

BESTEMMINGPSLAN

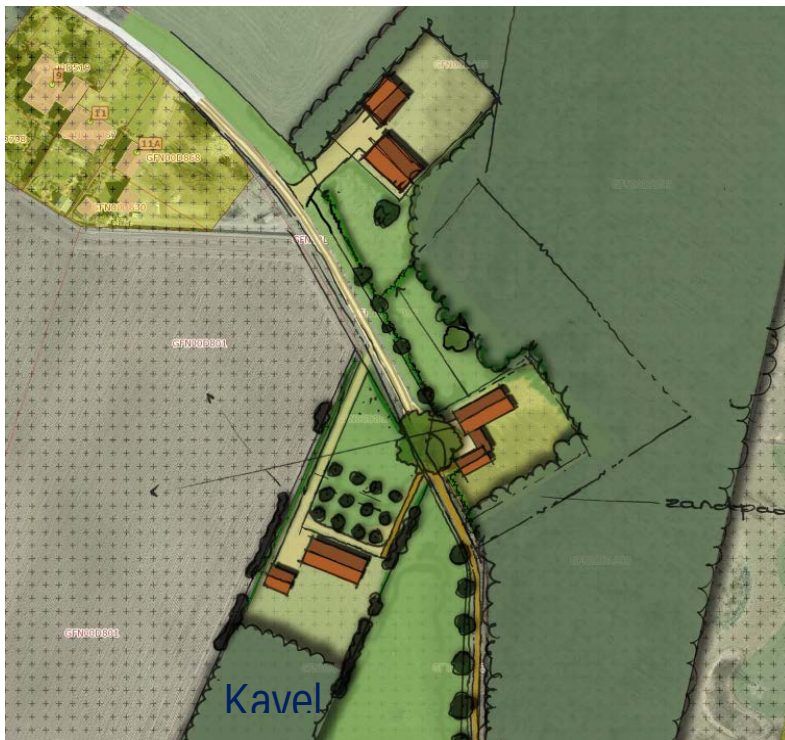
Leiweg ong. Kavel B - Geffen- 2019

Toelichting



Bestemmingsplan

Leiwweg ongenummerd; kavel 3 – 2018



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	6
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	8
3.1	Beoogde situatie	8
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	10
3.3	Functionele karakteristiek	11
3.4	Verkeer en parkeren	11
3.5	Groen en water	11
3.6	Beeldkwaliteit	12
De woning moet passen in het beeld van de directe omgeving. Zie tevens § 3.2.		12
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Regels	13
.....		14
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	15
5.1	Wettelijk kader	15
5.2	Rijksbeleid	17
5.3	Provinciaal beleid	20
5.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 6	Verantwoording	28
6.1	Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014	28
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	30
6.3	Waarden	41
6.4	Defensie	49
6.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	49
Hoofdstuk 7	Handhaving	49
7.1	Beleidskader	49
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	50
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	50
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
9.1	Inspraak	52
9.2	Vooroverleg	52

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. Schriftelijke toestemming college van B&W, gemeente Maasdonk
2. Sfeerimpressie wonen, 1350 m², waarvan op 450 m² bouwen is uitgesloten
3. Sfeerimpressie aanleg natuur, maximaal 3.000 m²
4. Rapport akoestisch onderzoek Kraaijeven – Leiweg, 5 augustus 2013.
5. Archeologisch onderzoek, 2011
6. Invoergegevens cumulatieberekening geur
7. Bodemonderzoek
8. Beplantingsplan Natuur met bijlage A, B en C

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Leiweg ongenummerd, kavel 3 – 2018

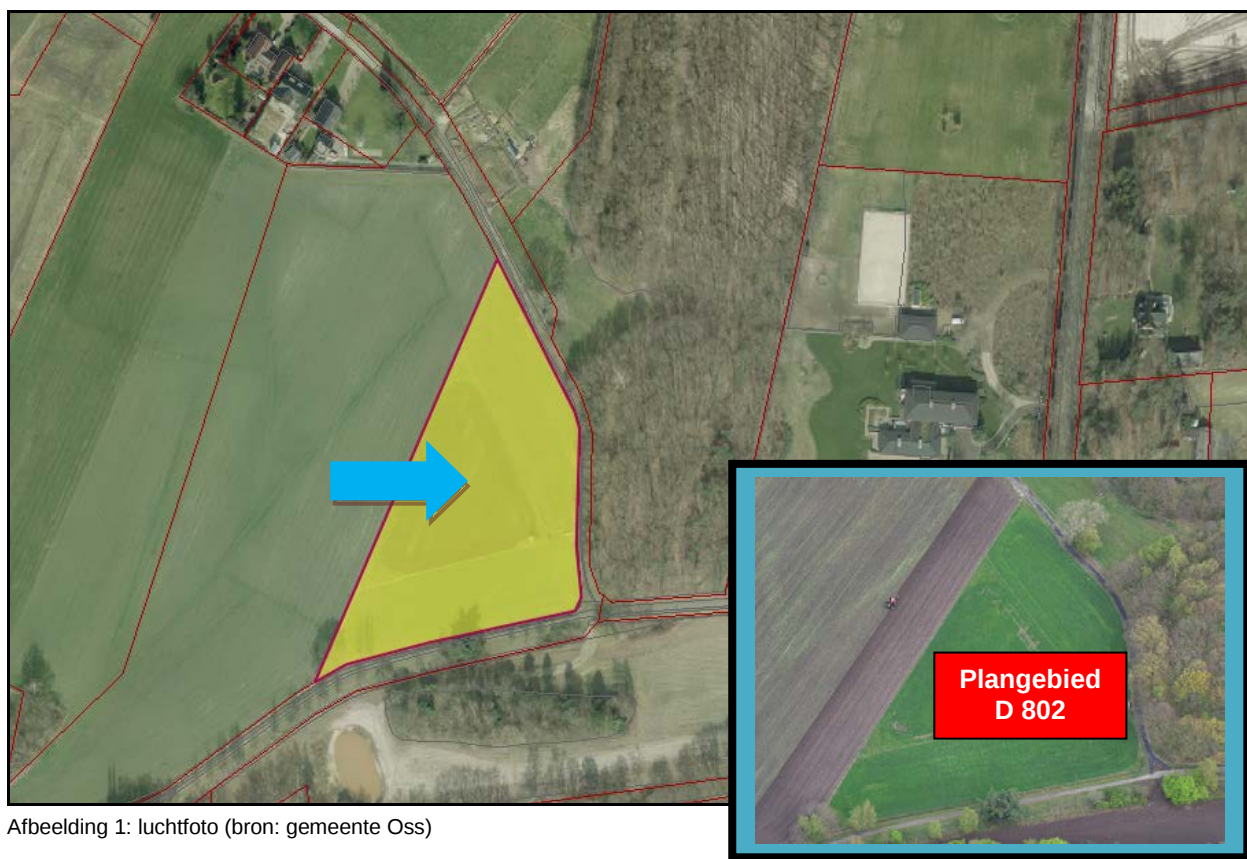
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De heer J.A.M. Voermans en mevrouw A.A.M. Voermans – Van Gorp, wonend aan de Oude baan 1 te Geffen bezitten een perceel landbouwgrond, gelegen aan de Leiweg ongenummerd te Geffen. Dit perceel is kadastraal bekend onder sectie D, nummer 802 en ligt in de kadastrale gemeente Geffen. Het perceel heeft een oppervlakte van 9.689 m² en wordt tot op heden gebruikt als grasland/weiland. Op dit perceel grazen schapen en wordt ruwvoer gewonnen voor de winterperiode.

De familie Voermans wil op dit perceel een vrijstaande woning bouwen. Het college van B&W van de voormalige gemeente Maasdonk heeft hierover een principebesluit genomen (zie bijlage 1), gebaseerd op de Visie Geffen-Oss. Middels dit plan wordt de bouw van een burgerwoning op dit perceel mogelijk gemaakt. Als compensatie voor de bouw wordt een financiële bijdrage gestort in het Groenfonds Geffen-Oss en wordt het perceel met natuur ingericht en de woning wordt mede daardoor groen ingepast.

1.2 Begrenzing plangebied



Afbeelding 1: luchtfoto (bron: gemeente Oss)

1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Dit bestemmingsplan is op 29 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied, is gelegen aan de (doodlopende) Leiweg ten zuiden van de Heesterseweg te Geffen. De locatie is globaal gelegen ten zuidoosten van de kern Geffen, ten zuidwesten van de 'Geffense Plas' en ten noorden van de snelweg A59 (Oss -'s-Hertogenbosch).

De omgeving is een landschappelijk fraai buitengebied; het zogeheten 'tussengebied Geffen – Oss'. Het landschap bestaat uit een afwisseling van (agrarische) bebouwing, bosschages, lanen, met daartussen agrarische percelen. Met name de continue afwisseling van het omgevingsbeeld bepaalt de waarde van deze omgeving.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummer 802 is sinds medio 1994 eigendom van de heer J.A.M. Voermans en mevrouw A.A.M. Voermans – van Gorp. Dit perceel is agrarisch in gebruik (grasland). Voordat het perceel in bezit was van de familie Voermans, is de grond als akkerbouwgrond gebruikt.

Volgens bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk heeft dit perceel de bestemming: Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De Visie Geffen – Oss van de voormalige gemeente Maasdonk biedt de mogelijkheid om op dit perceel een woning te bouwen, conform de voorwaarden van deelgebied 6 uit deze Visie. Het doel van deze Visie is het ontwikkelen van een goede landschappelijke en ecologische invulling van het gebied, door op enkele plaatsen ontwikkelingen toe te staan, zoals woningbouw en elders in het gebied te saneren. Maar onder andere ook door het betalen van een financiële compensatie in het groenfonds van de Visie en het aanleggen van nieuwe natuur.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de rand van een relatief groot open gebied. De grond die hier ligt wordt gebruikt voor de landbouw, zowel akkerbouw als grasland. De randen van dit open gebied worden afgeschermd door natuurlijke elementen. Het aangrenzende perceel gelegen aan de zuidelijke zijde van het te ontwikkelen perceel is in handen van Landschapsbelang Maasdonk. Hier worden granen (gerst, haver, rogge) geteeld en ligt een poel. Het terrein is omzoomd door een akkerrand en opgaande hoge begroeiing.

Tevens is ten zuiden van het perceel een fietspad gelegen wat de westelijke zijde van de Cereslaan met dit westelijk gebied verbindt. Daarbij is het in de toekomst de bedoeling dat het gebied met wandelpaden in dit gebied verbonden wordt met de groene zone tussen de snelweg en de stad Oss ten oosten van dit gebied. Ook zijn oude kerkpaden in het gebied gelegen zoals het Ivo van Dintherpad.

Aan de oostelijke zijde wordt de begrenzing gevormd door een bos, waarin vroeger een crossterrein lag, maar waar momenteel ook de mogelijkheid is geboden om een burgerwoning te bouwen.

De noord- en westzijde van het plangebied zijn open en vormen zo het huidige karakteristieke beeld, zoals in de visie Geffen – Oss is geschetst.



Afbeelding 2: uit Visie Geffen-Oss (bron: gemeente Maasdonk)

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

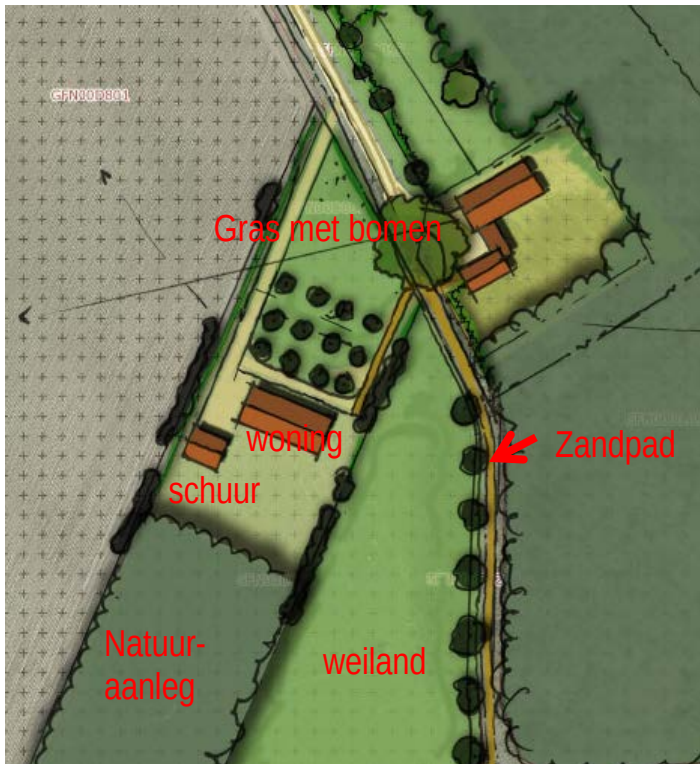
Het kadastrale perceel D – 820 heeft een driehoekige vorm. Het bouwblok komt in het noordwestelijke deel te liggen. Het bestemmingsvlak is langwerpig en evenwijdig aan westelijke zijde van het perceel. De woning komt op minimaal 20 meter van de weg te liggen. De bebouwingvlak heeft een oppervlakte van 900 m². De woning heeft een inhoud van maximaal 1.000 m³. Naast de woning is er ook vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m². In dit bijgebouw wordt gebruikt voor stalling auto, opslag materialen (fietsen, gereedschap, grasmaaier en het huisvesten van eventueel hobbydieren en bijbehorend voer) en het huisvesten van enkele dieren (hobby). In de buurt van het bijgebouw wordt ook een mestvaalt gerealiseerd voor de opslag van vaste mest afkomstig van de hobbydieren. Deze mestvaalt wordt binnen de bestemming Wonen gerealiseerd.

Aan de achterzijde van de woning wordt een gedeeltelijk overdekt terras gemaakt. Zodat lang genoten kan worden van de avonden.

Beplanting: Zoals in de visie Geffen-Oss staat, is het perceel aangewezen om het open landschap te behouden en te versterken waarbij aandacht moet zijn voor opgaand groen. Ten noorden van kavel 3 ligt het voormalige crossterrein bestaande uit loofbomen. Om het open karakter te behouden wordt rondom het perceel een beukenhaag geplant. Deze zorgt voor een open structuur in de winter. Door de hoogte van de haag te beperken tot circa 1 à 1,5 m blijft het open karakter behouden. Ten zuiden van het woonperceel wordt een nieuwe natuur aangelegd van minimaal 1500 m² en maximaal 3000 m².

Tuin met woning en aanleg natuur:

Om de woning mooi landschappelijk in te passen wordt gebruik gemaakt van de bomen zoals genoemd in bijlage 2 van de Nota Landschapsbeleid voor dekzandrug, zoals beuk, berk, eik en veldesdoorn. Een sfeerimpressie van de indeling van de tuin bij de woning is terug te vinden in bijlage 2. Een open landschap met daarin planten en struiken. De oprit wordt verhard met klinkers en/of kiezels. Omdat de woning is afgelegen willen de bewoners een groen haag. De oprit wordt afgesloten door een open ijzeren/houten poort. Deze poort heeft een open structuur, zodanig dat je erdoor heen kijkt. De openheid van het landschap wordt hierdoor niet aangetast. In totaal betreft het 1350 m², waarvan op 450 m² bouwen is uitgesloten. Het gedeelte van het perceel dat bebouwd wordt, wordt omzoomd door een natuurlijke haag (beuken). De beukenhaag zorgt voor een groene afscheiding en heeft in de winter een open structuur. De tuin wordt pas aangelegd na de bouw van de woning. De sfeer zal overeen komen met de sfeer zoals weergegeven in bijlage 2. Bij de aanleg van de tuin wordt rekening gehouden met zichtlijnen en planten die van nature op de dekzandruggen voorkomen.



Figuur 2: overzichtskaart

Woning

De woning zal een eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, waarbij de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van bijvoorbeeld langgevelboerderijen:

- Een eenduidige ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- 1 bouwlaag met kap. Een goothoogte (maximaal 3,5 m hoog) en een royaal maar gesloten dakvlak. Terughoudend met dakkapellen.
- De woning krijgt een duidelijke hoofdmassa met een kap;
- Eventuele aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa;
- Eventuele aanbouwen aan de achterzijde passen bij de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De woning kan bestaan uit maximaal een kelder, begane grond en een verdieping;
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst;
- De toegang tot het perceel dient afgesloten te kunnen worden via een poort (dit in verband met veiligheid van de bewoners);
- Hekwerk plaatsen rondom de woonbestemming in verband met veiligheid. Het hekwerk heeft een open structuur en wordt al dan niet in een heg geplaatst..

Kleur en materiaal gebruik:

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Een veelheid aan materiaalgebruik per volume wordt vermeden;
- Dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet;

- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.

Duurzaamheid:

- Duurzaamheid is een landelijke omgeving een belangrijke waarde voor woningbouw. Hier wordt dan ook veel aandacht aan besteed bij de bouw van de woning. Er zal gestreefd worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen. Denk daarbij aan gebruik zonlicht, zonne-energie, isolatie, warmtepomp, etc.

Natuurterrein, 3.000 m²

Aan de achterzijde van het de woning wordt de achtertuin aangelegd. Achter de tuin wordt een stuk natuur/landschappelijke inpassing aangelegd met een oppervlakte van 2757 m². In bijlage 8 is het beplantingsplan opgenomen. Uit bijlage 8 blijkt dat de 3000 m² bestaat uit het perceel met aanduiding natuur met een oppervlakte van 2757 m², de rij Berkenbomen langs verharde fietspad en de solitaire notenboom midden in het agrarische graslandperceel.

Bij de aanleg van het natuurterrein wordt gebruik gemaakt van planten die zijn beschreven in bijlage 2 van de nota landschapsbeleid voor dekzandruggen.

Bij de aanleg van natuur wordt gebruik gemaakt van hoge bomen, struweel en water. In het natuurgedeelte wordt een waterinfiltratiepoel gemaakt. In deze poel wordt het niet verontreinigde hemelwater afkomstig van de daken van de woning en de schuur en de erfverharding opgevangen. De poel wordt circa 10 meter breed in is op het diepste punt circa 1,5 meter diep. Gezien de GHG en GLG kan dit betekenen dat in droge jaren de poel droog komt te staan. Het talud van de poel loopt geleidelijk af naar de diepe geul in het midden. De zijkanten van de poel worden ingezaaid met een gras- en bloemenmengsel. Dit zorgt voor eten voor insecten. Ook zal het water insecten en amfibieën aantrekken.

De hoge aanplant bestaat uit Beuken en Berken. Aan de randen wordt een zogenaamde zoombeplanting aangelegd met struweel. De hoogte van de beplanting neemt af naarmate je dichterbij de rand komt. Bij de aanleg van het struweel wordt rekening gehouden dat de planten voedsel produceren voor vogels, nectar voor insecten en een broedplaats en beschermplaats biedt aan vogels. Gestreefd wordt dat er voor deze dieren een optimaal klimaat wordt gevormd. Een sfeerimpressie van de aanleg van de natuur is bijgevoegd in bijlage 3 en een nadere uitwerking is opgenomen in bijlage 8..

Naast een optimaal klimaat voor het verblijf van dieren is het ook belangrijk dat er schuilplekken gecreëerd worden, maar ook voldoende eten te vinden is. Door snoeihout deels in de natuur te bewaren en te stappelen, ontstaan er schuilgelegenheden voor heel veel verschillende dieren. Bij de aanplant van groen zal ook gezorgd worden dat de vruchten van deze plant voor de dieren beschikbaar zijn. Denk daarbij ook aan Notenbomen, Lijsterbes en Beukenbomen (beukennootjes) maar ook aan weidebloemen voor bijen en andere insecten. Aan de zijde van het weiland grenzend aan het verharde fietspad wordt de bestaande Berkenboom structuur versterkt door aanplant van een rij Berkenbomen. Ook in het midden van het weiland staat een solitaire notenboom. Deze extra aanplant zorgt voor een aanleg van 3000 m² natuur.

Weiland (5.300 m²)

Naast de aanleg van een natuurterrein en de tuin met daarop de woning en de schuur blijft er nog ruim een halve hectare over. Dit stuk grond wordt gebruikt voor het houden van hobby-vee, zoals bijvoorbeeld paarden, schapen of hertjes.

Langs het zandpad worden laanbomen aangeplant die aansluiten bij de omgeving en zo een eenheid vormen met het voormalige crossterrein.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De woning wordt ontsloten via het zuidelijk gedeelte van de Leiweg (verhard gedeelte). De Leiweg gaat voorbij de inrit van het te ontwikkelen object (woning en schuur), over in een zandpad. Vanaf het zandpad wordt ook een smal toegangspad gemaakt voor fietsers en wandelaars naar de woning.

Ten noorden van het perceel begint het bosgebied dat overloopt in de Geffense Bosjes. Aan de Westzijde van het perceel is bouwland gelegen. De woning ligt in het overgangsgebied van landbouw naar bosgebied. Deze overgang vind je ook terug in het perceel. Door gebruik te maken van beuken aan de zijkant van het perceel, ontstaat er een coulisselandschap, waardoor mooie zichtlijnen naar de woning en naar de akkers in de omgeving ontstaan. Bij de aanplant wordt rekening gehouden dat de tegenoverliggende woning ook zicht op de omgeving blijft behouden.

De aanleg van het natuurterrein gelegen aan de zuidzijde van de woning zorgt ervoor dat het perceel landschappelijk in haar omgeving past. Daarbij is er extra aandacht voor de insecten/bijen en de vogels. Er zal daarom in het bos ook een open plek worden gecreëerd met een weidebloemenperk

De woning wordt met natuurlijke materialen gebouwd, zoals steen, glas en dakpannen/riet. Er wordt gestreefd dat de woning zo optimaal mogelijk in de omgeving opgaat. De woning mag gezien worden, maar moet wel een eenheid vormen met de omgeving. 'Schreeuwerige' architectuur is niet gewenst.

3.3 Functionele karakteristiek

Het perceel is gelegen in landelijk gebied met verspreid liggende woningen en in de omgeving natuur (groen) en landbouw.

Het perceel wordt opgedeeld in 3 deelgebieden met elk haar eigen functie namelijk:

1. Bebouwing met tuin
2. Natuur
3. Agrarisch gebruik

Iedere deelgebied van het terrein wordt ook als zodanig ingericht.

In de voorgaande paragrafen wordt hier uitvoerig op ingegaan. De bebouwing met de tuin vormen een eenheid en past in het gebied. Materiaalgebruik is afgestemd op het gebied. De aanleg van het natuurterrein vormt een belangrijk deel het terrein. In dit gedeelte zal ook een infiltratievijver aangelegd worden, waar het niet verontreinigde hemelwater afkomstig van de daken in opgevangen wordt. Daarnaast zal nog een stuk agrarisch in gebruik genomen worden.

3.4 Verkeer en parkeren

Een burgerwoning heeft een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking. De personenauto's verlaten het perceel en slaan westelijk gezien de Leiweg op. Na circa 100 meter is het kruispunt Leiweg – Heestersweg. Het verkeer zal hier een keuze maken richting Oss of Geffen en splitst zich hier. De omgeving merkt nauwelijks als er per dag 8 extra voertuigen over het gedeelte van de Leiweg komen. Het terrein wordt afgesloten met een omheining en een poort van maximaal 1,5 meter hoog. Bezoekers kunnen voor de poort parkeren, zodat de Leiweg niet wordt afgesloten.

De woning is fietsend of wandelend te bereiken via het fietspad en het zandpad. Omwonenden ondervinden hier geen hinder van.

Ten westen van de woning en ten noorden van de schuur is parkeergelegenheid. De eigenaren van de woning kunnen hier parkeren, maar er is ook een parkeerplaats voor bezoekers.

Verkeer en parkeren vormt daarom ook geen belemmering in de planontwikkeling.

3.5 Groen en water

In de gemeentelijke visie: Maasdonk, uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss is deelgebied 6 opgenomen. Deelgebied 6 is "afwisselend landschap: Kraaijeven en Omstreken". Dit gebied is aangemerkt als een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. Het landschap wordt dichters als je dichters bij de "Geffense Plas" en de "Geffense Bosjes" komt. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat het landschap versterkt wordt. Door de aanleg van natuur wordt dit versterkt. Zie ook de beschrijving in paragraaf 3.1.

Het niet verontreinigde hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd door het regenwater afkomstig van de daken op te vangen en af te voeren naar de infiltratievijver gelegen in het natuurterrein. Zo wordt al het

hemelwater in hetzelfde gebied geïnfiltreerd in de bodem. Bij de aanleg van het groen in de voortuin wordt rekening gehouden met de bouw van de woning en de zichtlijnen. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met de zichtlijnen van de tegenoverliggende woning. Dat is ook de reden dat de woning verder naar achteren op het perceel is gelegen.

3.6 Beeldkwaliteit.

De woning moet passen in het beeld van de directe omgeving. Zie tevens § 3.2.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Leiweg ongenummerd D802 – Geffen – 2018' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is in beginsel aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss". Gelet op de gevolgen van de toepassing van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO, basis berekening Visie Geffen-Oss), de gewenste afstemming op en inpassing in het omliggende landschap en de financiële en juridische complicaties, is een gedetailleerde regeling bij een afzonderlijke planherziening voorstelbaar.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 9) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 10 en 11). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschap en natuur

Deze bestemming is opgenomen voor de delen van het plangebied waar geen woonpercelen zijn voorzien. Bouwmogelijkheden worden hier (zeer) beperkt vanwege de functie van de gronden.

Artikel 4: Wonen - Vrijstaand

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.

Artikel 5: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

In dit nieuwe bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' worden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 7-8: Algemene bouw-, en gebruiksregels

Deze artikelen geven een aantal bouw- en gebruiksregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 9: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 11: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

▪

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.1.4 Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming van 1-1-2017 vervangt de Flora- en faunawet. In de Wet Natuurbescherming is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Wet Natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt, in ieder geval, in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

Het te ontwikkelen perceel is in gebruik als grasland voor het houden van schapen en/of ruwvoederwinning. In de huidige situatie staan er geen beschermde planten op het perceel. Ook zijn er geen verblijfplaatsen aanwezig van beschermde dieren. Dit komt omdat op het perceel in gebruik is voor landbouwproducten en nauwelijks beplanting aanwezig (grasland, een notenboom en enkele struikjes). Er zijn dan ook geen verblijfsplaatsen van dieren aangetroffen. Door de ontwikkeling zal geprobeerd worden om de projectlocatie zodanig in te richten dat het gebied als fourageergebied voor verschillende vogels, dieren en insecten gaat ontwikkelen. Een grote plus voor de flora en fauna.

Er wordt struweel aangelegd, daardoor is de kans groot dat er meer vogels, insecten en dieren zich gaan vestigen. Bij de bouw van de woning en het bijgebouw wordt aandacht besteed aan het creëren van nesten voor de huismus. Ook zullen er nestkasten voor vogels geplaatst worden.

In de Wet Natuurbescherming zijn ook de regels opgenomen van de Natuurbeschermingswet met betrekking tot bescherming van Natura2000 gebieden. Het dichtstbij gelegen gebied is op meer dan 10 km van het te ontwikkelen object gelegen (zie figuur 3). Dit gebied vormt geen belemmering bij de omzetting naar woonbestemming.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaargewegen

- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

De ontwikkeling van één woonperceel is dermate kleinschalig dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarnaast zal door deze realisatie de natuur op de projectlocatie maar ook in de omgeving verder ontwikkeld worden. Er wordt door de gemeente een bijdrage gevraagd voor het groenfonds, dat weer besteed wordt in de omgeving van de projectlocatie.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 7 juli 2017 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014, actualisatie 2017 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 en 2014 werd vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten, die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet. Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het buitengebied van de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de

best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

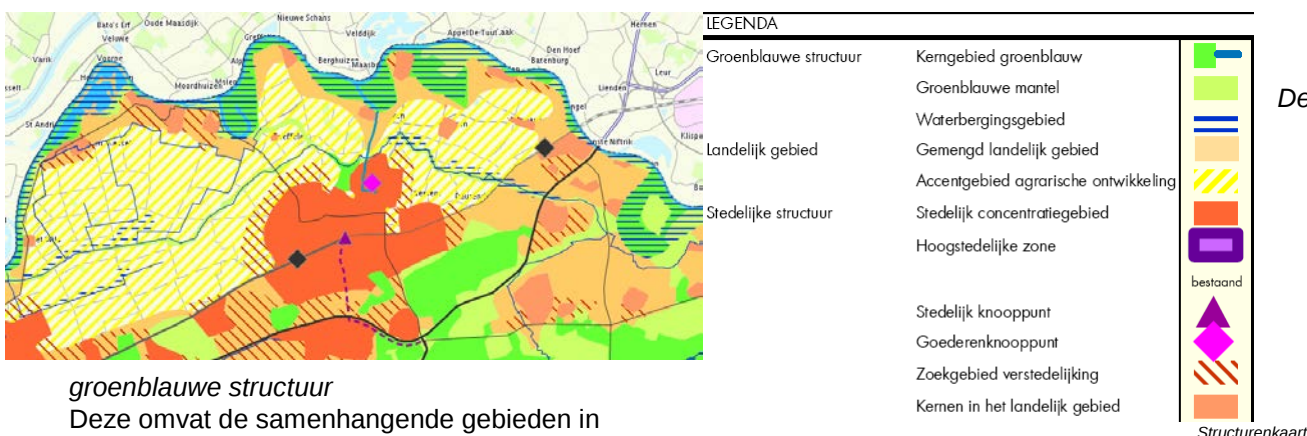
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;

2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw
Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel
Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.
Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwonwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.
- Accentgebied agrarische ontwikkeling
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van

verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De ontwikkeling van één woonperceel is kleinschalig en doet geen afbreuk aan de bestaande landschapskwaliteiten. Het plan geeft ruimte aan 3 functies, namelijk, wonen, natuur en agrarisch gebruik. Bij de realisatie van het plan wordt aandacht besteed aan de inpassing in de omgeving. Opgemerkt wordt dat de omliggende (agrarische) bedrijven geen negatieve gevolgen ondervinden voor hun bedrijfsvoering door inplaatsing van deze woning. Zij worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.3.2 Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 en 2017 geactualiseerd.

In de Verordening ruimte 2014 worden regels gesteld met betrekking tot de volgende aspecten:

- het bestaand stedelijk gebied
- de ecologische hoofdstructuur
- de groenblauwe mantel
- het gemengd landelijk gebied

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2017. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moet gehanteerd worden en worden aangetoond en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens moet in de toelichting verantwoord worden hoe rekening is gehouden met de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Indien deze kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient het bestemmingsplan pas te worden vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Over het aanwenden van dat fonds dienen gemeenten verslag te doen in het regionaal ruimtelijk overleg.

De gekozen werkwijze is gebaseerd op de afspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg – Noordoost Brabant van 10 januari 2013 gemaakt zijn.

Gewenste ontwikkeling:

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een woning met bijgebouw met een bebouwingsvlak van maximaal 900 m². Ter compensatie wordt er een gedeelte van de tuin bestemd 450 m² waar bebouwing is uitgesloten. Daarnaast wordt minimaal 1500 tot maximaal 3000 m² natuur aangelegd. Het overige gedeelte van het perceel agrarisch in gebruik voor het houden van hobby-vee. Het hele gebied wordt landschappelijk ingepast. Ook zal de aanvrager een bedrag doneren, zoals voorafgaand aan het traject contractueel met de gemeente is vastgelegd. De gemeente heeft een verantwoording om zich in te zetten voor verbetering van het landschap in het gebied.

Realisatie nieuwe woningen

Ten aanzien van de nieuwbouw van woningen stelt de verordening dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten over de manier waarop de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg en de daarin vastgestelde prognoses worden nagekomen.

Artikel 4.3 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

In de verschillende hoofdstukken van de Verordening ruimte 2014 worden de kaders gegeven voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Er worden regels gesteld voor:

- wonen buiten bestaand stedelijk gebied;
- ruimte-voor-ruimtekavels;
- kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties;
- landgoederen;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen;
- agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch gerelateerde bedrijven;
- horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen;
- lawaaisporten;
- windturbines;
- tuincentra;
- wegen.

De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan voor niet-agrarische ontwikkelingen geboden worden dienen te passen binnen de kaders van de verordening.

Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio Oss-'s-Hertogenbosch. Een stedelijke regio is een gebied bestaande uit ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Daarnaast valt het plangebied in een gebied aangeduid als "integratie stad-land".

Voor dit gebied geldt dat een verstedelijkte ontwikkeling is toegestaan, mits deze stedelijke ontwikkeling:

- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. In de VR2014 is aangegeven dat deze landschapsontwikkeling in het gebied zelf of de naaste omgeving moet plaatsvinden.
- b. Geen betrekking heeft op een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein dan wel een kantorenlocatie.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient onder meer rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren die het gebied kent.

De gewenste ontwikkeling betreft de bouw van een woning. Er is dus geen sprake van een ontwikkeling van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie. Voor de na te streven samenhang met een groene landschapsontwikkeling heeft de gemeente Maasdonk een deelvisie "tussengebied Geffen-Oss" in 2008 vastgesteld. Daarbij hoort ook een uitwerking van het deelgebied Kraaijeven en omstreken. Op basis van deze uitgangspunten is de beeldkwaliteit bepaald (bijlage 2 en 3) en hoofdstuk 3. Daarnaast draagt de initiatiefnemer bij aan de in de visie omschreven gewenste kwaliteitsslag voor het gehele gebied, door middel van een storting in het reconstructiefonds en aanleg van een gedeelte van het perceel als natuur.

De Verordening 2014, actualisatie 2017 van de provincie Noord-Brabant kent verder meerdere gebiedsaanduidingen of aspecten die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1.1 wordt hier in deze toelichting nader op ingegaan.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Maasdonk is de structuurvisie van Buitengebied Oss vigerend, deze structuurvisie is vastgesteld in 2015. De gemeente Oss heeft diverse veranderingen ondergaan, waaronder ook de toevoeging van de kern Geffen, inclusief bijbehorend buitengebied waarin het plangebied gelegen is. Voor het gehele buitengebied van Oss ontbreekt daarom ook één gezamenlijke visie. De structuurvisie Buitengebied Oss is een actualisatie van het huidige beleid.

Geconcludeerd kan worden dat de structuurvisie een belangrijk kader is voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied.

In het buitengebied van Geffen, met name tussen Geffen en Oss, is een groot aantal woningen gebouwd op basis van de visie Geffen-Oss. Deze visie is ook geborgd in een structuurvisie. Het beleid in de nu voorliggende structuurvisie is terughoudender op het gebied van woningbouw dan het voorheen geldende Maasdonkse beleid. Op basis van de Maasdonkse visie is echter nog een aantal (woningbouw)projecten in ontwikkeling en in uitvoering. Zo zijn er met een aantal initiatiefnemers afspraken gemaakt over uitvoering van projecten. De uitvoering van deze projecten, inclusief het beleid met betrekking tot de financiële tegenprestaties, worden afgewikkeld op basis van de tot voor kort geldende visie van de gemeente Maasdonk. Deze afspraken zijn ook gemaakt voor het plangebied aan de Leiweg ongenummerd.

Voor het deelgebied waar het plangebied in ligt zijn diverse landschappelijke kernkwaliteiten opgesteld, op basis waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden zijn opgesteld.

Per deelgebied zijn landschappelijke kernkwaliteiten opgesteld, op basis waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden zijn opgesteld. De landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie in een ontwikkeling dient in een redelijke en evenwichtige verhouding te staan tot de ingreep in het landschap.

5.4.2 Visie tussengebied Geffen-Oss

Met de Structuurvisie zijn de eerder opgestelde deelvisies in het buitengebied bij elkaar en in samenhang gebracht. Eén hiervan is de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss' (2008), waarin specifiek is ingegaan op het deelgebied, waar het plangebied zich in bevindt. Strikt genomen, bevindt het plangebied zich in deelgebied 2: 'Lint Heesterseweg', waar een verhouding tussen 'rood' en 'groen' wordt nagestreefd van 1/2 – 1/2. Typologisch maakt het perceel echter deel uit van het Kraaijeven, dat in deelgebied 6 ligt: 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'. Dit is een gebied waar naar verhouding meer groen aanwezig is.

Deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'

Dit betreft een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichter bij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. De gemeente heeft in het kader hiervan afspraken vastgesteld met de initiatiefnemer omtrent het versterken van het landschap. Bij deze afspraken wordt afgeweken van de uitgangspunten uit de visie, echter wordt een positiever uitgangspunt aangehouden. Er wordt namelijk meer bos gerealiseerd (wat past bij deze omgeving) dan omschreven staat in de visie. Het plangebied wordt onderverdeeld in weide, bos en bouwland. Het te ontwikkelen woonperceel past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de genoemde deelgebieden. Het woonperceel past in het afwisselende landschap 'Kraaijeven en omstreken'. Doordat een positievere inrichting wordt nagestreefd, kan gesteld worden dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de visie.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd hoeveel de initiatiefnemer dient te investeren in de omgeving. Het totale plangebied beslaat 9.689 m². Rondom de woning wordt het perceel omsloten door de tuin, weide en agrarische gronden. Verder wordt het plan landschappelijk ingepast door middel van de aanplant van bos. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie om ontwikkelingen in het buitengebied te voorzien van een groene inpassing. Conform afspraken zal de initiatiefnemer een bijdrage storten in het reconstructiefonds, waaruit de kwaliteitsslag van het gebied wordt bekostigd.

Conclusie

In het provinciaal beleid wordt de ontwikkeling van de woonpercelen in het gebied onder voorwaarde van samenhang met een landschapontwikkeling toegestaan. De voormalige gemeente Maasdonk heeft in haar visie tussengebied Geffen-Oss reeds haar gewenste kwaliteitsslag van het gebied benoemd, waarbij woningbouw de kostendrager vormt.

Voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het nieuwe woonperceel is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, gebaseerd op de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast levert de initiatiefnemer een bijdrage aan het reconstructiefonds, dat de gewenste kwaliteitsslag van het gebied Geffen-Oss mogelijk maakt. Ook wordt de aanleg van natuur en landschap mogelijk gemaakt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de woonpercelen in voldoende mate tegemoet komt aan het geldend beleid.

5.4.3 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage X opgenomen in deze toelichting of bij voorschriften (wordt door de gemeente aangeleverd).

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet passen in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publiek aantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014

6.1.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn er naast de ecologische hoofdstructuur zelf, twee aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte:

- ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Het perceel ligt niet een de ecologische hoofdstructuur. Het vormt geen verbindingzone tussen natuurgebieden.

6.1.2 Water

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient daarom in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van watersysteem of stroomgebied waarin een plangebied is gelegen. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Sinds 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijke plan.

Het regenwater afkomstig van de daken en de verhardingen wordt eenvoudig opgevangen en getransporteerd naar de waterinfiltratiepoel die is gelegen op het perceel met de bestemming natuur. Op jaarbasis betreft dit ongeveer 920 m² hemelwater.

Het perceel ligt niet in een waterwingebied. Er kan grondwater opgepompt worden voor drinkwater voor dieren. De bron is 8 meter diep en de pompcapaciteit is kleiner dan 10 m³/uur.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning op de locatie Leiweg te Geffen. De locatie heeft een oppervlak van bijna 10.000 m² en bestaat uit een gedeelte natuur, gedeelte agrarische grond, erfverharding en een woning met bijgebouwen. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen, dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

soort verharding	oppervlakte verharding (m ²)
woning	400
bijgebouw	150
terreinverharding	600
totaal verhard oppervlak	1150

In het stuk natuur wordt een waterberging aangelegd. Deze waterberging is voldoende groot om het niet verontreinigde hemelwater afkomstig van de woning, de bijgebouwen en de erfverharding te infiltreren in de bodem. Bij de bouwaanvraag wordt de exacte afmeting bepaald.

6.1.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld.

Het initiatief raakt geen onderdelen van de Verordening Ruimte

6.1.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

6.1.7 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 4.3 regels voor nieuwbouw van woningen gesteld. Indien een bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop:

- de afspraken worden nagekomen die met betrekking tot woningbouw in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant.
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

6.1.8 Integratie stad – land

Binnen de Verordening ruimte 2014 is de aanduiding integratie stad – land opgenomen. In artikel 9.1 wordt gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in stedelijke ontwikkeling binnen gebieden die zijn aangeduid met integratie stad – land, als deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene of blauwe landschapontwikkeling binnen het aanduidingsgebied of de omgeving. Ontwikkeling of uitbreiding van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein is echter uitgesloten.

6.1.9 Regionaal bedrijventerrein

Bestemmingsplannen kunnen ter plaatse van de aanduiding regionaal bedrijventerrein voorzien in bedrijfsperven met een omvang groter dan 5000 m².

6.1.10 Agrarische gebieden

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teeltondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw

6.1.11 Sanerings- en verplaatsingslocatie

Een bestemmingsplan kan in gebieden ter plaatse van de aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie voorzien in een passende herbestemming op locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- Regeling Beëindiging Veehouderijtacken (RBV)
- Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- Verplaatsingsregeling Intensieve veehouderij (VIV)

6.1.12 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan dient te verantwoorden dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- bij stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.2.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.2.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.2.7)
- Straling (§ 6.2.8)
- Water (§ 6.2.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.2.10)
- Gezondheid (PM)

6.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering, maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk (editie 2009) is de grootste afstand voor legkippen 200 meter, voor melkrundvee 100 meter en voor vleesvee ook 100 meter. Aan deze afstandsvereisten wordt voldaan. De handreiking bedrijven en milieuzonering vormt voor de omzetting van agrarisch naar burgerwoning geen belemmering.

In een straal van 300 meter rondom de projectlocatie zijn geen bedrijfsbestemmingen gelegen. De richtafstand volgens de brochure bedrijven en milieuzonering is voor bedrijven die vallen in categorie 4.2. Agrarische bedrijven, waar vee wordt gehouden vallen in categorie 3.2 (richtafstand 100 meter). Aan deze afstanden wordt voldaan.

De richtafstanden zoals vermeld in de brochure bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit initiatief. Ook worden geen bedrijven belemmert door de ontwikkeling van deze woning. Bij alle bedrijven zijn burgerwoonbestemmingen dichterbij gelegen dan deze ontwikkeling.

Het dichtst bijgelegen pluimveebedrijf ligt op meer dan 504 m afstand. De eerste (potentiële) woning ligt op circa 50 m afstand (nog niet gerealiseerd). De dichtstbijzijnde gerealiseerde woning (Oude Baan 9) ligt op ruim 100 m afstand. De snelweg (A59) ligt hemelsbreed op ongeveer 600 m. Tussen deze snelweg en de locatie van dit initiatief, staan hoog opgaande planten en bomen en evenwijdig langs de snelweg is een geluidwal gerealiseerd. De locatie van dit initiatief ligt ongeveer 300 m vanaf de Heesterseweg. Dus ook daarvan is geen geluidshinder te verwachten.

6.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Op deze locatie is geen historisch bodemonderzoek bekend. Dit komt omdat het perceel voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Echter in kader van ontwikkeling van de tegenoverliggende planlocatie, woningbouw is wel een bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond BV. Het rapport is genoteerd onder projectnummer 20102636/WWIJ en is opgesteld op 7 januari 2011. Door de eigenaar van het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd en deze is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen enkele grondboring zintuiglijk verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden zijn waargenomen.

Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In zowel het grondmengmonster van de bovengrond als het grondmengmonster van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde concentraties gemeten.
- In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grondkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde.

Uit dit onderzoek blijkt ook dat zintuiglijk geen verontreinigingen of andere bijzonderheden zijn waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en/of het bemonsteren van het grondwater. Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In het grondwatermonster (GRW) zijn ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten koper en kwik aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met koper en kwik. Zware metalen worden regelmatig in verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen mag worden dat de licht verhoogde kopergehalte de lokale achtergrondwaarde benadert en een natuurlijke oorsprong heeft. Het verhoogde kwikgehalte is op basis van het vooronderzoek en het veldwerk niet te verklaren.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn er ons inziens geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging waardoor realisatie van een woning en bijgebouw mogelijk is.

6.2.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR

10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

U dient na te gaan of uw initiatief een kwetsbaar object of een beperkt kwetsbaar object is in de zin van de wet.

Indien er sprake is van een kwetsbaar object of een beperkt kwetsbaar object, dient u na te gaan of uw initiatief ligt binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar).

- Ligt uw initiatief binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar), dan kan uw initiatief geen doorgang vinden.
- Ligt uw initiatief niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar), dan dient u dit gemotiveerd aan te geven in de ruimtelijke onderbouwing.

Vervolgens gaat u na of uw initiatief ligt binnen het invloedsgebied van een risicobron (groepsrisico).

- Zo nee, dan dient u dit gemotiveerd aan te geven in de ruimtelijke onderbouwing.
- Zo ja, dan dient u de toename van het groepsrisico te verantwoorden.

Bij de beantwoording van bovenstaande vragen en bij de verantwoording van de toename van het groepsrisico, kunt u gebruik maken van Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Oss. Hierin vindt u een overzicht van de risicobronnen binnen de gemeente met de bijbehorende risicocontouren en invloedsgebieden en een standaardformulier verantwoording. Neem in geval van twijfel contact op met de gemeente.

Uw ruimtelijke onderbouwing voor het aspect externe veiligheid zullen wij door de brandweer laten toetsen.

Meer informatie:

www.infomil.nl (algemene informatie en helpdesk)

www.oss.nl (Gemeente en organisatie/Verordeningen en beleidsnota's/Externe veiligheid Oss 2011)

Contactpersoon bij de gemeente Oss:

Projectleider

In de directe omgeving van de planlocatie (straal 1000 meter) is geen BEVI-inrichting gelegen. Dit betekent dat het plaatsgebondenrisico ook geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van deze woonlocatie.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en grondgebonden veehouderijen. De geurbelasting op woningen afkomstig van een bedrijf waar varkens/pluimvee/geiten en/of schapen worden gehouden, wordt berekend via V-stacks en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen (rundveehouderijen/paardenhouderijen) wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Gemeenten mogen volgens de Wet een eigen geurbeleid ontwikkelen en daarin de normen verscherpen of verruimen, afhankelijk van doelen die de gemeente stelt. De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder" is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Pluimveehouderij: Leiweg 14-16 te Geffen

De afstand tot dit bedrijf gelegen intensieve veehouderijbedrijf, gelegen aan de Leiweg 14-16 te Geffen, bedraagt 504 meter. Op dit bedrijf worden volgens de vigerende vergunning in WEB-bvb 32.900 ouderdieren van vleeskuikens op stalsysteem E4.4.4 en 100 ouderdieren van vleeskuikens op stalsysteem E.4.100 gehouden. De emissies afkomstig van dit bedrijf staan in tabel 5 en in figuur 6 zie je de afstand tussen het bedrijf en het te ontwikkelen perceel.

Ouderdieren van vleeskuikens	32.000 dieren op E4.4.4, grondhuisvesting met mestbeluchting door middel van verticale ventilatiekokers (BWL2010.37.V1)	100 dieren op E4.100
Geuremissie (OUe/m ³)	29.760	92
Fijnstofemissie PM10 (kg PM10/m ³)	1.376	4,3
Ammoniakemissie (kgNH ₃ /jaar)	13.920	58

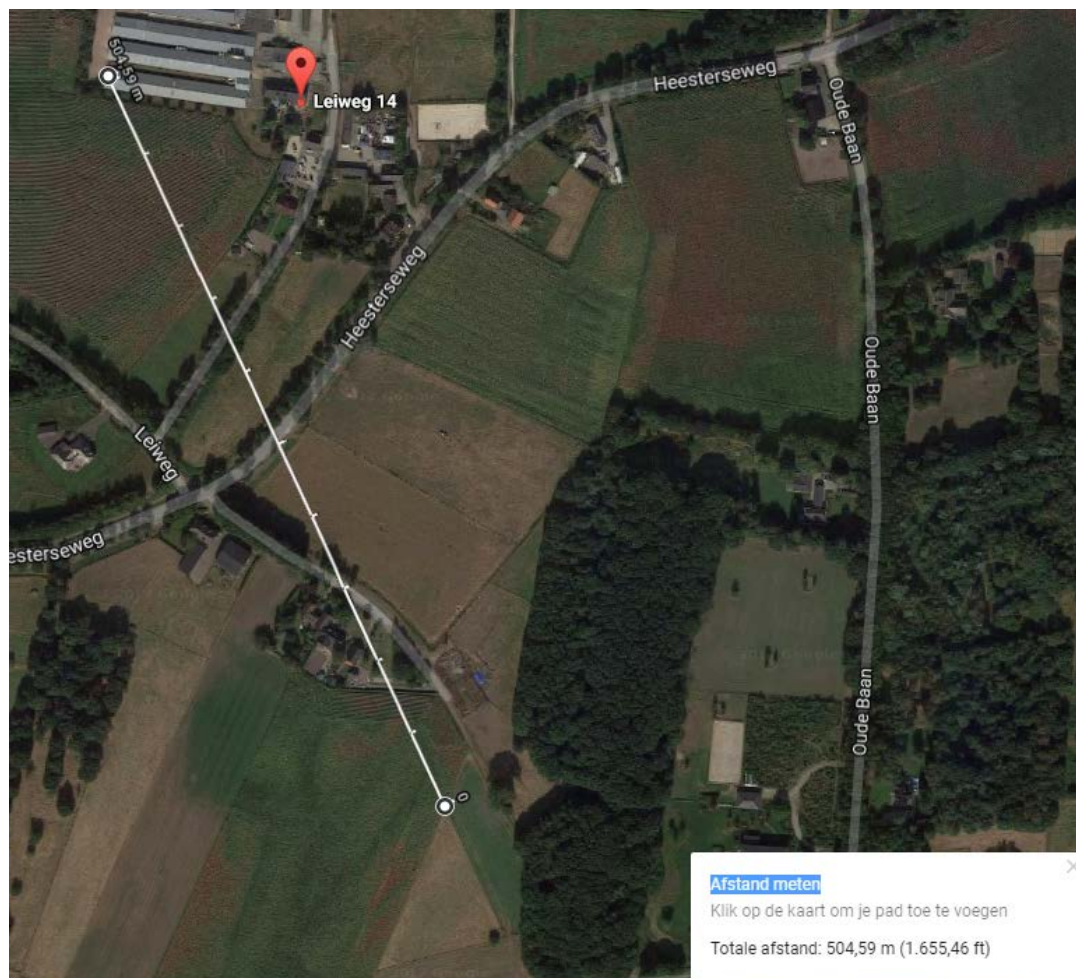
Tabel 5: Emissiegegevens pluimveehouderij Leiweg 14 – 16 te Geffen

De dichtstbij gelegen intensieve veehouderij ligt op meer dan 500 meter van het plangebied. De geurbelasting, uitgaande van verticale uitstoot (zoals ook op de luchtfoto te zien is) bedraagt in de worstcase scenario minder dan 2,0 OUe/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde normen in de geurverordening en aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Als de geurbelasting minder is dan 2 OUe/m³ in het buitengebied dan is de kans op geurhinder minder dan 6%. De milieukwaliteit is goed te noemen.

Omgekeerde werking:

Omdat de geurbelasting op de woning vele malen lager is dan de norm en er tussen de pluimveehouderij en de planlocatie verschillende burgerwoningen zijn gelegen, vormt een ontwikkeling van een extra woning op deze planlocatie geen belemmering voor de pluimveehouderij gelegen aan de Leiweg 14-16 te Geffen.



Figuur 6: Afstand Leiweg 14- 16 tot plangebied

Pluimveehouderij: Doelen 2 te Geffen

Een ander pluimveebedrijf ligt op circa 775 meter van het te ontwikkelen object. Op dit bedrijf gelegen aan de Doelen 2 in Geffen mogen volgens de gegevens uit Web-bvb (vergunning 14-11-2011) 32.000 ouderdieren van vleeskuikens gehouden worden op stalsysteem E4.4.1

Bedrijfsgegevens: x-y coördinaat: 161054 -416383

Oouderdieren vleeskuikens op stalsysteem E.4.4.1 ;grondhuisvesting met mestbeluchting van bovenaf (BWL2010.13)	32.000 dieren
Geuremissie O _{Ue} /m ³ /jaar	29.440
Fijnstofemissie kg PM ₁₀ /jaar	1.376
Ammoniakemissie kg NH ₃ /jaar	8000

Tabel 7: Emissiegegevens pluimveehouderij Doelen 2 te Geffen



Figuur 8: Afstand Doelen 2 tot plangebied

Gezien de grote afstand wordt er geen belemmering qua geur verwacht op het plangebied. Uit de berekening van V-stacks blijkt dat de geurbelasting op het plangebied lager is dan 1,0 OUE/m³. De kans op geurhinder afkomstig van dit bedrijf is lager dan 4%. De milieukwaliteit wordt dan ook aangemerkt als zeer goed. De pluimveehouderij Doelen 2 te Geffen vormt dan ook geen belemmering om medewerking te verlenen aan de mogelijkheid tot de bouw van een burgerwoning op de planlocatie.

Omgekeerde werking

De ontwikkeling mag ook geen beperking vormen voor het bedrijf en de bijbehorende bestaande rechten voor dit bedrijf. Deze pluimveehouderij ondervindt geen hinder als er een geurgevoelig object in het plangebied gerealiseerd wordt omdat de geurbelasting lager is dan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij en uit de geurverordening. Ook liggen tussen het plangebied en de pluimveehouderij meerdere geurgevoelige objecten/woningen. Deze geurgevoelige objecten zullen voor de ontwikkeling van de veehouderij als eerst beperkend gelden.

Melkrundvee, Zolder 9 te Geffen

Het dichtstbij gelegen melkrundveebedrijf is gevestigd op de Zolder 9 en ligt op ruim 700 meter van het te ontwikkelen bouwperceel. Volgens WEBk-BVB is de vigerende vergunning de vergunning van 1 januari 1990 en mogen er volgens deze vergunning 40 melkkoeien, 40 stuks vrouwelijk jongvee en 40 vleesklaveren van 0 tot 8 maanden gehouden worden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dienen geurgevoelige objecten op minimaal 50 meter afstand te liggen van een melkrundveehouderij indien deze is gelegen in het buitengebied. De geplande woning in het plangebied is een geurgevoelig object en ligt op meer dan 700 meter afstand. De melkkoeien zullen op de planlocatie niet waarneembaar zijn en dus ook geen effect hebben op de kwaliteit van wonen.

Het effect van de vleeskalveren op het plangebied is erg laag en bedraagt maximaal 0,1 OUE/m³. Dit betekent dat er geen hinder te verwachten is van deze rundveehouderij en dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur goed is.

Omgekeerde werking

De rundveehouderij gelegen aan de Zolder 9 te Geffen wordt ook niet in zijn rechten beperkt als er een geurgevoelig object (woning) in het plangebied wordt ontwikkeld. De geurbelasting is niet de beperkende factor en de afstand is vele malen groter dan vereist is. Daarnaast liggen er meerdere burgerwoningen tussen de rundveehouderij en het te ontwikkelen plangebied. Deze woningen zullen voor deze rundveehouderij altijd eerst beperkend zijn.



Figuur 9: Afstand tussen melkrundveehouderij Zolder 9 en het plangebied

Cumulatieve geurhinder

Om een beoordeling te kunnen geven over de kwaliteit van de leefomgeving dient ook een cumulatieberekening van geur gemaakt te worden. In deze berekening worden alle veehouderijen in de omgeving meegenomen waar dieren worden gehouden die volgens de Wet geurhinder en veehouderij OUe/m³ emitteren. Deze berekening wordt uitgevoerd door een wettelijk vastgesteld berekeningsprogramma, V-stacks gebied genaamd. De uitkomst uit deze berekening geeft een oordeel over de luchtkwaliteit op de plek. De geurbelasting wordt bepaald aan de hand van X en Y-coördinaten. De X-Y coördinaten zijn genomen op de hoeken van de planlocatie waar een geurgevoelig object gerealiseerd mag worden. Uit de berekening (waarvan de invoergegevens in bijlage 6) blijkt dat de cumulatieve geurbelasting op de planlocatie niet hoger is dan 4 OUe/m³ (zie figuur 10). De kans op geurhinder is dan minder dan 6%. Voor een woning het concentratiegebied in hete buitengebied is dit aanvaardbaar. De cumulatieve geurhinder vormt voor de planontwikkeling geen belemmering.

Figuur 10: Uitkomst V-stacks gebied.

X-coördinaat	Y-coördinaat	cumulatieve geurnorm buitengebied	berekende cumulatieve norm
161840	416525	20	3,6
161815	416465	20	3,4
161849	416454	20	3,2
161866	416509	20	3,5

Figuur 10: uitkomst V-stacks gebied

6.2.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel

geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Op ruim 800 meter ligt het industrieterrein aan De Doelen in Geffen. Dit is een categorie I, II en III industrieterrein. Dit betekent volgens de VNG-brochure dat de grootste afstand maximaal 100 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De geurbelasting afkomstig van industriële bedrijven vormt geen belemmering bij de planvorming voor het oprichting van een woning.

6.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- Ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- Een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- Een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Deze functie valt onder de categorie 'niet in betekende mate' invloed hebbend op de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

Dit betekent dus dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.2.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de verspreide situering van de woningen is er geen sprake van een relevante toename van verkeershinder op de bestaande wegen. Het parkeren vindt plaats op de woonpercelen zelf.

Verkeer: ontsluitingswegen

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de verspreide situering van de woningen is er geen sprake van een relevante toename van verkeershinder op de bestaande wegen. Het parkeren vindt plaats op de woonpercelen zelf.

Parkeren

Op de planlocatie wordt parkeergelegenheid voor de bewoners gerealiseerd. Ook bezoekers kunnen op het terrein parkeren.

6.2.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

In een zone van 1000 meter is geen bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig. Aangezien de grens op 80 meter ligt, betekent dit dat bovengrondse hoogspanningslijnen geen beperkende factor is voor de planontwikkeling.

6.2.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren,

afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

U vult de digitale watertoets in op www.dewatertoets.nl. Het waterschap bekijkt aan de hand van uw watertoets of in uw plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse van uw initiatief. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op. Het waterschap geeft een wateradvies voor uw initiatief.

Er zijn drie procedures mogelijk:

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Welke procedure van toepassing is, hangt af van de uitkomst van uw watertoets.

Informatie:

www.oss.nl

Gemeente en Organisatie/Verordeningen en beleidsnota's/Plan Watertaken' (let op, inclusief verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan)

www.watertoets.nl

www.infomil.nl

www.aaenmaas.nl

Contactpersoon bij de gemeente:

Projectleider

Watertoets is ingevuld en verzonden

6.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning

op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezonde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

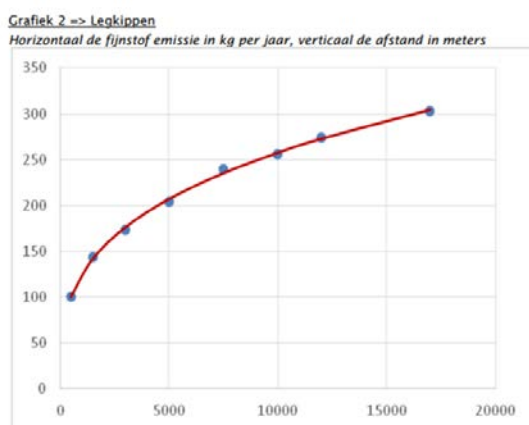
Door Croonen en Adviseurs is er een akoestisch onderzoek opgesteld voor Kraaijeven – Leiweg te Geffen van 5 augustus 2013. Uit dit onderzoek blijkt dat het tegenoverliggende perceel van de planlocatie waar de bouw van 1 woning is toegestaan geen geluidsoverlast ondervindt van verkeer. Aangezien de ligging van de planlocatie op 50 meter afstand is gelegen, de situatie ten opzicht van 2013 nauwelijks is gewijzigd, kan dit onderzoek ook gelden voor deze planlocatie. Het onderzoek is als bijlage 4 bij dit rapport toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

6.2.11 Gezondheid

De planontwikkeling is gelegen in de directe omgeving van twee pluimveebedrijven. Uit het VGO-onderzoek blijkt dat de kans op longontsteking groter is als je dicht bij een pluimveebedrijf woont. Deze kans op longontsteking wordt bij pluimveebedrijven bepaald door endotoxinen. Endotoxinen zijn onderdeeljes die in de fijnstof zitten. In de notitie Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid is een endotoxine toetsingskader opgenomen. Deze toets bestaat uit een individuele toets en een cumulatieve toets.

In een straal van 1 km rondom het plangebied zitten 2 pluimveebedrijven en een varkensbedrijf gevestigd. De cumulatie van endotoxine is volgens dit toetsingskader geen belemmering in de planvorming en het belemmert de omliggende bedrijven ook niet..

Voor legkippen blijkt dat bij een emissie van minder 1500 kg PM10/jaar (Leiweg 14 – 16: 1419 kg PM10/jaar; De Doelen 2: 1376 kg PM10/jaar) de afstand minimaal 150 meter moet bedragen (zie figuur 11). Het plangebied is op grotere afstand van beide pluimveebedrijven gelegen. Het aspect gezondheid vormt daarom geen belemmering in de planontwikkeling.



Figuur 11: Verhouding emissie fijnstof en minimale afstand

Uit het VGOII-onderzoek blijkt dat de kans op longontsteking groter is als een woning in een straal van 2 km rondom een geitenhouderij is gevestigd. In een straal van 2 km is volgens Web-bvb een geitenhouderij gevestigd (Weerscheut). De vergunning voor deze geitenhouderij is ingetrokken vanwege de ontwikkelingen van het bedrijventerrein Heesch-West". Deze geitenhouderij heeft daarom geen invloed op de gezondheid op de planlocatie.

6.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.3.3)

6.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshelpe wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

NB. Hoewel de aspecten archeologie en cultuurhistorie nauwe verwantschap tonen maar (nog) niet volledig onder één noemer te plaatsen zijn, is er hierboven voor gekozen om beide aspecten afzonderlijk van elkaar te beschrijven. Voor wat betreft deze instructie echter, is er voor gekozen om de beide aspecten gebundeld te behandelen.

Ter bepaling van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied, dient u de volgende bronnen te raadplegen waarbij direct ook wordt aangegeven waar u de betreffende bron kunt vinden:

1. archeologiebeleid gemeente Oss 2010
www.oss.nl (Gemeente en organisatie/Verordeningen en beleidsnota's/Archeologie)
2. archeologiebeleid grondgebied voormalige gemeente Lith
Wordt op korte termijn vastgesteld en dan samengevoegd met beleid Oss
3. erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem" (niet voor grondgebied vmg. Gemeente Lith)
www.oss.nl (Gemeente en organisatie/Verordeningen en beleidsnota's/Erfgoedplan op Gemengde Bodem (kaarten niet via website beschikbaar))
4. Monumentenlijst 2009
www.oss.nl (Vrije tijd/Kunst en cultuur/Monumenten/ Monumentenlijst Oss)
5. Verordening ruimte provincie Noord-Brabant
www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.9930.vr2012-va03)
6. Cultuurhistorische waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant
www.brabant.nl (Brabant in kaart, culturele kaarten, cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW))
7. Historisch topgrafische kaarten provincie Noord-Brabant (periode 1860-1950)
www.brabant.nl (Brabant in kaart, culturele kaarten, historische topografische kaarten)
8. historische kaarten (periode 1829-1949)
www.historiekaart.nl
9. molenbiotopen
betreft molenbiotoopformules met afstanden.

Aan de hand van de uitkomst van de geraadpleegde bronnen, zal duidelijk zijn welke archeologische en/of cultuurhistorische waarden in het plangebied voorkomen. Met name met betrekking tot archeologie zult u, afhankelijk van de verwachtingswaarde, nader onderzoek uit moeten laten voeren. Welk soort onderzoek is afhankelijk van de hoogte van de archeologische verwachtingswaarde in het betrokken gebied.

Contactpersoon bij de gemeente:

Projectleider

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met archeologie. De gemeente Maasdonk hanteerde hiervoor haar eigen archeologiebeleid, waarvoor een archeologische waarden- en verwachtingskaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied was opgesteld. Het plangebied is gelegen in een dergelijk gebied.



Figuur 12: Ligging onderzocht gebied tegenover het te ontwikkelen plangebied

In de bestemmingsplanwijziging van het tegenoverliggende perceel is een archeologisch onderzoek geweest. Destijds zijn twee percelen met een hoge verwachting ten zuiden van de Heesterseweg (zie figuur 12 waar het tegenoverliggende perceel is aangemerkt) zijn door Becker & van de Graaf door middel van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De rapportage, d.d. 11 maart 2011, is als bijlage 5 opgenomen. Hierna is een samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied aan de Leiweg een hoge archeologische verwachting had op basis van de verwachte aanwezigheid van een plaggendek.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat in beide plangebieden de onverstoorde top van het dekzand aanwezig was. De top van het dekzand is afgedekt met een dikke humeuze laag, waardoor het dekzand onverstoord is gebleven. Dit geldt voor het perceel aan de Leiweg. De vondsten betroffen voornamelijk aardwerk uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Dit kan duiden op het ophogen van het plangebied vanaf deze periode. Daarmee zijn de archeologische indicatoren van elders afkomstig en hebben ze geen archeologische waarde. Het is echter tevens mogelijk dat de resten afkomstig zijn uit de top van het dekzand en omhoog zijn geploegd. Hiermee is er mogelijk een vindplaats uit de Late Middeleeuwen en/ of Nieuwe Tijd aanwezig op het perceel. Tevens is het mogelijk om resten aan te treffen uit het Mesolithicum, op basis van het aantreffen van een vuurstenen artefact. Om de archeologische verwachting voor beide percelen te controleren heeft door IDDS Archeologie vervolgonderzoek plaatsgehad in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het fysisch geografisch onderzoek kan worden opgemaakt dat van het dekzandpakket in het plangebied minstens 0,5 meter is afgegraven. Mochten er archeologische sporen aanwezig zijn geweest, dan is de kans dat ze bij deze afgravingen zijn verdwenen groot. Deze conclusie wijkt af van die van het vooronderzoek, waarin wordt gesteld dat de bodem grotendeels onverstoord is. Dit is waarschijnlijk veroorzaakt door het feit dat met een booronderzoek de lokale differentiatie van de bodemopbouw maar met een beperkte nauwkeurigheid in beeld kan worden gebracht. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn vier sporen aangetroffen. Bij nader onderzoek (couperen) bleken deze sporen natuurlijk van aard te zijn. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan worden gesteld dat er geen sprake is van een archeologische vindplaats en dus ook niet van behoudenswaardige archeologische resten. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek adviseert IDDS Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek voor het gebied."

Als alsnog een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden voor deze planlocatie, vragen wij u om dit als voorwaardelijke verplichting bij de aanvraag van een bouwvergunning op te nemen.

6.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Op basis van beschikbare literatuurgegevens blijkt dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de woning en het stuknatuur gebied biedt voor enkele soorten juist een verbetering van het leefgebied en voor andere geen verbetering maar ook geen verslechtering. Strikter beschermde soorten en/of soortgroepen komen in het plangebied niet voor. Daarom is geen noodzaak voor vervolgonderzoek of een ontheffing in kader van de Wet natuurbescherming.

6.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk.

Uit artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling¹ gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Indien deze kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient het bestemmingsplan pas te worden vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Over het aanwenden van dat fonds dienen gemeenten verslag te doen in het regionaal ruimtelijk overleg.

Regionale uitwerking

In regionaal verband is gewerkt aan een uitwerking van de verplichting die voortvloeit uit artikel 2.2. Die uitwerking is opgesteld om te komen tot een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor dit artikel. Een toepassingsbereik dat recht doet aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap enerzijds, maar anderzijds ook recht doet aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten.

¹ Waarvoor planologische besluitvorming nodig is, buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur.

In het regionaal ruimtelijke overleg Noordoost Brabant van 14 juni 2012 zijn conceptafspraken gemaakt over hoe in de regio gewerkt zal worden met artikel 2.2 Verordening ruimte 2012.

Concept-afspraken regionaal ruimtelijke overleg 14 juni 2012

Het onderscheid in verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen is eigenlijk maatgevend voor de verdere uitwerking van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Allereerst kan er een onderscheid worden gemaakt in *planmatige* ontwikkelingen (stedelijke uitbreidingen) en *niet-planmatige* ontwikkelingen in het buitengebied (losse initiatieven). De niet-planmatige ontwikkelingen zijn vervolgens in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: *geen of verwaarloosbare* impact, *beperkte* impact of *aanzienlijke* impact.

De notitie over het toepassingsbereik gaat enkel over de *niet-planmatige* ontwikkelingen.

Per onderscheiden ruimtelijke ontwikkeling vallen vervolgens de volgende opeenvolgende vragen stellen:

- in hoeverre zou dit onder artikel 2.2 Verordening ruimte moeten vallen (toepassingsbereik);
- als het onder het toepassingsbereik valt, hoe kan er dan het beste invulling aan gegeven worden (methode);
- wat zou een goede basisinspanning zijn (basisinspanning);
- hoe kan de uitvoering en het beheer gegarandeerd worden (borging).

Toepassingsbereik

- bij planmatige ontwikkelingen: altijd.
- bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 1. geen impact: geen tegenprestatie
 2. beperkte impact: landschappelijke inpassing
 3. grote impact: landschappelijke inpassing *plus*

Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

- bij planmatige ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
- bij niet-planmatige ontwikkelingen kiezen gemeenten zelf hun insteek of zij de verbetering bij voorkeur in natura op of nabij de projectlocatie, middels een storting in een landschapsfonds, of een combinatie van beide gerealiseerd zien.
- bij prestatie in natura op of nabij de projectlocatie bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
- er wordt vooralsnog geen energie gestoken in de oprichting van een (sub)regionaal fonds. Indien nodig zoeken gemeenten elkaar op.

Uitgangspunten methodiek bij niet-planmatige ontwikkelingen

- de methodiek voor bepaling van de kwaliteitsverbetering bij 'categorie 3' ontwikkelingen gaat uit van de volgende principes:
 - o berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering. Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
 - o gaat uit van gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waardes;
 - o gaat uit van een minimale basisinspanning, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
 - o geeft duidelijkheid vooraf aan initiatiefnemers.

Uitgangspunten basisinspanning

- voor planmatige ontwikkelingen: een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs.
- voor niet-planmatige ontwikkelingen:
 - o categorie 1: geen inspanning;
 - o categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
 - o categorie 3: de hierboven beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Uitwerking van de categorieën

De hiervoor beschreven categorie-indeling is verder uitgewerkt met een lijst van voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen. Onderkend wordt dat de opsomming nooit volledig kan zijn en dat er altijd een

beoordeling nodig zal zijn of sprake is van inpassing en/of extra tegenprestatie. Hieronder wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen benoemd en onderverdeeld in één van de hiervoor genoemde categorieën.

Deze lijst bepaalt nadrukkelijk alleen de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Het is beslist geen ruimtelijk beleidskader op zich. De lijst stelt het bestemmingsplan of ander gemeentelijk ruimtelijk beleid niet buiten werking. De planologische aanvaardbaarheid dient altijd voorop te staan. Indien een initiatief ruimtelijk niet aanvaardbaar is dient geen medewerking te worden verleend, ongeacht de landschappelijke tegenprestatie. Het bestemmingsplan kan ook extra inrichtingseisen stellen. De lijst is een regionale afspraak en uitkomst van een uitgebreide en brede discussie. Gemeenten mogen altijd extra of strengere eisen stellen indien zij dat willen. Maar de lijst vormt de basis van waaruit gehandeld wordt.

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten aantal m² bijbouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie ruimte-voor-ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- vergroten inhoud van een woning tot 600 m³;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 4 van Bijlage II BOR;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR; voor zover er sprake is van een strijdige situatie met bestemmingsplan of beheersverordening wordt deze opgeheven met een ontheffing;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2; alleen inpassing nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroting bouwvlak agrarische bedrijf (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden). De door de Verordening ruimte vereiste landschappelijke inpassing kan deel van uitmaken van de kwaliteitsverbetering.
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 600 m³ (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m³;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Opmerking met betrekking tot inpassing

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant. Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Het gaat om 'keukentafelgesprekken' waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. Echt maatwerk dus. Laat de term niet leidend zijn, maar het doel: een fraai landschap.

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen. Het bestemmingsvlak voor wonen omvat 1350 m², waarvan 450 m² niet bebouwd mag worden. Daarnaast wordt een groot gedeelte van de kavel ingericht voor natuur (3000 m²). Ook betaald de aanvrager een flink bedrag in het fonds Geffen – Oss. De gemeente zal dit geld gebruiken voor verbetering van de natuur.

6.4 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Voor de bouw van 1 woning is geen Milieueffectrapport nodig

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;

- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft reeds een bankgarantie ontvangen voor de bijdrage aan het Fonds Geffen-Oss. De realisatie van de bouw van de woning is altijd mogelijk. Dit kan de eigenaar van het perceel zelf doen, maar hij kan ook altijd besluiten het perceel te verkopen.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

U hoeft niets te doen, dit hoofdstuk wordt door de gemeente ingevuld.

9.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op ... mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn bij brief van ... de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>blz.</u>
1. Inleiding	3
2. Vooronderzoek	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Informatiebronnen	4
2.3 Terreingebruik	4
2.4 Voorgaande bodemonderzoeken	6
2.5 Omgeving locatie	6
2.6 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	7
2.7 Financiële en juridische informatie	7
3. Onderzoeksopzet	9
4. Veld- en laboratoriumonderzoek	10
4.1 Veldwerk	10
4.2 Resultaten veldonderzoek	10
4.3 Laboratoriumonderzoek	11
5. Resultaten laboratoriumonderzoek	12
5.1 Landelijk bodembeleid en toetsingskader	12
5.2 Lokaal bodembeleid	12
5.3 Toetsing analyseresultaten	12
6. Conclusies	14
6.1 Grond	14
6.2 Grondwater	14
6.3 Hypothese	14
7. Samenvatting en advies	15

Bijlagen

1. Topografische en kadastrale kaart met locatieligging
2. Informatie vooronderzoek
3. Situatietekening met boorlocaties
4. Boorprofielen
5. Toetsing analyseresultaten
6. Analysecertificaten laboratorium

1 Inleiding

In opdracht van de heer J.A.M. Voermans is door *Van Oort Bodemonderzoek BV* een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Leiweg (ong) te Geffen (gemeente Oss). Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Geffen, sectie D, nummer 802. De topografische ligging van de onderzoekslocatie is aangegeven op de kaart in bijlage 1. Een kadastrale kaart is eveneens bijgevoegd.

Aanleiding tot het bodemonderzoek is de nieuwbouw van een woning met bijgebouw. Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

De uitvoering van het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de NEN 5740. (Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek- Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, januari 2009).

Voor onderzoek naar asbest in bodem is de NEN 5707 van toepassing. Een asbestonderzoek maakt geen deel uit van het onderzoek. Het aantreffen van puin en/of asbestverdacht materiaal tijdens de terreininspectie en/of veldwerkzaamheden kan alsnog aanleiding geven tot een asbestonderzoek.

In het rapport komen achtereenvolgens aan de orde; het vooronderzoek, de onderzoeksopzet, het uitgevoerd veld- en laboratoriumonderzoek, de onderzoeksresultaten, de conclusies en een samenvatting met advies.

Betrouwbaarheid en aansprakelijkheid

Tussen Van Oort Bodemonderzoek BV en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie, die de onafhankelijkheid en de integriteit van Van Oort Bodemonderzoek BV zou beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd door het steekproefgewijs bemonsteren van grond en grondwater. Deze in wet en regelgeving vastgestelde benadering maakt het onmogelijk om garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek. Aan de hand van een bodemonderzoek wordt de kans op de aanwezigheid van een later aan te treffen bodemverontreiniging tot een minimum beperkt.

Van Oort Bodemonderzoek BV accepteert geen aansprakelijkheid ten aanzien van beslissingen die opdrachtgever of derden nemen naar aanleiding van het uitgevoerd bodemonderzoek. In dit kader kan ook worden opgemerkt dat een bodemonderzoek een momentopname is en sterk afhankelijk van de bronnen die de nodige (historische) informatie hebben aan- of opgeleverd.

2 Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009).

Op grond van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid, is een standaard vooronderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat bij overheden en gebruiker(s) informatie is opgevraagd van het voormalig, huidig en toekomstig gebruik van de locatie. Daarnaast is informatie verzameld omtrent de regionale bodemopbouw en geohydrologie en de financieel en juridische aspecten.

2.2 Informatiebronnen

Hieronder staan de bronnen die geraadpleegd zijn voor bodeminformatie:

➤ ***Kadaster***

Eigenaar	: Dhr. J.A.M. Voermans en mevr. A.A.M. van Gorp
Adres	: Leiweg (ong), 5386 KR Geffen
Gebruiker	: Zie eigenaar
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Geffen, sectie D, nummer 802
Oppervlakte locatie	: Onderzoekslocatie 1.450 m ²
RD-coördinaten	: 161.850 - 416.466
Omschrijving object	: Terrein (grasland)
Overige opmerkingen	: -

- ***Gebruiker***; De plaatselijke informatie over het gebruik van de locatie in het verleden en heden is voornamelijk verkregen van de huidige eigenaar.
- ***Gemeente***; Bij de gemeente Oss is van de locatie en directe omgeving de beschikbare informatie opgevraagd en ontvangen.
- ***Provincie***; Het digitaal bodemloket van rijk en provincie brengt de aanwezige bodemgegevens van de locatie en omgeving in kaart. In het loket staan locaties geregistreerd waar in het verleden bodemverdachte (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden en waar onderzoeken en/of bodemsaneringen zijn uitgevoerd.
- ***Historische kaarten***; Met behulp van topotijdreis.nl zijn de historische kaarten ingezien.

2.3 Terreingebruik

Historisch gebruik

De locatie is zover bekend altijd in agrarisch gebruik geweest. In het verleden is geen sprake geweest van bebouwing en/of verhardingen. Op de volgende pagina is een historische kaart bijgevoegd van 1988. Destijds was ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake van akkerbouwland.

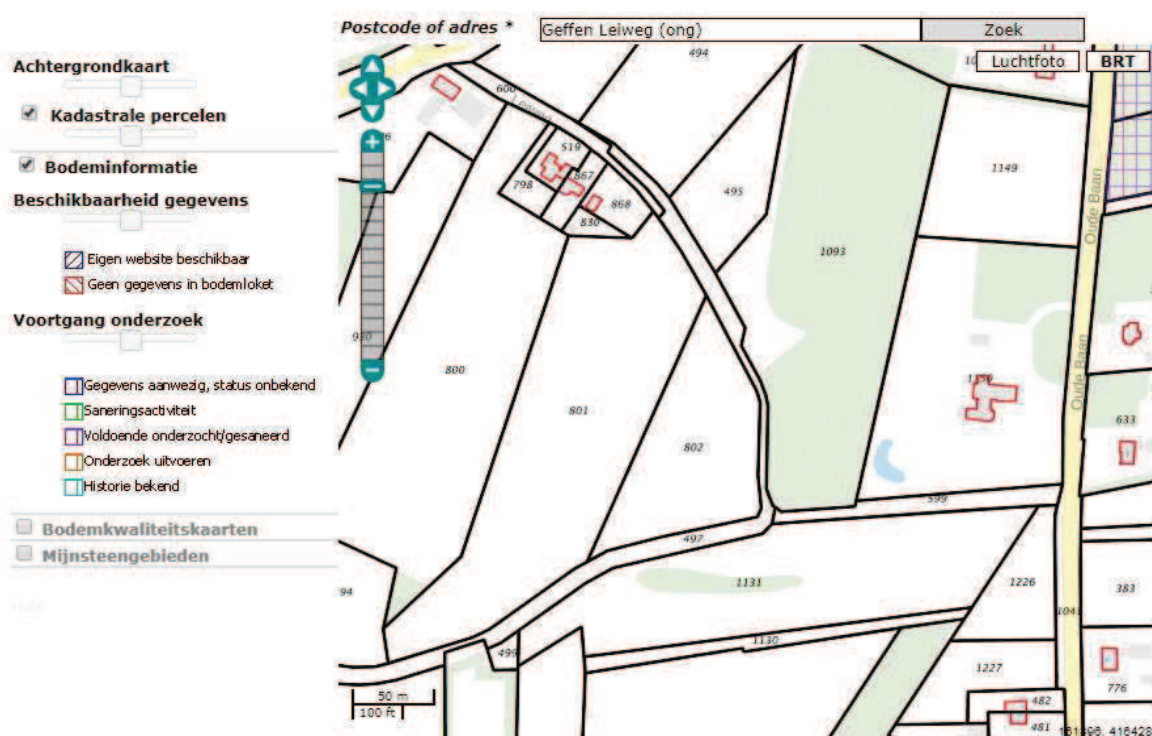
Voor zover bekend zijn er geen ondergrondse of bovengrondse brandstoftanks op de locatie aanwezig geweest en hebben er nooit bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten of calamiteiten plaatsgevonden.

De bodeminformatie zoals ontvangen van de gemeente Oss is bijgevoegd in bijlage 2. Van het perceel zelf is geen relevante bodeminformatie aanwezig.



Historische kaart 1888

Kaart



Kaart bodemloket

De locatie staat verder niet geregistreerd in het bodemloket. Op de vorige pagina is een kaart uit het bodemloket bijgevoegd.

Huidig gebruik

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden heeft een terreininspectie plaatsgevonden. In bijlage 3 is een situatietekening bijgevoegd waarop de bevindingen staan aangegeven en hieronder een recente luchtfoto met globaal de begrenzing van de onderzoekslocatie.



Luchtfoto

De onderzoekslocatie is geheel in gebruik als grasland. Er zijn geen bebouwing en/of verhardingen aanwezig.

Geconcludeerd is dat er op of nabij de onderzoekslocatie zich geen verontreinigde bronnen bevinden en geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden.

Toekomstig gebruik

De locatie krijgt een woonbestemming. De plaats van de bouwkegel is bekend. In bijlage 2 is een kaart bijgevoegd met de ligging van het bouwblok.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Voor zover bekend zijn er op de locatie in het verleden geen bodemonderzoeken of bodemsaneringen uitgevoerd.

2.5 Omgeving onderzoekslocatie

De locatie ligt in het buitengebied tussen Geffen en Oss. De aangrenzende percelen zijn in gebruik als grasland of akkerbouwland.

Noordelijk van de onderzoekslocatie is aan de overzijde van de weg (perceel D1093) in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 (Geofix-Lexmond). Dit in verband met de ontwikkeling van enkele bouwkavels. Deellocatie B betreft perceel D1093. Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen. In de ondergrond werd molybdeen verhoogd aangetroffen (>Aw). Het grondwater bleek licht verontreinigd met barium, koper en zink (>Sw). Er waren geen belemmeringen voor nieuwbouw.

In de nabijheid van de locatie zijn geen (grootschalige) gevallen van verontreinigingen bekend die mogelijk van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

In het algemeen is in de regio bekend dat verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater voor kunnen komen. De verhoogde concentraties worden zonder duidelijk aanwijsbare reden aangetroffen, fluctueren sterk en kunnen veelal als lokaal (natuurlijke) verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd.

2.6 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De gegevens met betrekking tot de geohydrologische situatie zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland, Dienst Grondwaterverkenning TNO.

In de onderstaande tabel is de bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie schematisch weergegeven. De locatie ligt net ten westen van de Peelrandbreuk in de lager gelegen Centrale Slenk.

Schematische bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid	Lithologie
0-6	Deklaag	Nuenengroep en Holocene	Fijne en grove zanden (plaatselijk veen- en leemlagen)
6-40	1 ^e watervoerende pakket	Formaties van Veghel en Kreftenheye	Fijne en grove grindrijke zanden
40-85	Scheidende laag	Formaties van Kedichem en Tegelen	Fijne slibhoudende zanden en kleilagen
85-200	2 ^e watervoerende pakket	Formatie van Tegelen en afzettingen van Icenien	Fijne en grove zanden

De globale stromingsrichting van het freatisch grondwater is ter plaatse noordwest gericht. De grondwaterstand ter plaatse van de onderzoekslocatie is voorafgaand aan het onderzoek ingeschat op 1,0 tot 1,6 m-mv.

De locatie ligt verder niet in een grondwaterbeschermingsgebied van een waterpompstation. Het is niet onderzocht of nabij de onderzoekslocatie sprake is van grondwateronttrekkingen met een invloedssfeer tot aan de onderzoekslocatie.

2.7 Financieel en juridische informatie

De financieel en juridische informatie is van belang vanwege de eventuele verhaalbaarheid van de saneringskosten op de veroorzaker van een bodemverontreiniging en de juridische positie van de (nieuwe) eigenaar.

De Wet Bodembescherming (Wbb) vormt de basis voor regelgeving op het gebied van bodemonderzoek en bodemsanering. De Wbb is van kracht sinds 1987.

Verontreinigingen die ná 1 januari 1987 zijn ontstaan vallen onder de zorgplicht. Ongeacht de ernst en spoedeisendheid van een bodemverontreiniging kan het bevoegd gezag een veroorzaker en/of eigenaar een saneringsbevel opleggen.

Voor zogenaamde historische verontreinigingen die veroorzaakt zijn vóór 1 januari 1987 geldt er een saneringsnoodzaak wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake wanneer de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof in een bodemvolume van minimaal 25 m3 grond of 100 m3 grondwater de interventiewaarde overschrijdt. De spoedeisendheid van een sanering hangt af van de actuele risico's voor mens en ecosysteem en van verspreidingsrisico's.

Veroorzakers van bodemverontreiniging en zogenaamde 'schuldige eigenaars' kunnen door de overheid aansprakelijk worden gesteld. 'Onschuldige eigenaars' zijn eigenaars die kunnen aantonen dat zij bij de aankoop van hun terrein:

- noch een relatie of duurzame rechtsbetrekking hadden met de veroorzaker(s);
- noch (in)directe betrokkenheid hadden bij de veroorzaking van de verontreiniging;
- noch op de hoogte waren of redelijkerwijs konden zijn van de verontreiniging.

Hieronder staat de verzamelde relevante informatie van de onderzoekslocatie.

- Volgens de gegevens van het kadaster is het perceel in eigendom van de heer J.A.M. Voermans en mevrouw A.A.M. van Gorp sinds mei 1993.
- De voormalige eigenaar is vooralsnog onbekend. Bij de overdracht van de grond is geen bodemonderzoek uitgevoerd.
- Er is zover bekend geen sprake geweest van een calamiteit of overtreding van voorschriften (Wet Milieubeheer) met bodemverontreiniging als gevolg.
- Op de locatie is in het verleden geen bodemonderzoek of bodemsanering uitgevoerd.
- Er is geen (ernstig) geval van bodemverontreiniging bekend.

3 Onderzoeksopzet

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 "Bodem-Landbodemonderzoek- Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek- Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", januari 2009.

De NEN 5740 beschrijft voor verschillende situaties de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksopzet bij verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Niet verdachte en verdachte (deel)locaties worden daarbij van elkaar gescheiden. Voor asbest in bodem is de NEN 5707 van toepassing.

Aan de hand van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Vanwege het ontbreken van een mogelijke oorzaak van bodemverontreiniging is de onderzoekshypothese voor het gehele terrein niet verdacht.
- Er zijn vooralsnog geen vermoedens van de aanwezigheid van asbest in de bodem;
 - geen aanwezige gebouwen die gedekt zijn met asbestverdachte golfplaten
 - geen voormalige bebouwingen
 - geen erfverhardingen van puingranulaat
 - voor zover bekend bevinden zich in de bodem geen puinresten

In overleg met de opdrachtgever is op basis van bovenstaande conclusies de onderstaande onderzoeksopzet vastgesteld.

Tabel 3.1: Overzicht onderzoeksstrategie, veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek

Deel-locatie	Oppervlakte (m2)	Onderzoeks-strategie ¹⁾	Veldwerkzaamheden		Laboratoriumonderzoek	
			Grond Aantal boringen (diepte in m-mv)	Grondwater Aantal peilbuizen (filterdiepte m-mv)	Grond ²⁾ (NEN-pakket)	Grondwater ³⁾ (NEN-pakket)
Bouwblok	1450	ONV-NL	6x 0,5 1x 2,0	1 (ca. 2,5-3,5)	2	1

1) ONV-NL: Onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige onverdachte locatie

2) Standaardpakket grond: zware metalen (9), PCB (7), PAK 10, minerale olie (GC), organische stof en lutum

3) Standaardpakket grondwater: zware metalen (9), aromaten (BTEXN), chloorkoolwaterstoffen (17) en minerale olie

4 Veld- en laboratoriumonderzoek

4.1 Veldwerk

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000, de protocollen 2001 en 2002 en de van toepassing zijnde NEN-normen (NPR 5741 en NEN 5742 t/m NEN 5744 en NEN 5766). Het veldwerk is uitgevoerd door de heer M.W.T. van Oort, een erkende veldwerker die geregistreerd staat onder de BRL SIKB 2000. De veldwerkzaamheden hebben plaatsgevonden op 28 maart en 4 april 2018.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn de volgende boringen uitgevoerd:

- 8 boringen tot 0,5 m-mv (B1 t/m B8), waarvan;
- 2 boringen doorgezet tot 1,7 m-mv (B3 en B5), waarvan;
- 1 boring doorgezet tot 3,0 m-mv en voorzien van een peilbuis (PB5).

In bijlage 3 zijn op de situatietekening de boorlocaties aangegeven. De boringen zijn gelijkmatig verdeeld over de onderzoekslocatie. De peilbuis is stroomafwaarts van de stromingsrichting van het freatisch grondwater geplaatst. De bovenkant van het filter van de peilbuis is aangebracht op een diepte van 0,5 tot 1,0 meter beneden de aangetroffen grondwaterspiegel. De peilbuis steekt circa 0,5 meter boven maaiveld uit.

Het opgeboorde materiaal is in het veld geclassificeerd volgens NEN 5104 en zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen. Van de grond zijn monsters genomen in trajecten van maximaal 0,5 meter. Bij de mogelijke aanwezigheid van minerale olie en/of vluchtige aromaten wordt gebruik gemaakt van een oliedetectiepan.

De peilbuis is zeven dagen na plaatsing bemonsterd met behulp van een slangenpomp. Ten behoeve van een analyse op zware metalen is het grondwatermonster in het veld gefiltreerd met een wegwerffilter (0,45 µm). Daarnaast zijn in het veld gemeten; de temperatuur (gr C), de zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid (NTU).

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is niet afgeweken van de BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002.

4.2 Resultaten veldonderzoek

De boorprofielen van de 8 uitgevoerde boringen zijn opgenomen in bijlage 4. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is opgebouwd uit zand. De bouwvoor heeft een dikte van 0,5 tot 0,6 meter. De grondwaterstand bevond zich op een diepte van afgerond 1,2 m-mv.

Bij geen enkele grondboring zijn zintuiglijk verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden waargenomen.

De resultaten van de veldmetingen bij de grondwaterbemonstering zijn in onderstaand overzicht opgenomen. Er zijn geen indicaties voor een afwijkende situatie.

Veldmetingen grondwaterbemonstering

Peilbuis (nr.)	Gws (m-mv)	pH	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	O ₂ -gehalte (%)	Opmerkingen ^{*)}
PB5	1,16	5,6	175	19,1	-	Goedlopende peilbuis (niet belucht)

^{*)} Bij een slechtlopende peilbuis waarbij het filter gedeeltelijk droog is gevallen zijn de analyseresultaten indicatief. Wanneer bij goedlopende peilbuizen het filter snijdend staat met de grondwaterspiegel zijn de analyseresultaten voor vluchtige verbindingen indicatief.

4.3 Laboratoriumonderzoek

Op basis van de veldwerkzaamheden en de zintuiglijke waarnemingen heeft een selectie plaats gevonden van de te analyseren grondmonsters. De mengmonsters zijn niet in het veld maar in het laboratorium samengesteld.

Grond

<i>Monstercode</i>	<i>Samenstelling (monsterdiepte cm-mv)</i>	<i>Analyse</i>
MMB1 (bgr)	1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1 (0-50)	NEN-pakket
MMO2 (ogr)	3.2+3.3+5.2+5.3 (60-160)	NEN-pakket

Grondwater

<i>Monstercode</i>	<i>Peilbuis (filterdiepte cm-mv)</i>	<i>Analyse</i>
GRW	PB5 (200-300)	NEN-pakket

Het zogenaamd standaard NEN-pakket bevat een analyse van de volgende parameters.

NEN-grond ; droge stof, organische stof, lutum, zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's, PAK's en minerale olie.

NEN-grondwater ; zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, molybdeen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige chloorkoolwaterstoffen en minerale olie.

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV gevestigd te Rotterdam. Een RVA-gecertificeerd laboratorium dat erkend staat onder het procescertificaat met het kenmerk L028. Alle analyses hebben plaatsgevonden volgens AS3000.

De analysecertificaten van het laboratorium zijn opgenomen in bijlage 6.

5 Resultaten laboratoriumonderzoek

5.1 Landelijk bodembeleid en toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst aan het landelijk referentiekader van het Besluit bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2013. In het Besluit bodemkwaliteit wordt de achtergrondwaarde voor grond (Aw) en in de Circulaire worden de streefwaarde (Sw) voor grondwater en de interventiewaarde (Iw) voor grond en grondwater onderscheiden. Hieronder staat kort de betekenis van de genoemde richtwaarden beschreven.

- **Achtergrondwaarde (Aw) en streefwaarde (Sw)**

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

- **Interventiewaarde (Iw)**

De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.

Om vast te kunnen stellen wanneer aanvullend onderzoek noodzakelijk of wenselijk is, wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde tussenwaarde.

- **Tussenwaarde (Tw)**

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Liggen de gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

5.2 Lokaal bodembeleid

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Met betrekking tot grondverzet kan het bevoegd gezag (gemeenten en waterschappen) in afwijking van het generieke (landelijk) kader een gebiedsspecifiek (lokaal) kader vast stellen met eventueel afwijkende eisen en normwaarden. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van regionale bodemkwaliteitskaarten en kaarten met bodemfunctieklassen. De resultaten van het laboratoriumonderzoek zijn getoetst aan het generiek beleidskader.

5.3 Toetsing analyseresultaten

In bijlage 5 zijn de toetsingstabellen bijgevoegd waarin de analyseresultaten zijn getoetst aan de hierboven beschreven richtwaarden. De meetwaarden voor grond (or) zijn aan de hand van het humus- en lutumgehalte omgerekend naar een standaardbodem (br = 10% humus, 25% lutum). Voor grondwater vindt er geen correctie plaats.

In de tabellen op de volgende pagina is van de grond- en grondwatermonsters een overzicht opgenomen waarin uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergegeven.

Tabel 5.1: Toetsing van de analyseresultaten - **GROND**

Monster	Diepte (m-mv)	> Aw en <= Tw	> Tw en <=lw	> lw
MMB1	0,00 - 0,50	-	-	-
MMO2	0,60 - 1,60	-	-	-

Opmerkingen:

- : Geen concentraties hoger dan de toetsingswaarde [niet verontreinigd]
- > Aw en <=Tw : Concentratie is hoger dan de achtergrondwaarde en lager dan of gelijk aan de tussenwaarde [licht verontreinigd]
- > Tw en <= lw : Concentratie is hoger dan de tussenwaarde en lager dan of gelijk aan de interventiewaarde [matig verontreinigd]
- > lw : Concentratie is hoger dan de interventiewaarde [sterk verontreinigd]

Tabel 5.2: Toetsing van de analyseresultaten - **GRONDWATER**

Monster Peilbuis	Filterdiepte (m-mv)	> Sw en <= Tw	> Tw en <=lw	> lw
GRW PB5	2,00 - 3,00	Koper, kwik	-	-

Opmerkingen:

- : Geen concentraties hoger dan de toetsingswaarde [niet verontreinigd]
- > Sw en <=Tw : Concentratie is hoger dan de streefwaarde en lager dan of gelijk aan de tussenwaarde [licht verontreinigd]
- > Tw en <= lw : Concentratie is hoger dan de tussenwaarde en lager dan of gelijk aan de interventiewaarde [matig verontreinigd]
- > lw : Concentratie is hoger dan de interventiewaarde [sterk verontreinigd]

6 Conclusies

6.1 Grond

Bij geen enkele grondboring zijn zintuiglijk verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden waargenomen.

Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In zowel het grondmengmonster van de bovengrond als het grondmengmonster van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde concentraties gemeten.

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grondkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde.

6.2 Grondwater

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en/of het bemonsteren van het grondwater.

Aan de hand van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In het grondwatermonster (GRW) zijn ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten koper en kwik aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met koper en kwik. Zware metalen worden regelmatig in verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen mag worden dat de licht verhoogd kopergehalte de lokale achtergrondwaarde benadert en een natuurlijke oorsprong heeft. Het verhoogd kwikgehalte is op basis van het vooronderzoek en het veldwerk niet te verklaren.

6.3 Hypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'niet-verdacht' strikt genomen te worden verworpen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond.

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch is geen overschrijding waargenomen van de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek. Er is geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

7 Samenvatting en advies

Op een perceel aan de Leiweg (ong) te Geffen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouw. Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Geffen, sectie D, nummer 802. De onderzoekslocatie betreft het bouwblok en heeft een oppervlakte van circa 1450 m².

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen de nieuwbouw en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een niet lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL).

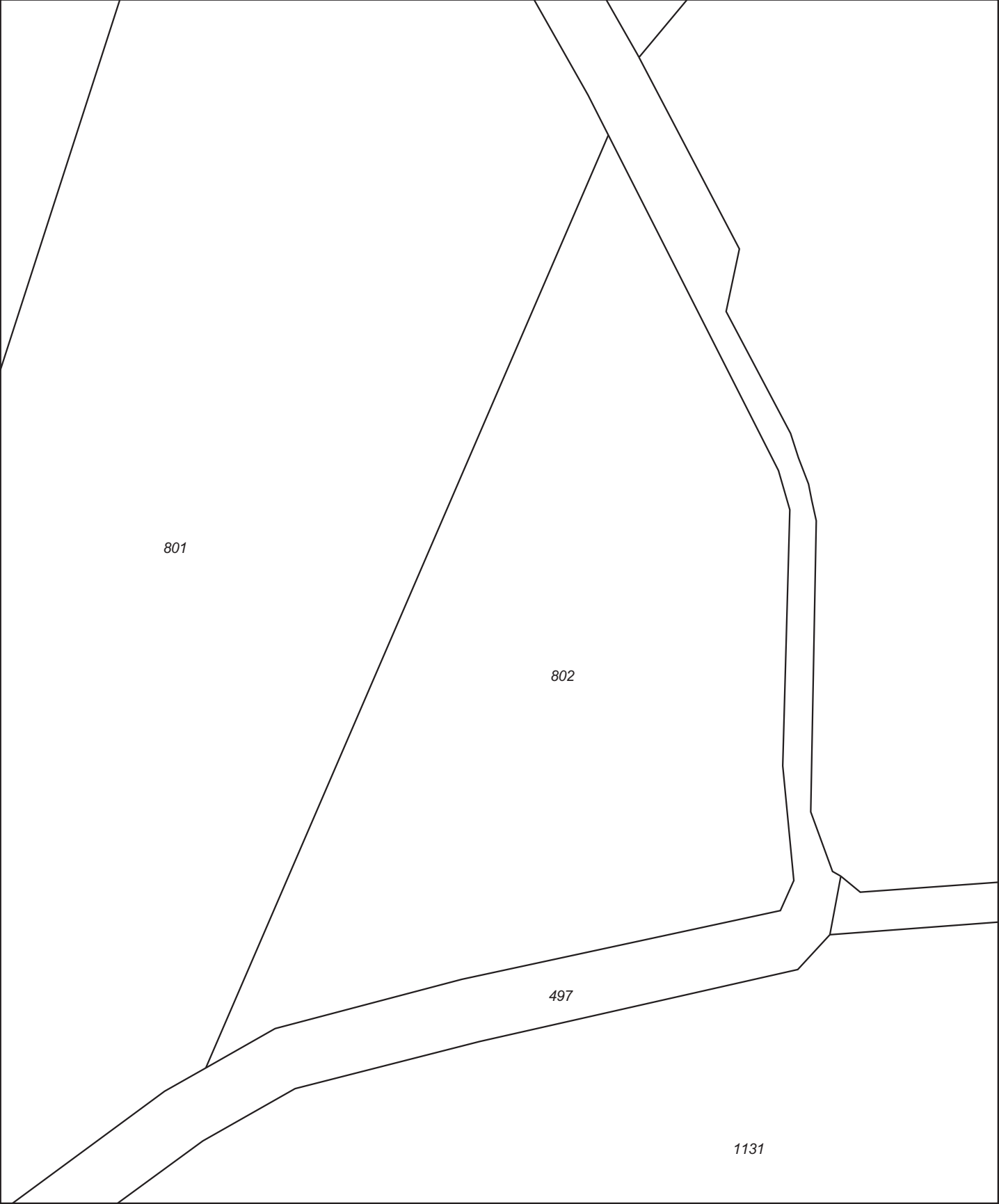
Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is licht verontreinigd met koper en kwik (>Sw).

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouw. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Oss. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

BIJLAGE 1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

GEFFEN

D

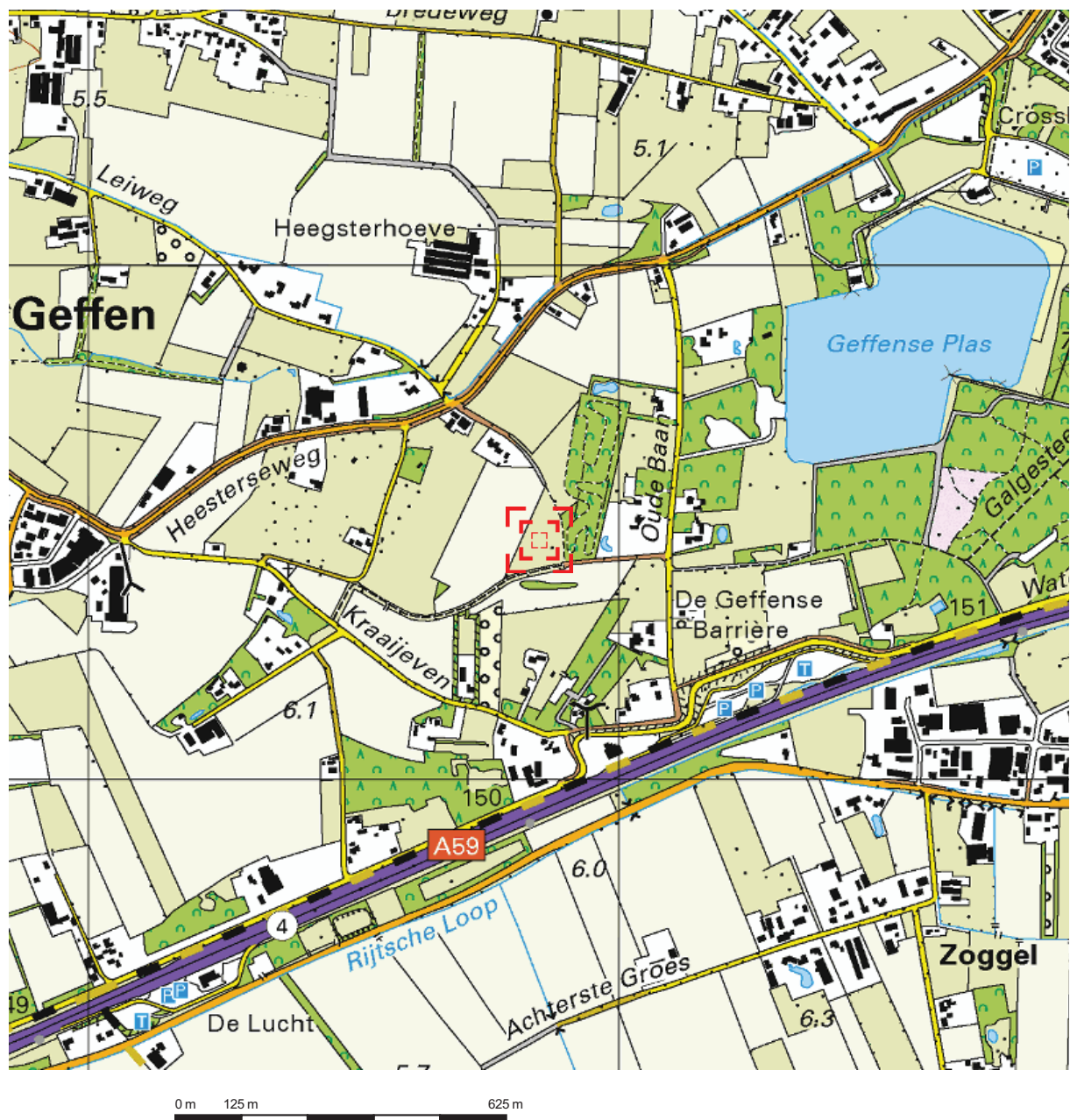
802

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 maart 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GEFFEN D 802
Leiweg, GEFFEN
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afrastering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	--	--

BIJLAGE 2

Bodeminformatie

De volgende informatiebronnen zijn voor de locatie en de aangrenzende percelen (binnen een straal van 25 meter vanaf de locatie) doorzocht:

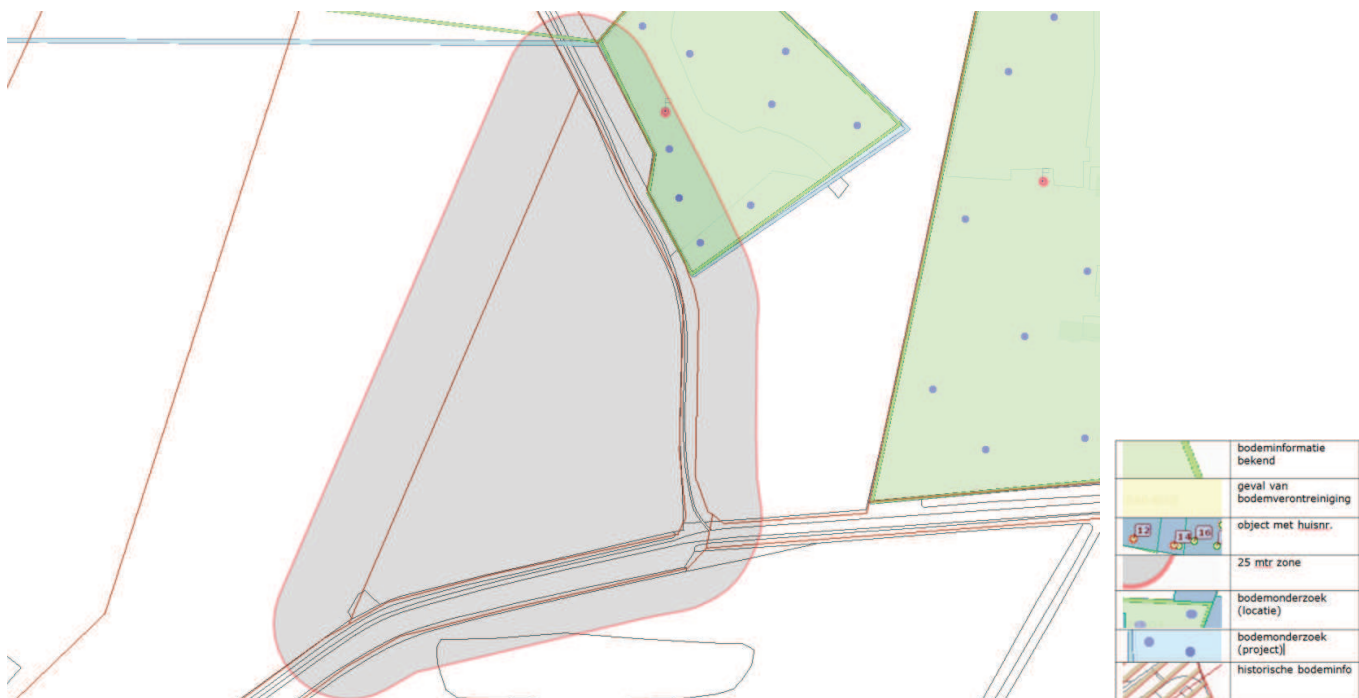
- het Bodem Informatie Systeem (BIS). Het BIS van de gemeente Oss is gevuld met de, bij de gemeente bekend zijnde, onderzoeken die uitgevoerd zijn, o.a. verkennend bodemonderzoeken, nadere onderzoeken en evaluaties van uitgevoerde saneringen.
- het gemeentelijke tankenbestand. Dit bestand bevat alle bij de gemeente bekend zijnde tanksaneringen. Dit bestand is onder andere tot stand gekomen op basis van vrijwilligheid en mogelijk daardoor niet volledig.
- het Historische Bodem Bestand (HBB). Het HBB is een samenwerkingsproject van ReGister Historisch Onderzoeksbureau en Arcadis en bevat op basis van historische (bedrijfs-) activiteiten gegevens van potentieel verontreinigde locaties. De gegevens zijn verwerkt in een Access database. Voor een deel van alle potentieel verontreinigde locaties is nader historisch onderzoek uitgevoerd. De rapporten hiervan zijn in pdf beschikbaar.
- het Bodemloket. De gegevens uit bodemloket zijn afkomstig van de website www.bodemloket.nl. Deze site wordt door de provincie Noord-Brabant onderhouden. Het bodemloket bevat informatie over toekomstige en uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen en tevens informatie over mogelijk bodembelastende (bedrijfs-) activiteiten in het verleden.
- Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven;
- Archeologische beleidsadvieskaart.

Hieronder vindt u per thema de gevonden informatie. Indien voor een thema geen informatie wordt vermeld, dan betekent dit dat de geraadpleegde bron op dit moment geen informatie bevat over de doorzochte locatie.

Locatie: Leiweg ongenummerd, Geffen
Kadastrale gegevens: gem. Oss GFN00D802

Oppervlakte: 9680 m²

Bodem informatiesysteem:



- Perceel D802:
Voor dit specifieke perceel zijn geen bodemonderzoeken of andere bodeminformatie bekend in het bodeminformatiesysteem. Wel is er informatie bekend van percelen binnen de 25 meter zone:
- Perceel D1093:
Dit perceel ligt ten noordoosten van het gevraagde perceel. Voor een deel van dit perceel is in 2011 een verkennend onderzoek (NEN 5740) uitgevoerd door Geofox-Lexmond voor een voornemen om dit als bouwkaavel te gebruiken. In het onderzoek is dit deellocatie B. Voor deze deellocatie zijn tijdens het veldwerk geen bijzonderheden waargenomen in zowel de grond als het grondwater. Met laboratoriumonderzoek zijn bij deellocatie B in de bovengrond geen verhoogde

* Streefwaarde (Sw)/Achtergrondwaarde (Aw):

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater en tot 2009 voor grond) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

** Tussenwaarde (Tw):

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Ligen de gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

*** Interventiewaarde (Iw):

De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.

concentraties gevonden. In de ondergrond is een concentratie molybdeen gevonden groter dan de Achtergrondwaarde (Aw*). In het grondwater zijn concentraties van barium, koper en zink gevonden groter dan de Streefwaarde (Sw*). Uit het rapport blijkt dat er geen milieuhygiënische risico's zijn voor de gebruikers. Het terrein(deel) is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Tankenbestand: geen info

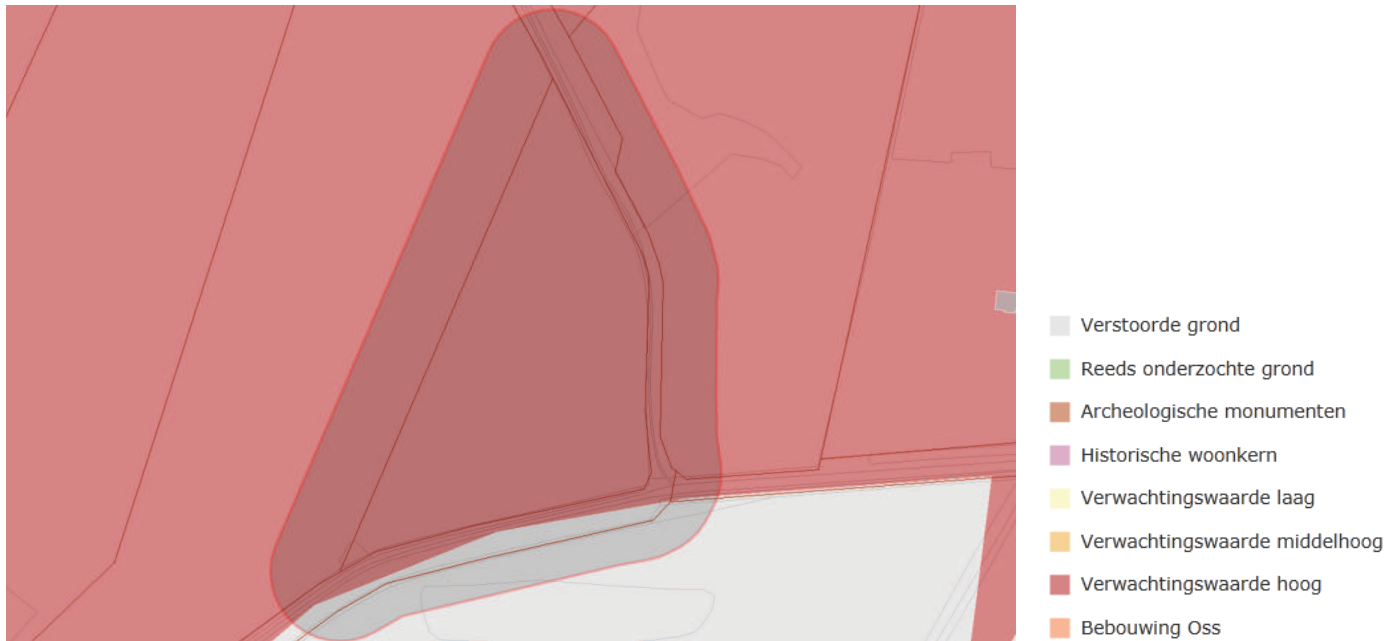
Historisch bodem bestand: geen info

Bodemloket: geen info

Niet gesprongen explosieven:

Door AVG is in 2016 een vooronderzoek uitgevoerd om niet gesprongen explosieven in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat de locatie onverdacht is voor aanwezige conventionele explosieven.

Archeologie:



Het perceel valt binnen een gebied waarbij de archeologische verwachtingswaarde hoog is. Een deel van de 25 meter zone valt binnen een gebied met "verstoorde grond". Hier is het niet te verwachten dat er archeologische resten aangetroffen worden.

Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

* Streefwaarde (Sw)/Achtergrondwaarde (Aw):

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater en tot 2009 voor grond) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

** Tussenwaarde (Tw):

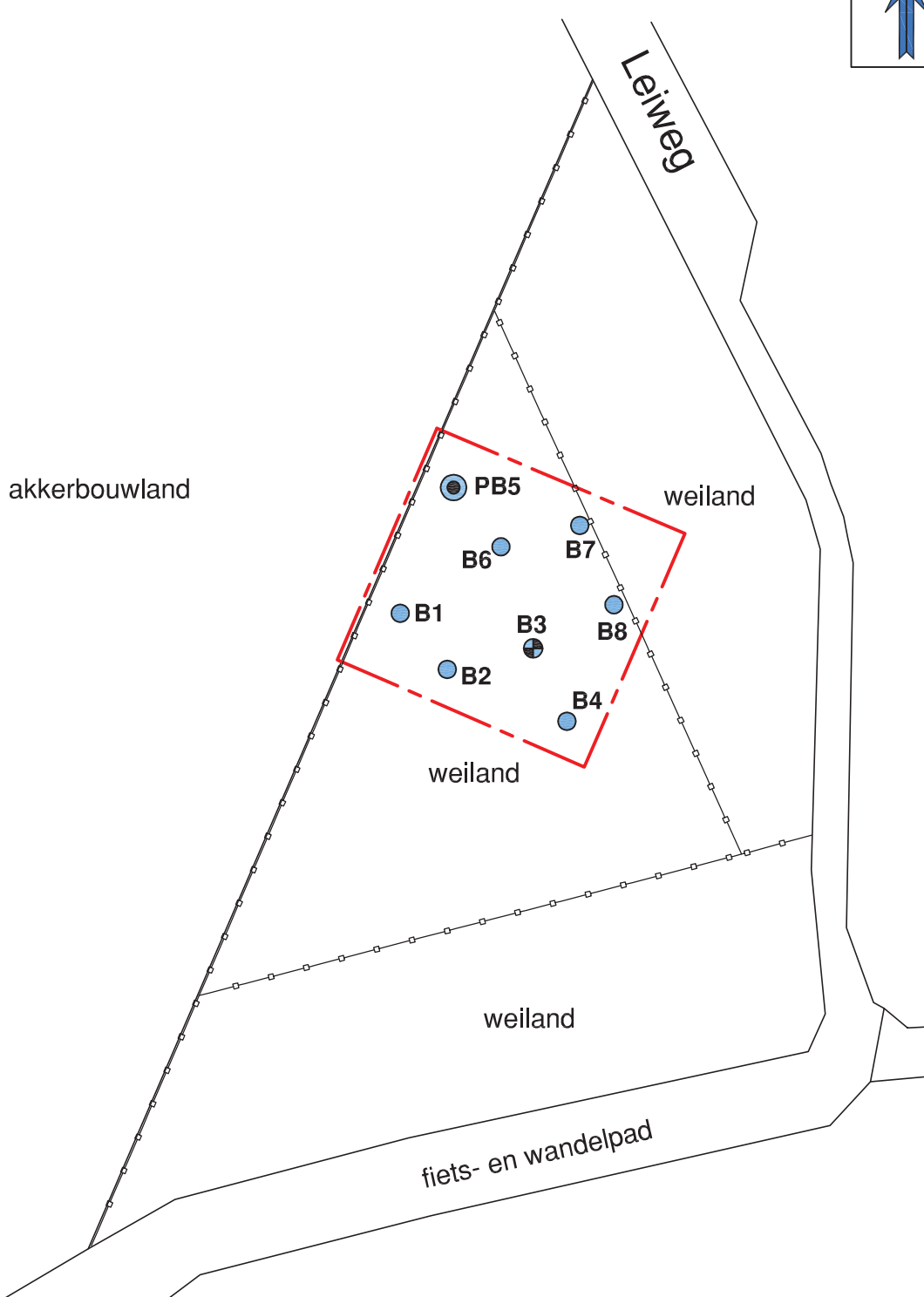
De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Liggen de gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

*** Interventiewaarde (Iw):

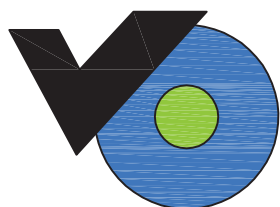
De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.



BIJLAGE 3



-  Ondiepe boring (0,5 m-mv)
-  Diepe boring (2,0 m-mv of 0,5 m-gws)
-  Peilbuis
-  Onderzoekslocatie



Titel: Verkennend bodemonderzoek
Leiweg (ong) te Geffen

Opdrachtgever: Familie Voermans

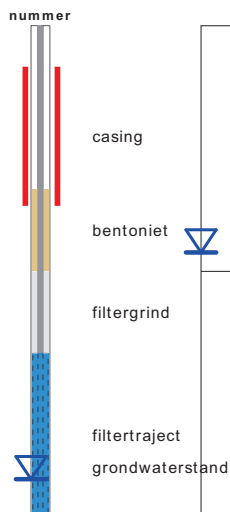
Datum: April 2018

Projectnummer: LWG.388618

Schaal (+/-): 1:1000

BIJLAGE 4

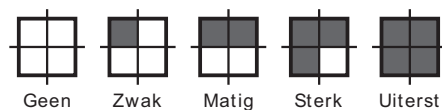
PEILBUIS



BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



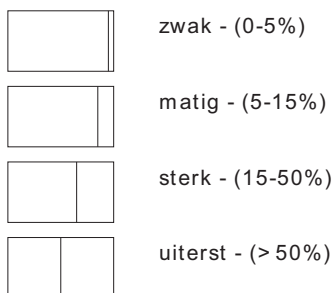
GEUR INTENSITEIT (GI)



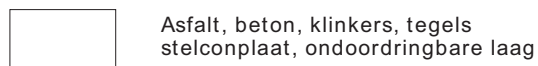
GRONDSOORTEN



MATE VAN BIJMENGING



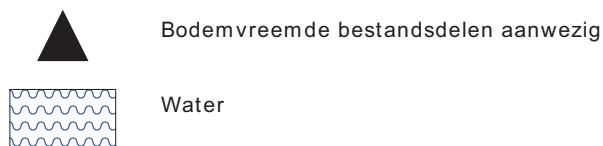
VERHARDINGEN



GRADATIE ZAND

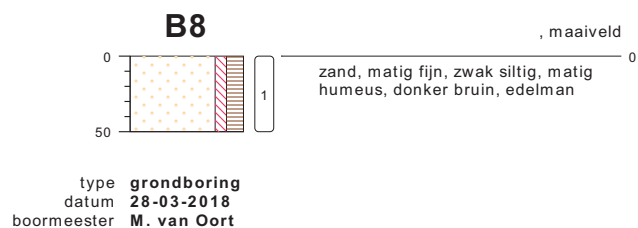
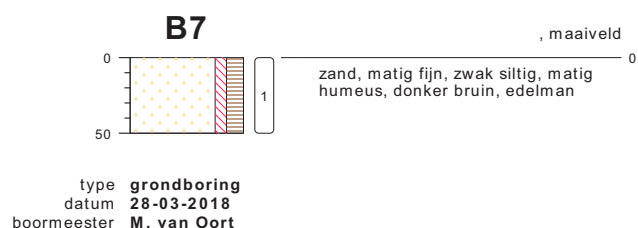
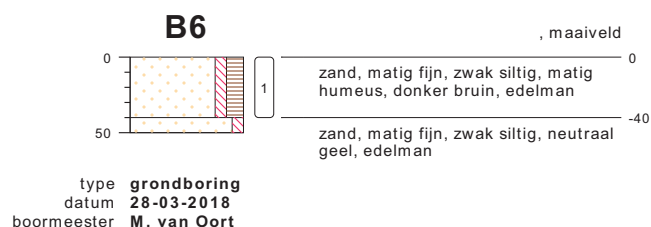
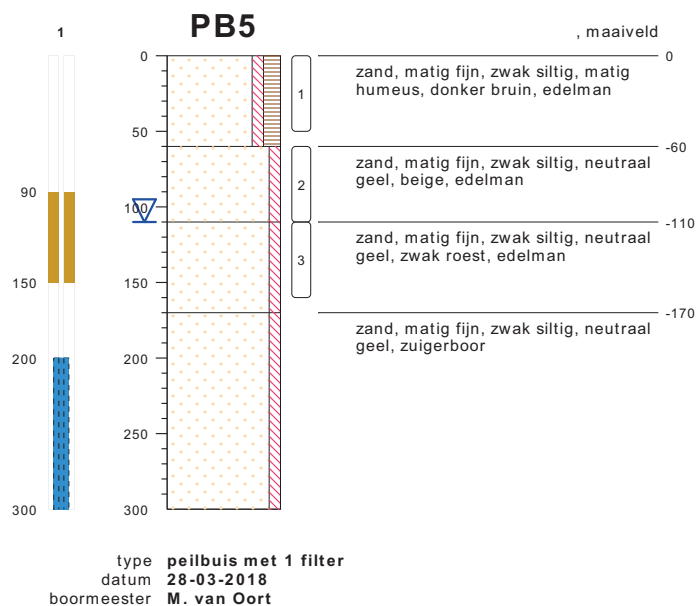
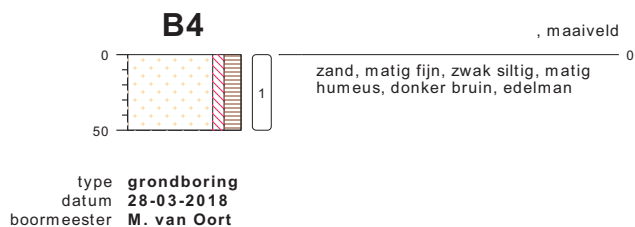
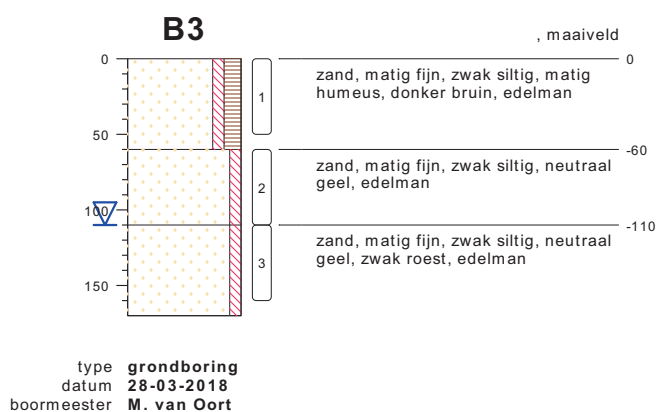
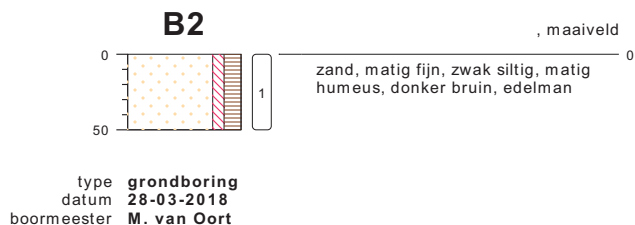
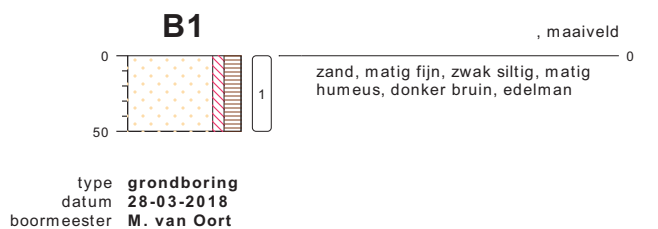
uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)



bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Geffen Leiweg**
projectcode **LWG.388618**
datum **28-03-2018**
getekend conform **NEN 5104**
pagina **1 van 1**



VAN OORT Bodemonderzoek B.V.

BIJLAGE 5

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectcode LWG.388618

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

Monstercode	MMB1:		MMO2:		AW 1/2(AW+I)		I	RBK		
Bodemtype	1		2					eis		
	or	br	or	br						
droge stof (gew.-%)	90.4	--	86.2	--						
gewicht artefacten (g)	<1	--	<1	--						
aard van de artefacten (-)	Geen	--	Geen	--						
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	2.0	--	<0.5	--						
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem) (% vd DS)	1.6	--	<1	--						
METALEN										
barium ⁺	<20	54.2	<20	54.2			920	20		
cadmium	<0.2	0.241	<0.2	0.241	0.60	6.8	13	0.20		
kobalt	<1.5	3.69	<1.5	3.69	15	102	190	3.0		
koper	13	26.9	<5	7.24	40	115	190	5.0		
kwik	<0.05	0.0503	<0.05	0.0503	0.15	18	36	0.050		
lood	12	18.9	<10	11	50	290	530	10		
molybdeen	<0.5	0.35	<0.5	0.35	1.5	96	190	1.5		
nikkel	<3	6.12	<3	6.12	35	68	100	4.0		
zink	21	49.8	<20	33.2	140	430	720	20		
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	<0.01	--	<0.01	--						
fenantreen	<0.01	--	<0.01	--						
antraceen	<0.01	--	<0.01	--						
fluoranteen	0.02	--	<0.01	--						
benzo(a)antraceen	<0.01	--	<0.01	--						
chryseen	0.01	--	<0.01	--						
benzo(k)fluoranteen	0.01	--	<0.01	--						
benzo(a)pyreen	0.01	--	<0.01	--						
benzo(ghi)peryleen	<0.01	--	<0.01	--						
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0.01	--	<0.01	--						
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0.095	0.095	0.07	0.07	1.5	21	40	0.35		
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 52 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 101 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 118 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 138 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 153 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
PCB 180 (µg/kgds)	<1	--	<1	--						
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4.9	24.5	a	4.9	24.5	a	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	<5	--	<5	--						
fractie C12-C22	<5	--	<5	--						
fractie C22-C30	6	--	<5	--						
fractie C30-C40	<5	--	<5	--						
totaal olie C10 - C40	<20	70	<20	70	190	2595	5000	35		

Monstercode en monstertraject

¹ 12752059-001 MMB1: 1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1
² 12752059-002 MMO2: 3.2+3.3+5.2+5.3

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatscourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzigingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

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

- * het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- RBK Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).
- ^a gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- ^b gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).
- + De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.
- ^{or} Origineel resultaat
- ^{br} Omgerekend resultaat

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: (Als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)

Bodemtype	humus	lutum
1	2%	1.6%
2	0.5%	1%

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectcode LWG.388618

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

Monstercode	GRW: PB5	S	1/2(S+I)	I	RBK
Bodemtype	1				eis
METALEN					
barium	49	50	338	625	20
cadmium	<0.20	0.40	3.2	6.0	0.20
kobalt	<2	20	60	100	2.0
koper	22 *	15	45	75	2.0
kwik	0.09 *	0.050	0.18	0.30	0.050
lood	4.1	15	45	75	2.0
molybdeen	<2	5.0	152	300	2.0
nikkel	5.8	15	45	75	3.0
zink	54	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	<0.2	0.20	15	30	0.20
tolueen	<0.2	7.0	504	1000	0.20
ethylbenzeen	<0.2	4.0	77	150	0.20
o-xyleen	<0.1 --				0.10
p- en m-xyleen	<0.2 --				0.20
xylenen (0.7 factor)	0.21 ^a	0.20	35	70	0.21
styreen	<0.2	6.0	153	300	0.20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	<0.02 ^a	0.01	35	70	0.020
interventiefactor polycyclische aromatische koolwaterstoffen	0.0002			1	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1-dichloorethaan	<0.2	7.0	454	900	0.20
1,2-dichloorethaan	<0.2	7.0	204	400	0.20
1,1-dichlooretheen	<0.1 ^a	0.01	5.0	10	0.10
cis-1,2-dichlooretheen	<0.1 --				0.10
trans-1,2-dichlooretheen	<0.1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0.14 ^a	0.01	10	20	0.14
dichloormethaan	<0.2 ^a	0.01	500	1000	0.20
1,1-dichloorpropan	<0.2	0.80	40	80	0.20
1,2-dichloorpropan	<0.2	0.80	40	80	0.20
1,3-dichloorpropan	<0.2	0.80	40	80	0.20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0.42	0.80	40	80	0.42
tetrachlooretheen	<0.1 ^a	0.01	20	40	0.10
tetrachloormethaan	<0.1 ^a	0.01	5.0	10	0.10
1,1,1-trichloorethaan	<0.1 ^a	0.01	150	300	0.10
1,1,2-trichloorethaan	<0.1 ^a	0.01	65	130	0.10
trichlooretheen	<0.2	24	262	500	0.20
chloroform	<0.2	6.0	203	400	0.20
vinylchloride	<0.2 ^a	0.01	2.5	5.0	0.20
tribroommethaan	<0.2			630	0.20
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	<25 --				
fractie C12-C22	<25 --				
fractie C22-C30	<25 --				
fractie C30-C40	<25 --				
totaal olie C10 - C40	<50	50	325	600	50

Monstercode en monstertraject
1 12755953-001 GRW: PB5

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatscourant 27 juni 2013, Nr. 16675.

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

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde*
 - ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*
 - *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
 - geen toetsingswaarde voor opgesteld*
 - niet geanalyseerd*
 - # Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
- RBK Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*
- ^a gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.*
 - ^b gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

BIJLAGE 6

V. Oort Bodemonderzoek

Dhr. M. van Oort

Zoggelsestraat 15a

5384 LL HEESCH

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : Geffen Leiweg
Uw projectnummer : LWG.388618
SYNLAB rapportnummer : 12752059, versienummer: 1

Rotterdam, 09-04-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project LWG.388618. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers), of Spanje (Cerdanya 44, El Prat de Llobregat) is dit in het rapport aangegeven.

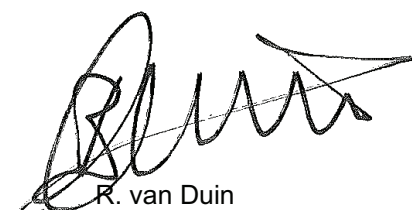
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

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

Per 30 maart 2018 is ALcontrol B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SYNLAB Analytics & Services B.V. Alle erkenningen van ALcontrol B.V./ALcontrol Laboratories blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SYNLAB Analytics & Services B.V.

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

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMB1: 1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1
002	Grond (AS3000)	MMO2: 3.2+3.3+5.2+5.3

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	90.4	86.2
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.0	<0.5
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	S	1.6	<1
METALEN				
barium	mg/kgds	S	<20	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<1.5	<1.5
koper	mg/kgds	S	13	<5
kwik	mg/kgds	S	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	12	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	<3	<3
zink	mg/kgds	S	21	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.095 ¹⁾	0.07 ¹⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾

MINERALE OLIE

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



V. Oort Bodemonderzoek
Dhr. M. van Oort

Analyserapport

Blad 3 van 7

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMB1: 1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1
002	Grond (AS3000)	MMO2: 3.2+3.3+5.2+5.3

Analyse	Eenheid	Q	001	002
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		6	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|--|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
-

Voetnoten

- | | |
|---|---|
| 1 | De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa. |
|---|---|

Paraaf :



Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	Y6981251	29-03-2018	28-03-2018	ALC201

Paraaf :



V. Oort Bodemonderzoek
Dhr. M. van Oort

Analyserapport

Blad 6 van 7

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6877512	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6877534	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6981257	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6877529	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6877538	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6877417	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
001	Y6981256	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
002	Y6877540	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
002	Y6981264	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
002	Y6877472	29-03-2018	28-03-2018	ALC201
002	Y6981261	29-03-2018	28-03-2018	ALC201

Paraaf :



Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12752059 - 1

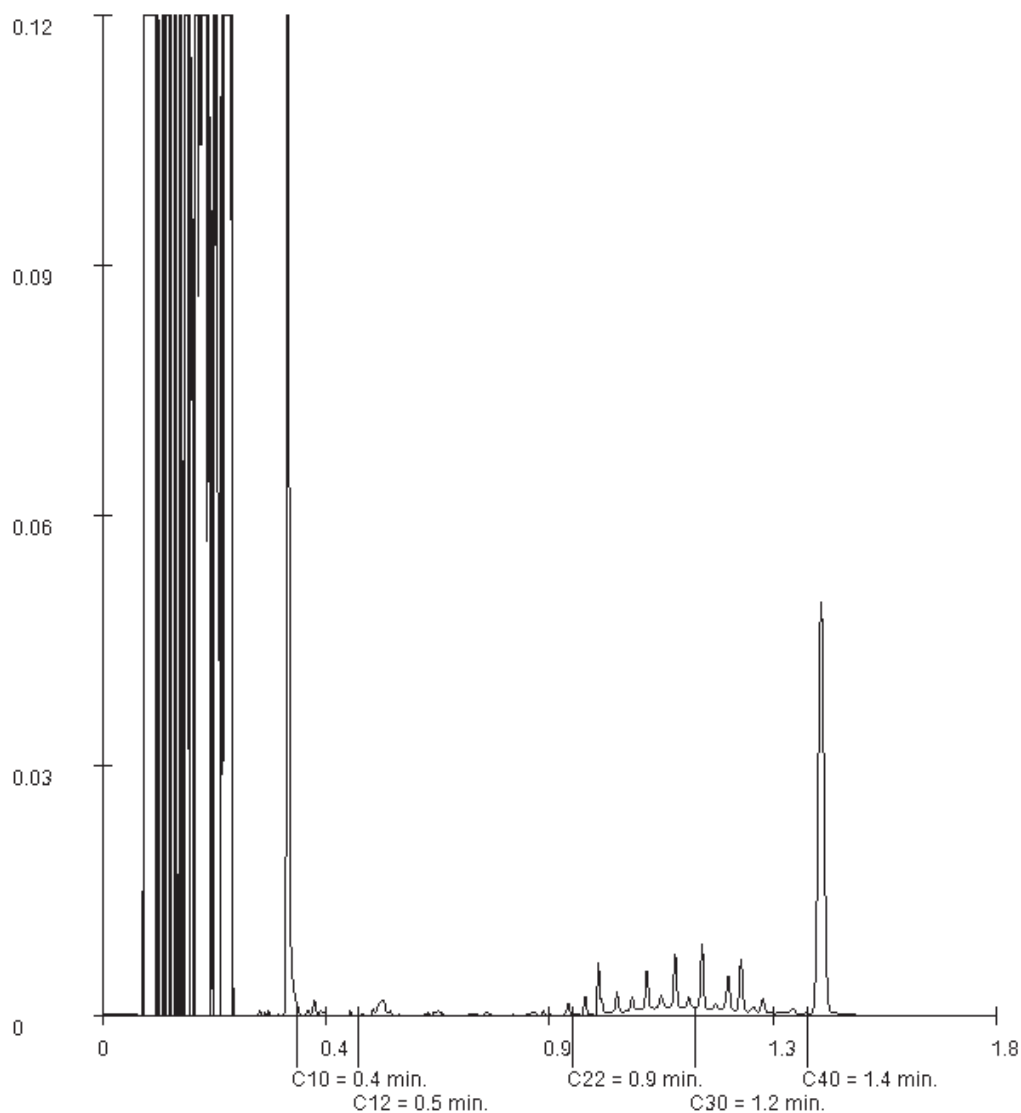
Orderdatum 28-03-2018
Startdatum 29-03-2018
Rapportagedatum 09-04-2018

Monsternummer: 001
Monster beschrijvingen MMB1: 1.1+2.1+3.1+4.1+5.1+6.1+7.1+8.1

Karakterisering naar alkaantraject

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

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



Paraaf :

V. Oort Bodemonderzoek

Dhr. M. van Oort

Zoggelsestraat 15a

5384 LL HEESCH

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Geffen Leiweg
Uw projectnummer : LWG.388618
SYNLAB rapportnummer : 12755953, versienummer: 1

Rotterdam, 11-04-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project LWG.388618. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers), of Spanje (Cerdanya 44, El Prat de Llobregat) is dit in het rapport aangegeven.

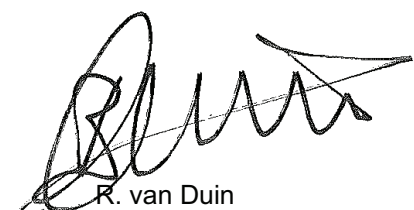
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

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

Per 30 maart 2018 is ALcontrol B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SYNLAB Analytics & Services B.V. Alle erkenningen van ALcontrol B.V./ALcontrol Laboratories blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SYNLAB Analytics & Services B.V.

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

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12755953 - 1

Orderdatum 04-04-2018
Startdatum 04-04-2018
Rapportagedatum 11-04-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	GRW: PB5

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

METALEN

barium	µg/l	S	49
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	22
kwik	µg/l	S	0.09
lood	µg/l	S	4.1
molybdeen	µg/l	S	<2
nikkel	µg/l	S	5.8
zink	µg/l	S	54

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 ¹⁾
styreen	µg/l	S	<0.2

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	µg/l	S	<0.02
-----------	------	---	-------

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



V. Oort Bodemonderzoek
Dhr. M. van Oort

Analyserapport

Blad 3 van 5

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12755953 - 1

Orderdatum 04-04-2018
Startdatum 04-04-2018
Rapportagedatum 11-04-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	GRW: PB5

Analyse	Eenheid	Q	001
<i>MINERALE OLIE</i>			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12755953 - 1

Orderdatum 04-04-2018
Startdatum 04-04-2018
Rapportagedatum 11-04-2018

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Projectnaam Geffen Leiweg
Projectnummer LWG.388618
Rapportnummer 12755953 - 1

Orderdatum 04-04-2018
Startdatum 04-04-2018
Rapportagedatum 11-04-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 (meting conform NEN-EN-ISO 17852)
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6454701	04-04-2018	04-04-2018	ALC236
001	G6454700	04-04-2018	04-04-2018	ALC236
001	B1652685	04-04-2018	04-04-2018	ALC204

Paraaf :



Bijlage 6:
Invoergegevens cumulatieberekening geur

	x-coördina	y-coördina	schoorste	gebouwho	diameter	uittreesn	E-verg	E-max	adres		
1	161719	417002	5	6	0.5	4	30690	30690	Leiweg 14-16, Geffen		
2	161054	416383	5	6	0.5	4	1424	1424	De Zolder 9, geffen		
3	161217	416085	5	6	0.5	4	29440	29440	Doelen 2, Geffen		
4	160620	417730	5	6	0.5	4	27435	27435	De Gement 1, Geffen		
5	160587	417847	5	6	0.5	4	1402	1402	De Gement 3, Geffen		
6	160907	417366	5	6	0.5	4	31578	31578	Bredeweg 23, Geffen		
7	161993	417323	5	6	0.5	4	9869	9869	Bredeweg 57, Geffen		
8	162308	417277	5	6	0.5	4	570	570	Bredeweg 67, Geffen		
9	160967	417070	5	6	0.5	4	431	431	Leiweg 3, Geffen		
10	161320	416972	5	6	0.5	4	19489	19489	Leiweg 8, Geffen		
11	161426	417678	5	6	0.5	4	214	214	Bergstraat 17, Geffen		
12	161879	417545	5	6	0.5	4	18055	18055	Bergstraat 33, Geffen		
13	161521	418411	5	6	0.5	4	50600	50600	Beekschehoefstraat 8, Geffen		
14	162075	418461	5	6	0.5	4	7392	7392	Oostenakkerstraat 7, Geffen		
15	162137	415327	5	6	0.5	4	22270	22270	Zoggelsestraat 100a, Heesch		
16	163058	415807	5	6	0.5	4	33777	33777	Bosschebaan 27, Heesch		
17	162443	415671	5	6	0.5	4	11265	11265	Achterste Groes 9, Heesch		
18	160840	415119	5	6	0.5	4	33617	33617	Koksteeg 9, Vinkel		
19	160698	415053	5	6	0.5	4	10318	10318	Koksteeg 6, Vinkel		
20	161008	414717	5	6	0.5	4	1638	1638	Koksteeg 18, Vinkel		
21	161325	414269	5	6	0.5	4	50	50	Koksteeg 30, Vinkel		
22	160364	414801	5	6	0.5	4	7619	7619	Weerscheut 3a, Vinkel		
23	160278	414228	5	6	0.5	4	13706	13706	Weerscheut 11, Vinkel		
24	160161	414041	5	6	0.5	4	14966	14966	Weerscheut 19, Vinkel		
25	160280	413615	5	6	0.5	4	3560	3560	Weerscheut 16, Vinkel		



April 2018

Verkennd bodemonderzoek
Leiweg (ong) te Geffen

Opdrachtgever : Dhr. J.A.M. Voermans
Contactpersoon : Mevr. M.P. Beurskens

Projectnummer : LWG.388618
Rapportagedatum : 17-04-2018

Het voorliggend onderzoek is uitgevoerd onder de "Algemene Voorwaarden Van Oort Bodemonderzoek BV" die ter inzage liggen op het kantoor aan de Zoggelsestraat 15a te Heesch en de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch.

Van Oort Bodemonderzoek BV is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2008 en de BRL SIKB 2000 (EC-SIK-20257) en beschikt over een kwalibo-erkenning (mem-27581-04212).

