	6	0.5	462	462	L i t h V i e r s t r a a t 2A5394	A D O I J E N
27581	161840	423656	6	0.5	534	534		
L i t h P a s t o o r v a n W e e r d t s t r a a t	105395	T H T E E F F E L E N						
27549	163414	425987	6	0.5	559	559	L i t h O i j e n s e B o v e n d i j k 175394	L A O I J E N
86042	161417	427400	6	0.5	1053	1053		
WestMaasen	Waal D i j k g r a a f d e l e e u w w e g	236626	BGAL	PHENGLD				
27572	161949	425409	6	0.5	1210	1210	L i t h 25394	L V
27566	162531	424446	6	0.5	1602	1602	L i t h L u t t e r w e g 4A5394	L P O I J E N
27553	163505	424807	6	0.5	1922	1922	L i t h G r o t e s t r a a t 15394	L G O I J E N
86053	159889	425565	6	0.5	2311	2311		
WestMaasen	Waal S i u i s w e g	46626	KKAL	PHENGLD				
27565	162321	424422	6	0.5	2530	2530	L i t h L u t t e r w e g 115394	L P O I J E N
27567	162562	424602	6	0.5	3197	3197	L i t h L u t t e r w e g 95394	L P O I J E N
27571	161695	425545	6	0.5	3864	3864	L i t h O i j e n s e	
B e n e d e n d i j k 385394	L T O I J E N							
27561	163206	425237	6	0.5	4402	4402	L i t h B e r n h a r d w e g 125394	L M O I J E N
86039	160081	425658	6	0.5	5116	5116		
WestMaasen	Waal Heuvelstraat	646626	BPAL	PHENGLD				
86094	163679	426531	6	0.5	6052	6052		
WestMaasen	Waal Berghuizen	486627	KBMAAS	BOMMEL				
300273	162138	424270	6	0.5	8900	8900	L i t h L u t t e r w e g 135394	L P O I J E N
27552	163655	425250	6	0.5	10376	10376	L i t h P e p e r s t r a a t 2B5394	L C O I J E N

								bronnenbestand			
27554	163559	424872	6	6	0.5	4	22601	22601	Li thGrotestraat45394LG01 JEN	22601	Li thGrotestraat45394LG01 JEN
27550	163434	425882	6	6	0.5	4	24030	24030	Li th0ijense Bovendij k195394LA01 JEN	24030	Li th0ijense Bovendij k195394LA01 JEN
86043	161505	427321	6	6	0.5	4	25998	25998		25998	
WestMaassenWaal DijkgraafdeLeeuwweg266626BHALPHENGLD											
27547	162434	426079	6	6	0.5	4	26588	26588	Li thVierstraat95394AD01 JEN	26588	Li thVierstraat95394AD01 JEN
27543	162350	426376	6	6	0.5	4	27332	27332	Li thSassenstraat285394AC01 JEN	27332	Li thSassenstraat285394AC01 JEN
27570	161698	426110	6	6	0.5	4	28480	28480	Li th0ijense	28480	Li th0ijense
Benedendijk265394LT01 JEN											
86052	159796	425699	6	6	0.5	4	33434	33434		33434	
WestMaassenWaal Siuisweg2A6626KKALPHENGLD											
27569	161850	426300	6	6	0.5	4	34615	34615		34615	
Li th0ijenseBenedendijk20A5394LT01 JEN											
27573	162502	425589	6	6	0.5	4	35600	35600	Li thBeemdstraat65394LZ01 JEN	35600	Li thBeemdstraat65394LZ01 JEN
300269	161833	426258	6	6	0.5	4	47290	47290		47290	
Li th0ijenseBenedendijk545394LT01 JEN											
86144	161033	427655	6	6	0.5	4	84784	84784	WestMaassenWaal 36626KT	84784	WestMaassenWaal 36626KT
1	161827	425780	6.3	8.5	1.6	4.45	6032	6032		6032	
Li thVierstraat175394AD01 JENstal rechterzijde											
2	161843	425761	6.3	8.5	1.6	4.45	6032	6032		6032	
Li thVierstraat175394AD01 JENstal linkerzijde											



1 Identifier 161747 X-coördi naat 425745 14.0 Y-coördi naat 0ijnenseBenedendijk 64 receptoren NORM-OU

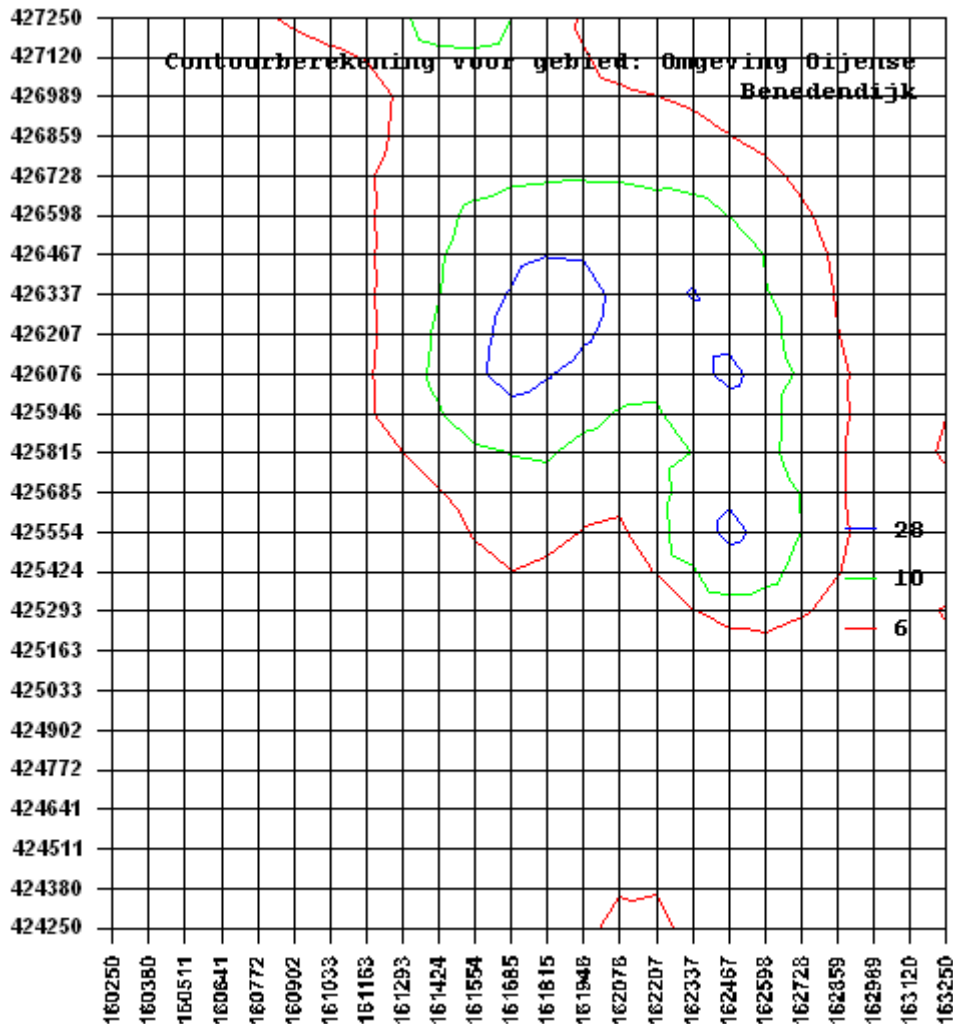
20100707\_1740\_ObjectGeur


Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	161747.0	425745.0	14.000	9.599

Naam van de berekening: Oijense Benedendijk 64  
Gemaakt op: 7-08-2010 12:18:53  
Rekentijd : 0:31:10  
Naam van het gebied: Omgeving Oijense Benedendijk

Berekende ruwheid: 0,16 m  
Meteo station: Eindhoven  
Rekenuren: 20 %  
Bronbestand:  
P:\118Lith\009RobOoijenseBenedendijk64\Document\Milieu\bronnenbestand.txt  
Receptorbestand:  
P:\118Lith\009RobOoijenseBenedendijk64\Document\Milieu\receptoren.dat  
Resultaten weggeschreven in:  
P:\118Lith\009RobOoijenseBenedendijk64\Document\Milieu

Rasterpunt linksonder x: 160250 m  
Rasterpunt linksonder y: 424250 m  
Gebied lengte (x): 3000 m , Aantal gridpunten: 24  
Gebied breedte (y): 3000 m , Aantal gridpunten: 24



GEMEENTE  **Oss** Bouwen, Wonen en Milieu

Datum: 16 SEP 2009

Dossiernr.: 20 35624/3

Naam van de berekening: **aanvraag**  
 Gemaakt op: 15-09-2009 13:54:19  
 Rekentijd: 0:00:06  
 Naam van het bedrijf: Wetering, Oijen, Vlierstraat 17

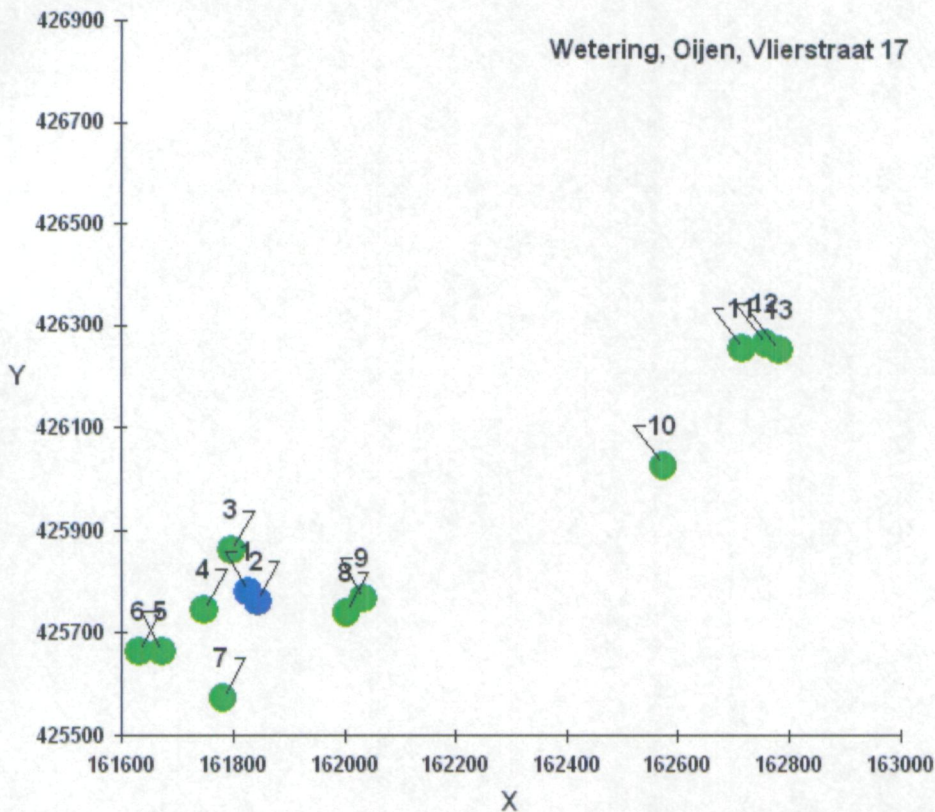
Berekende ruwheid: 0,140 m  
 Meteo station: Eindhoven

**Brongegevens:**

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal linkerzijde	161 827	425 780	8,5	6,3	1,6	4,45	6 032
2	stal rechterzijde	161 843	425 761	8,5	6,3	1,6	4,45	6 032

**Geur gevoelige locaties:**

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	OyenseBenedendijk 62	161 797	425 860	14,00	7,64
4	OyenseBenedendijk 64	161 747	425 745	14,00	7,04
5	OyenseBenedendijk 66	161 673	425 663	14,00	2,99
6	OyenseBenedendijk 68	161 630	425 663	14,00	2,45
7	Vlierstraat 19	161 781	425 572	14,00	1,67
8	Vlierstraat 2B	162 003	425 739	14,00	3,42
9	Vlierstraat 4	162 033	425 766	14,00	2,66
10	Vlierstraat 2a	162 574	426 026	8,00	0,33
11	Sassenstraat 2	162 716	426 254	8,00	0,25
12	Sassenstraat 3	162 758	426 264	2,00	0,23
13	Sassenstraat 1	162 782	426 251	2,00	0,22



Naam van de berekening: Nog niet bekend  
Gemaakt op: 14-07-2010 10:16:42  
Rekentijd: 0:00:02  
Naam van het bedrijf: Vlierstraat 17 huidig

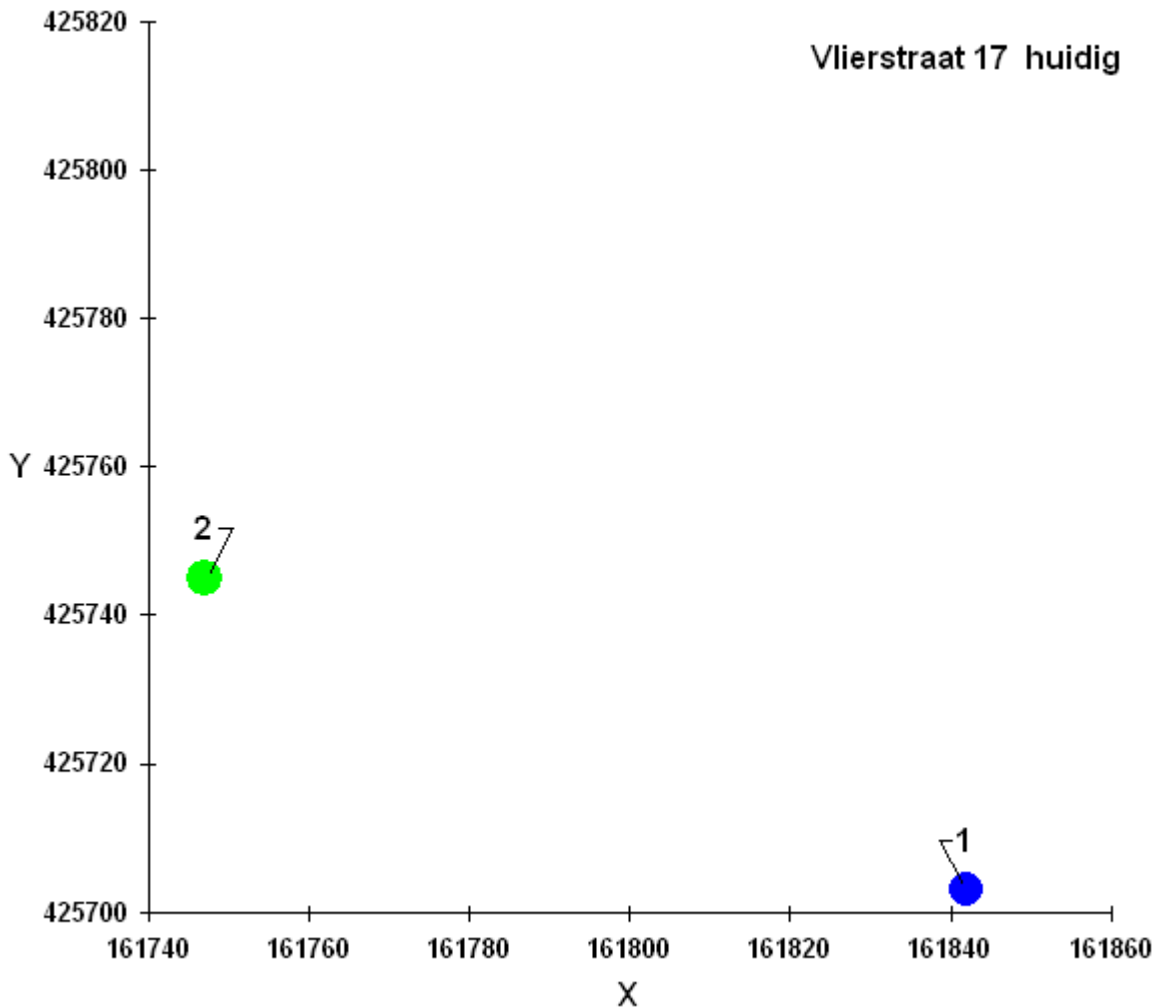
Berekende ruwheid: 0,14 m  
Meteo station: Eindhoven

**Brongegevens:**

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	totaal	161 842	425 703	3,0	3,0	0,50	1,00	5 680

**Geur gevoelige locaties:**

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	OoijenseBdijk 64	161 747	425 745	14,0	6,4



Vooronderzoek (t.b.v. bodemonderzoek)  
Conform NEN-5725

LOCATIE

Oijen – Benedendijk 64

KADASTRALE GEMEENTE

Oijen

SECTIE E NUMMER 295





Vooronderzoek (t.b.v. bodemonderzoek)  
Conform NEN-5725

LOCATIE

Oijen - Benedendijk 64

KADASTRALE GEMEENTE

Oijen

SECTIE E NUMMER 295

OPDRACHTGEVER	Pouderoyen Compagnons Postbus 156 6500 AD NIJMEGEN
DATUM	18 april 2011
DOCUMENTNUMMER	P11-0142-001
OPGESTELD DOOR	Dhr. T. Guijt
GEAUTORISEERD	ing. J.R. van Rees
PROJECTLEIDER	ing. J.R. van Rees
GEZIEN	

BOOT organiserend ingenieursburo B.V.  
Plesmanstraat 5  
3905 KZ VEENENDAAL

WEBSITE <http://www.buroboot.nl>

E-MAIL [info@buroboot.nl](mailto:info@buroboot.nl)



## Titelpagina

SOORT ONDERZOEK	Vooronderzoek (t.b.v. bodemonderzoek)
ONDERZOEKSLOCATIE	Perceel - Benedendijk 64 Benedendijk 64 Oijen (Noord brabant)
OPDRACHTGEVER	Pouderoyen Compagnons Postbus 156 6500 AD NIJMEGEN Telefoon: 024-3224579 Fax: 024-3241240
CONTACTPERSOON	Dhr. J. Langbroek
UITGEVOERD DOOR	BOOT organiserend ingenieursburo B.V. Plesmanstraat 5 3905 KZ VEENENDAAL
CONTACTPERSOON	Dhr. J.R. van Rees



## Samenvatting

Dit rapport beschrijft een vooronderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van Pouderoyen Compagnons met betrekking tot het perceel Benedendijk 64 in Oijen (Noord Brabant).

### *Conclusie en aanbevelingen*

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op basis van de huidige informatie ter plaatse van of rondom de locatie Benedendijk 64 (voorheen nr. 30) geen activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden welke een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend.

Uit bovengenoemde resultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van verontreiniging. De locatie kan derhalve tijdens een eventueel uit te voeren bodemonderzoek onderzocht worden als onverdachte locatie.

Opgemerkt wordt dat in het kader van een bouwvergunning mogelijk een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ONDERZOEKSDEFINITIE .....</b>	<b>6</b>
2.1	AANLEIDING.....	6
2.2	DOELSTELLING .....	6
2.3	AFBAKENING .....	6
<b>3</b>	<b>VOORONDERZOEK.....</b>	<b>7</b>
3.1	OMSCHRIJVING LOCATIE EN HUIDIG GEBRUIK .....	7
3.2	HISTORISCH GEBRUIK .....	8
3.3	BODEM EN GEOHYDROLOGIE .....	9
<b>4</b>	<b>CONCLUSIES VOORONDERZOEK.....</b>	<b>10</b>
4.1	CONCLUSIES VOORONDERZOEK.....	10

### BIJLAGEN

- A : Topografische ligging
- B : Bronverantwoording vooronderzoek

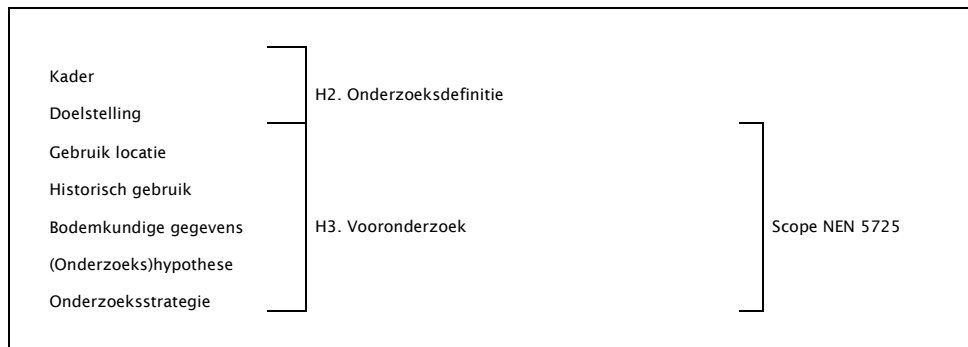
## 1 Inleiding

In opdracht van Pouderoyen Compagnons is door BOOT organiserend ingenieursburo een vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot het perceel Benedendijk 64 in Oijen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie E, nummer 295. De onderzoeksoppervlakte heeft een grootte van circa 1.130 m<sup>2</sup>. Een overzicht van de locatie is weergegeven in bijlage A.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform protocol NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek).

Het onderzoekstraject is schematisch weergegeven in onderstaand overzicht.

**Figuur 1 Onderzoekstraject**



Met de beschreven onderzoeksinspanning wordt getracht een zo goed mogelijk beeld van de situatie ter plaatse weer te geven. Het is echter mogelijk dat niet alle relevante informatie naar voren komt als deze niet beschikbaar is.

## 2 Onderzoeksdefinitie

In dit hoofdstuk is het raamwerk weergegeven waarbinnen het bodemonderzoek is uitgewerkt. De volgende onderzoekskarakteristieken worden beschreven:

- Aanleiding onderzoek
- Onderzoeksdoel
- Afbakening

### 2.1 Aanleiding

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en een voorgenomen grondtransactie. In verband hiermee dient inzicht verkregen te worden in het gebruik van de locatie en de ligging van de verdachte deellocaties.

### 2.2 Doelstelling

Doel van het onderzoek is na te gaan of er bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of plaats hebben gevonden op of rond de locatie waardoor de kwaliteit van de bodem is of wordt bedreigd en waardoor er een belemmering kan bestaan ten aanzien van het huidig en/of toekomstig gebruik, of dat er een bedreiging van de volksgezondheid kan optreden.

De resultaten van het vooronderzoek resulteert in een onderzoeksopzet ten behoeve van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740.

### 2.3 Afbakening

Door te werken volgens een vaste normering wordt een betrouwbaar beeld verkregen. Het is hierbij niet uit te sluiten dat bepaalde bedreigende activiteiten niet worden gesignaleerd. Een en ander is sterk afhankelijk van de volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte informatie.

### 3 Vooronderzoek

In dit hoofdstuk is de onderzoeksopzet gedefinieerd op basis van zowel het huidig als historisch gebruik van de onderzoekslocatie en bodemkundige informatie. De genoemde informatie is verkregen uit archiefstudie en een gesprek met de eigenaar / bewoner van de locatie. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek.

In het vooronderzoek wordt het volgende behandeld:

- Huidig gebruik
- Historisch gebruik
- Bodemopbouw en geohydrologische situatie
- Onderzoekshypothese

De benodigde informatie is volgens het standaardvooronderzoek verzameld.

De onderzoekslocatie voor het vooronderzoek beslaat de aangrenzende percelen tot 25 meter vanaf de rand van het onderzoekoppervlak, te weten Benedendijk 64 te Oijen.

#### 3.1 Omschrijving locatie en huidig gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Oijen en maakt deel uit van de Hemelrijksche Waard. De locatie bevindt zich circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van het centrum van Oijen. De X-coördinaat op de Topografische Kaart van Nederland is voor de onderzoekslocatie 161.740 en de Y-coördinaat is 425.740. De topografische ligging is weergegeven in bijlage A, blad 1.

In het onderstaand overzicht zijn de relevante gegevens met betrekking tot het gebruik en de ligging van de onderzoekslocatie alsmede de begrenzing van de locatie van het vooronderzoek weergegeven. De gegevens over het gebruik van de onderzoekslocatie zijn afkomstig van de eigenaar (zie bijlage E).

**Tabel 3.1 Locatiegegevens**

LOCATIEGEGEVENS	
Beschrijving onderzoekslocatie	Woning met tuin
Gebruik onderzoekslocatie	Wonen
Omgeving onderzoekslocatie (locatie vooronderzoek)	Rondom de te onderzoeken locatie bevindt zich terrein met een agrarische functie (grasland, akker). De dichtstbijzijnde bebouwing (buurperceel) bevindt zich op een afstand van circa 100 meter ten zuiden en oosten). Op een afstand van circa 400 meter ten oosten van de locatie bevindt zich de Maas.
Indeling onderzoekslocatie	Bebouwing (ca. 20%), verharding (ca. 20%), tuin/overig (ca. 60%)

Een overzicht van de situatie is weergegeven in bijlage A, blad 2.

Gezien de aard van het terreingebruik is een terreininspectie niet uitgevoerd. Informatie is verkregen uit digitale media (Google Maps) en informatie van de opdrachtgever. Tijdens de virtuele terreininspectie zijn geen verdachte bronlocaties aangetroffen.

### 3.2 Historisch gebruik

Het historisch onderzoek heeft bestaan uit het raadplegen van de volgende bronnen (zie bijlage E en/of bijlage F voor de beoordeling van de informatiebronnen en/of conclusies voorgaand onderzoek):

- Gemeente archief bouwvergunningen, milieuvergunningen, ondergrondse brandstoftanks, archief bodem
- Interview met mevrouw van Heeswijk, gedurende circa 16 jaar bewoner / eigenaar
- Site bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))
- Site watwaswaar ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))
- Site Provincie Brabant

In onderstaand overzicht is de verzamelde informatie weergegeven.

**Tabel 3.2 historische gegevens**

OMSCHRIJVING	BIJZONDERHEDEN
Algemene informatie	Uit aangeleverde informatie (eigenaar, gemeente Oss) blijkt dat in het verleden sprake is geweest van omnummering (medio 2000). De huidige locatie Benedendijk 64 was in het verleden; Benedendijk 30 (kadastraal bekend als gemeente Oijen, Sectie D, Nr. 1013).
Bouwvergunning	Volgens de eigenaar van de locatie is de woning gebouwd in 1922
	In 1977 is een bouwvergunning verstrekt voor het gedeeltelijk veranderen van een "kleinschalige" boerderij tot woning
Milieuvergunning	Geen Milieuvergunningen bekend
Uitgevoerd bodemonderzoek	Geen uitgevoerd bodemonderzoek m.b.t. de onderzoekslocatie en/of directe omgeving in archief aanwezig
Uitgevoerde bodemsanering	Geen uitgevoerde bodemsanering m.b.t. de onderzoekslocatie in archief aanwezig
(Ondergrondse)tanks	Geen gegevens m.b.t. (voormalige) brandstoftanks in archief aanwezig
Site Prov. Brabant	Volgens de site van de Prov. Brabant bevinden zich geen (voormalige) stortplaatsen in de directe omgeving van de locatie
Informatie Mw. Van Heeswijk, eigenaar van de locatie sinds medio 1995.	Tot circa 1980 was sprake van een kleinschalige boerderij (veehouderij). Rond deze periode heeft een verbouwing plaatsgevonden en sinds de verbouwing is de locatie in gebruik als woning. Voor zover bekend is nooit eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Voor zover bekend zijn geen (ondergrondse) tanks op de locatie aanwezig geweest en is geen sprake geweest van dempingen / ophogingen.

### 3.3 Bodem en geohydrologie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie ziet de bodemopbouw er als volgt uit. Vanaf het maaiveld tot circa 4 m-mv bevindt zich de deklaag met daaronder het 1<sup>e</sup> watervoerende pakket tot circa 18 meter beneden maaiveld (formatie van Boxtel), bestaande uit afwisselend zand en klei. Daaronder bevindt zich een slecht doorlatend pakket / scheidende laag formatie van Peize en Waalre), bestaande uit klei. De horizontale stromingsrichting van het grondwater in de deklaag is naar verwachting westelijk richting de Maas. De hiervoor vermelde gegevens zijn afkomstig van dinoloket.nl.

## 4 Conclusies vooronderzoek

In dit hoofdstuk worden de resultaten besproken van het vooronderzoek wat resulteert in een hypothese ten behoeve van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740.

### 4.1 Conclusies vooronderzoek

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op basis van de huidige informatie ter plaatse van of rondom de locatie Benedendijk 64 (voorheen nr. 30) geen activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden welke een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend.

De onderzoekslocatie is sinds medio 1922 in gebruik als boerderij (kleinschalig) en later (medio 1977) als woning. Verbouw van de voormalige boerderij heeft eind jaren '70 plaatsgevonden. In genoemde periode was niet of nauwelijks aandacht voor de kwaliteit van de bodem. Mogelijk dat tijdens sloop en herontwikkelingwerkzaamheden asbest in de bodem is terechtgekomen. Tijdens eventueel uit te voeren onderzoek zal hier aandacht voor moeten zijn.

Uit bovengenoemde resultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van verontreiniging. De locatie kan derhalve tijdens een eventueel uit te voeren bodemonderzoek onderzocht worden als onverdachte locatie.

Opgemerkt wordt dat in het kader van een bouwvergunning mogelijk een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

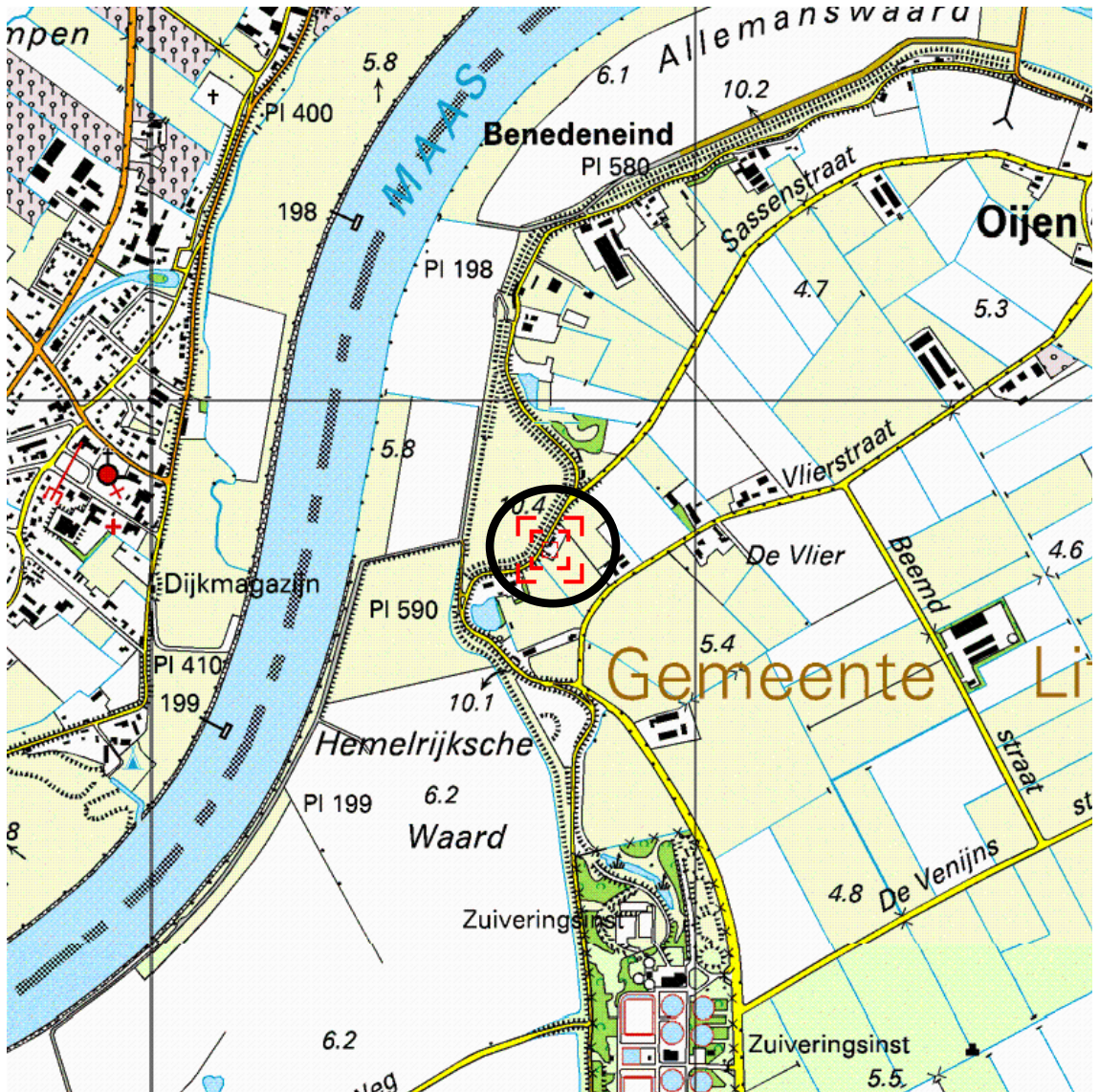




## Bijlage A

blad 1:

Topografische ligging



### TOPOGRAFISCHE LIGGING

Bijlage: A Blad: 1 Van: 2 **Schaal 1 : 12.500**



Opdrachtgever : Pouderoen Compagnons  
 Projectnaam : Oijen - Oijense Benedendijk 64  
 Projectnummer : P11-0142-A1  
 Datum : 18 april 2011



## Bijlage B

### Bronverantwoording vooronderzoek

## Bronvermelding vooronderzoek

De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

Bron: Eigenaar locatie, mevrouw van Heeswijk  
Datum raadpleging bron: 31 maart 2011  
Verkregen informatie: Algemene historische informatie

Ontbrekende informatie: Er is niet bekend dat relevante informatie ontbreekt  
Betrouwbaarheid: +

Bron: Archief gemeente Oss  
Datum raadpleging bron: 29 maart 2011  
Verkregen informatie: Bouwvergunningen

Ontbrekende informatie: Er is niet bekend dat relevante informatie ontbreekt  
Betrouwbaarheid: ++

Bron: Site provincie Noord Brabant  
Datum raadpleging bron: 1 april 2011  
Verkregen informatie: Bodeminformatie omgeving, verdachte locaties (stortlocaties etc.)

Ontbrekende informatie: Er is niet bekend dat relevante informatie ontbreekt  
Betrouwbaarheid: ++

Bron: Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))  
Datum raadpleging bron: 29 maart 2011  
Verkregen informatie: Bodeminformatie omgeving

Ontbrekende informatie: Er is niet bekend dat relevante informatie ontbreekt  
Betrouwbaarheid: ++

Bron: Site watwaswaar ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))  
Datum raadpleging bron: 29 maart 2011  
Verkregen informatie: historisch kaartmateriaal / luchtfoto's

Ontbrekende informatie: Er is niet bekend dat relevante informatie ontbreekt  
Betrouwbaarheid: ++



## BOOT: ingenieurs met een verhaal

Werken aan een duurzame leefomgeving. Dat is het kleurrijke verhaal van BOOT. Een verhaal dat zich afspeelt in woonwijken en op bedrijventerreinen, op sportvelden en bungalowparken of gewoon in de natuur. Een verhaal in grijs en groen dus. Ze wisselen elkaar af en gaan soms ook in elkaar over. Een verhaal met een rode draad: het verantwoord inrichten van de ruimte. De

leefomgeving waaraan we werken is immers evenzeer van ons als van toekomstige generaties. Bewust omgaan met ruimte is voor BOOT dan ook een belangrijke opgave. We zijn gespecialiseerd in ruimtelijke informatie en ruimtelijke inrichting. Daarin zijn we niet uniek, wel in onze visie en de aanpak die daaruit voortvloeit. We zijn ingenieurs met een verhaal.

### Contact

Vestiging Veenendaal  
Plesmanstraat 5  
Postbus 509  
3900 AM Veenendaal  
T (0318) 52 76 00  
F (0318) 51 05 60  
E [info@buroboot.nl](mailto:info@buroboot.nl)  
W [www.buroboot.nl](http://www.buroboot.nl)

Vestiging Elst  
Bemmelseweg 57  
Postbus 154  
6660 AD Elst  
T (0481) 37 71 65  
F (0481) 37 72 42  
E [info@buroboot.nl](mailto:info@buroboot.nl)  
W [www.buroboot.nl](http://www.buroboot.nl)

Bezoek ook onze website met onder meer aansprekende voorbeelden van onze projecten.

GEMEENTE OSS							
Codenr.:	-1.731.212						
Corr.nr.:	461909						
Datum	13 FEB 2012						
Verblijfpl. Bestuurder	SROL						
Kopie	B	S	1	2	3	4	5

Gemeente Oss  
t.a.v. mevr. E. Broeksteeg, afd. SROL  
Postbus 5  
5340 BA OSS

Datum 9 februari 2012  
Ons kenmerk 308522  
Doorkiesnr. 073 61 58 225 / Arthur Thomas  
Onderwerp Wateradvies ruimtelijke onderbouwing  
wijzigingsplan "Oijense Benedendijk 64"

Geachte mevrouw Broeksteeg,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan Oijense Benedendijk 64, te Oijen. Dit plan dient te worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013', dat per 16 februari a.s. ter inzage wordt gelegd.

Het plan heeft betrekking op de splitsing van een monumentale woonboerderij aan de Oijense Benedendijk 64, te Ooijen. Met een interne verbouwing zal er 1 burgerwoning aan het buitengebied worden toegevoegd.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf qua waterschapsbeleid naast onze 8 uitgangspunten voor de watertoets, ook te refereren aan ons waterbeheerplan 2010-2015. Eventuele graafactiviteiten en nieuwe erfbeplanting kunnen watervergunningplichtig zijn. Wij adviseren u om hierover in een vroeg stadium contact op te nemen met ons waterloket. Hierover is contact mogelijk via de mail: [waterwetloket@aaenmaas.nl](mailto:waterwetloket@aaenmaas.nl) of telefonisch: (073) 615 83 33.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, neem dan gerust contact op met de heer Thomas, bereikbaar via telefoonnummer (073) 615 82 25.

Hoogachtend,  
Het dagelijks bestuur,  
namens deze,  
het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer





# BRANDWEER

Gemeente Oss  
 Mevr. E Broeksteeg  
 Ruimtelijke Ontwikkeling Landelijk gebied  
 Postbus 5  
 5340 BA OSS

GEMEENTE OSS	
Codent.:	-1.7.31.212
Com.nr.:	460608
Datum	06 JAN 2012
Verlijp.	SR01
Bestouder	
Kans	

Orthenseweg 2b  
 5212 XA s-Hertogenbosch  
 Postbus 218 4p  
 5201 AE s-Hertogenbosch  
 Telefoon 073-6889555  
 Fax 073-6889599  
 info@brwbn.nl  
 www.brwbn.nl

Datum	04 Januari 2012	Behandeld door	P. de Kort	Bijlage	-
Onze referentie	UIT/2012/ 1777	Telefoon	0412-685802		
Uw referentie	-	E-mail	Risicobeheersing.BRWBN@oss.nl		
Onderwerp	Advies externe veiligheid Oijense Benedendijk 63 Oijen				

Geachte mevrouw Broeksteeg,

Op 23 december ontving ik van u een verzoek om advies over het aspect Externe Veiligheid t.b.v. een nieuwe ontwikkeling, het splitsen van een woonboerderij aan de Oijense Benedendijk 63. De Veiligheidsregio adviseert in het kader van een verantwoord ruimtelijk besluit over de aspecten t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In deze brief zal ik hierop ingaan.

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Maas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De woning ligt direct achter de dijk. De afstand tussen de woning en het water, indien de Maas buiten haar oevers treed bedraagt ca 20 meter. Het maatgevend scenario is een plasbrand veroorzaakt door het in brand raken van een brandbare vloeistof uit een lekkend schip. De kans hierop is bijzonder klein.

Door de beperkte afstand en de hoge hittestraling welke gepaard gaat met een plasbrand zal de woning naar waarschijnlijkheid in brand raken en kunnen de bewoners gewond raken. Ik acht een advies voor dit plan echter niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een significant groepsrisico en de voorgenomen wijziging van het bouwblok geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen.

**Conclusie:** Er zijn geen belemmeringen om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

Voor vragen kunt u contact opnemen met dhr. P de Kort, Brandweer Brabant Noord, afdeling risicobeheersing, te bereiken onder telefoonnummer 0412-685802.

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord,  
 Specialist Risico's en Veiligheid.

P. de Kort