

BESTEMMINGSPLAN

Osstraat 15 Demen

Bijlagen bij toelichting



BESTEMMINGSPLAN

Osstraat 15 Demen

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing



Ruimtelijke onderbouwing Osstraat 15, Demen

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Beoogde situatie.....	8
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	9
2.5	Functionele karakteristiek	9
2.6	Groen en water	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Wettelijk kader	11
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Verantwoording	31
4.1	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.3	Waarden.....	40
4.3.4	Defensie.....	47
4.3.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	47
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	49
5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
5.2	Inspraak	49
5.3	Vooroverleg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4	Zienswijzenprocedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

BIJLAGEN

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan
Osstraat 15, Demen

Hoofdstuk 1 Inleiding

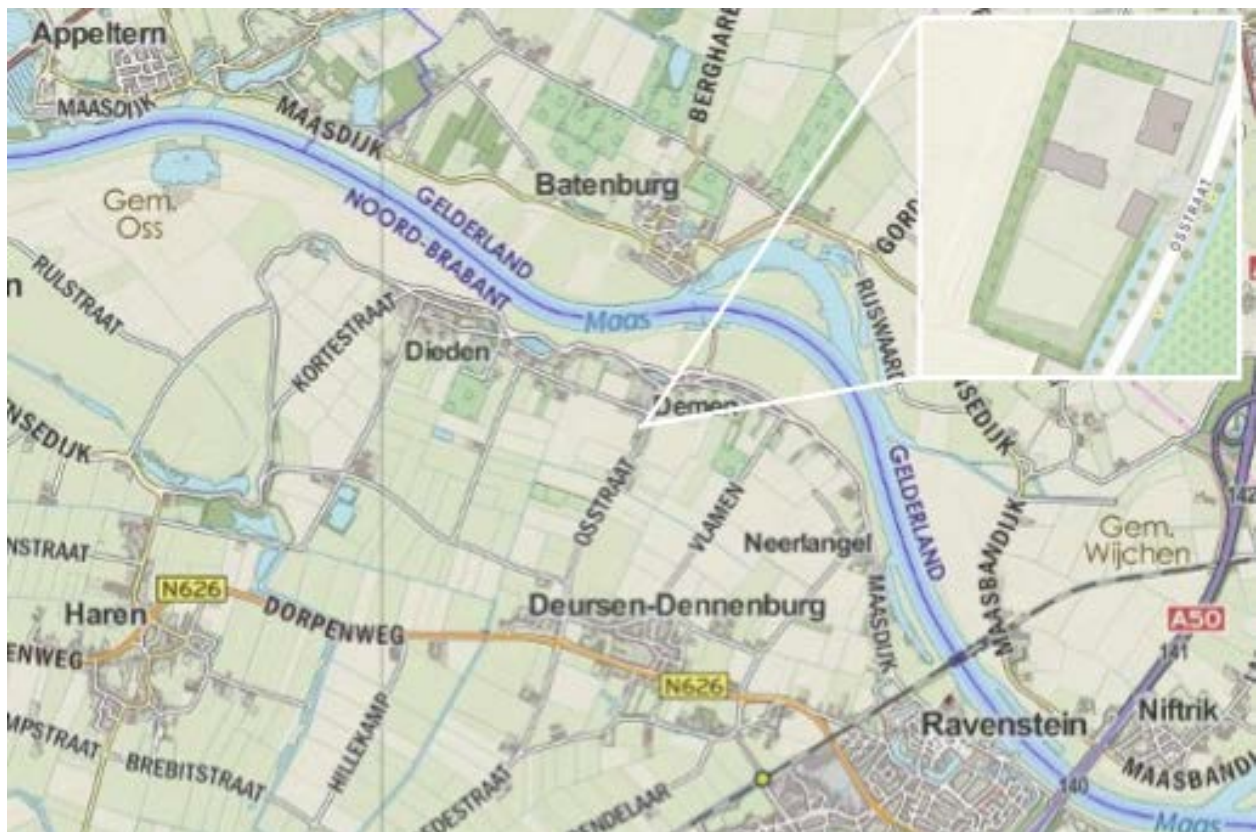
1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Osstraat 15 te Demen. Momenteel heeft onderhavige locatie een agrarische bestemming. Echter vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats, er wordt geen vee meer gehouden. De wens is om de huidige bedrijfswoning te behouden en de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Hierbij zullen een tweetal bijgebouwen behouden blijven, een derde bijgebouw is reeds gesloopt. Dit betreft een gebouw waar voorheen opslag plaatsvond en waar pony's gestald werden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat het voorgestelde gebruik van de locatie Osstraat 15 te Demen als woonfunctie passend is in de omgeving.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in navolgend figuur. Het plangebied omvat het perceel aan de Osstraat 15 te Demen, kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 540 en 539.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

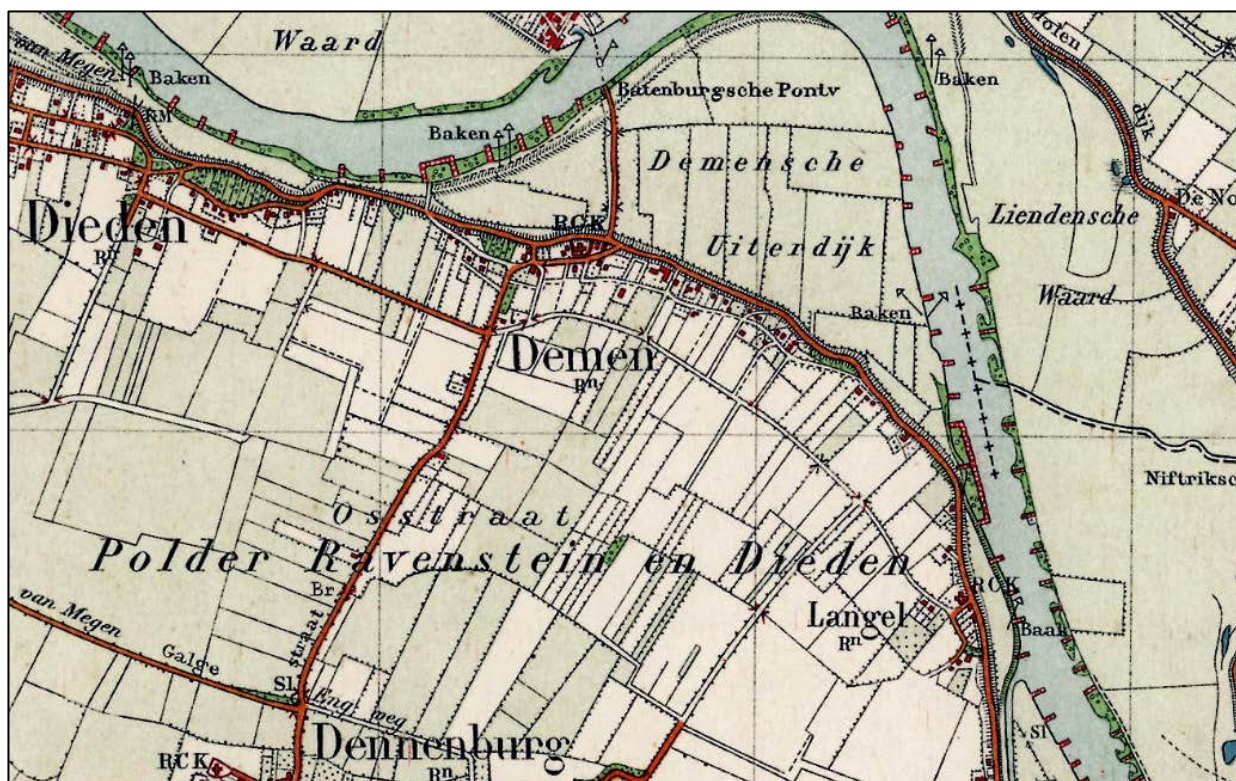
Voor de locatie aan de Osstraat 15 te Demen vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010", vastgesteld op 21 januari 2011.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van het plangebied kende al in vroege tijden bewoning vanwege de hoge ligging op een rivierduin van de Maas. De belangrijkste vorm van bestaan is altijd de landbouw geweest. De eerste ontginningen waren gebaseerd op het reliëf en uitgevoerd in blokverkaveling met voornamelijk langs de wegen verspreide agrarische bebouwing. De locatie is gelegen op een rivierduin. Deze vormde een hoge, droge plek binnen de omliggende natte komgebieden, waarop de bebouwing is ontstaan. De ondergrond van dit landschap is rivierduin en oeverwal bestaand uit poldervaaggronden. De oorspronkelijke begroeiing bestond vooral uit fruitgaarden en perceelbeplanting. Het landschap heeft een kleinschalig, halfopen karakter. Door schaalvergroting is veel van de oorspronkelijke verkaveling verdwenen, maar het kleinschalige karakter is behouden.

Onderhavige locatie behoorde tot 1810 tot de gemeente Demen en Langel. In 1810 is die gemeente met Dieden gefuseerd tot de gemeente Dieden, Demen en Langel. In 1923 is de gemeente opgegaan in de Gemeente Ravenstein, welke in 2003 is opgegaan in de gemeente Oss.



Topografische situatie rond 1930

2.2 Bestaande situatie

De locatie aan de Osstraat 15 te Demen heeft momenteel een agrarische bestemming. De locatie bestaat uit een woning, een tweetal bijgebouwen. Daarnaast is recentelijk een bijgebouw gesloopt, vooruitlopend op de omzetting van de bestemming. De van oorsprong oude langgevel boerderij is in 1975 nagenoeg geheel verbouwd. Op de locatie werden ca. 18 pony's gehouden.



Bestaande situatie

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie is de agrarische bestemming van het perceel omgezet naar een woonbestemming, en kan de locatie enkel ten behoeve van de bestemming woning gebruikt worden. De huidige bedrijfswoning blijft hiertoe geheel behouden, daarnaast blijven er een tweetal bijbehorende panden behouden als bijgebouw. Het totaal aantal vierkante meters aan bijgebouwen bedraagt ca. 260 m². Ten behoeve van de wijziging is reeds een ander bijgebouw gesloopt. Hier vond voorheen opslag van materialen en machines plaats en werden pony's gehuisvest.



Beoogde situatie

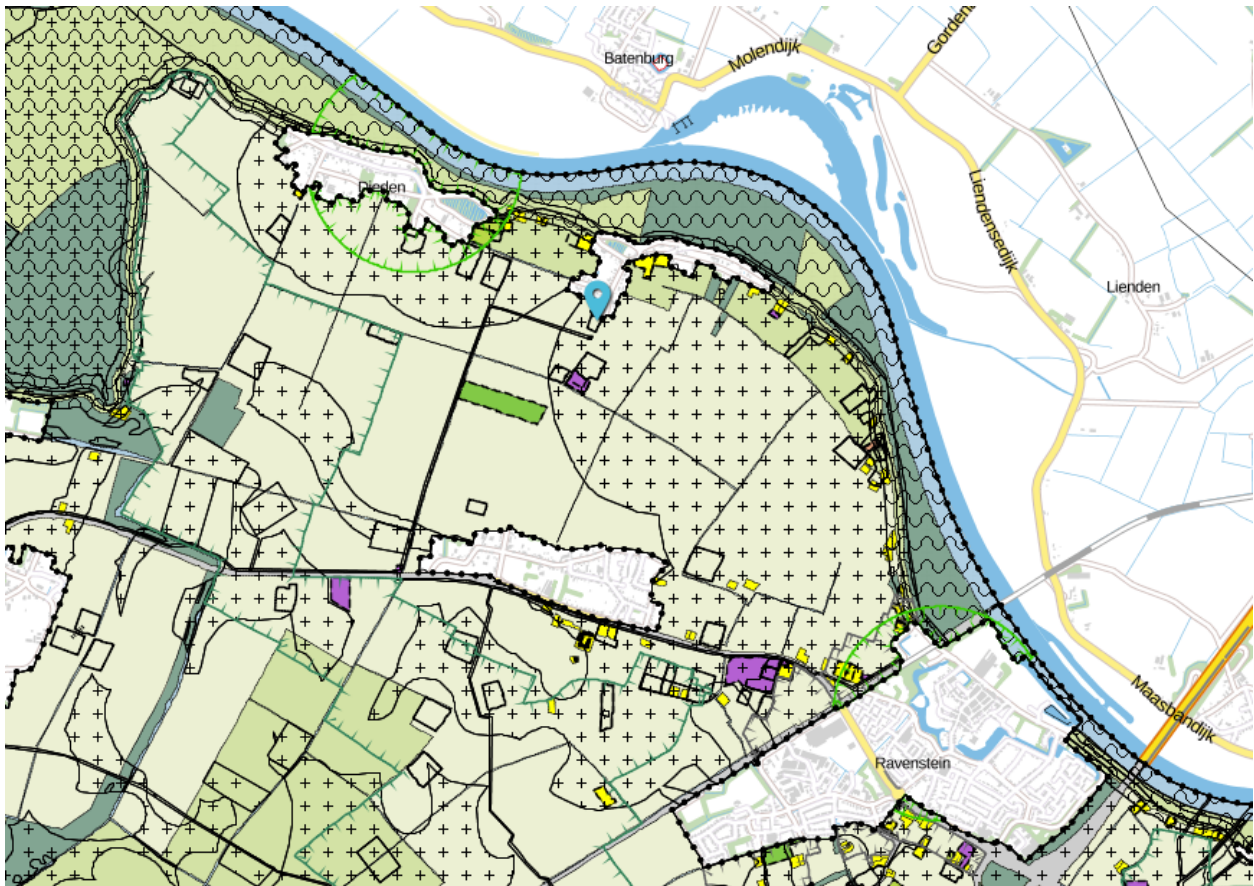
2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Op ca. 70 meter ten noorden van de planlocatie ligt de lintbebouwing van de kern Demen. Ten zuiden van de locatie is het landelijk gebied gelegen alsmede de dorpen Dennenburg en Deursen. De omgeving van de locatie kenmerkt zich door deels open doorzichten en laanbeplanting. De locatie zelf is al omgeven door diverse groene beplanting.

2.5 Functionele karakteristiek

De locatie aan de Osstraat 15 te Demen is net buiten de bebouwingsconcentratie van Demen gelegen, welke aan de Sint Laurensstraat en Sint Wilbertstraat aansluit. Het gebied loopt in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting over in het landelijk gebied. In oostelijke richting is het dorp Ravenstein gelegen. De totale bebouwing aan de Osstraat is beperkt en bestaat uit (agrarische) bedrijven en een sportpark. De planlocatie zal in de voorgenomen situatie een woonfunctie krijgen en hiermee aansluiten op de bebouwing in het dorp van Demen.

Buiten de kernen van de gemeente Oss bevinden zich agrarische bedrijven. Op een afstand van ca. 110 meter is het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf gelegen. De afstand tot deze locatie wijzigt met onderhavig voornemen niet. Op dit moment is de locatie een veehouderij. In het kader van de Wet Geurhinder een veehouderij is bepaald dat een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij welke na 19 maart 2000 zijn functie als bedrijfswoning verliest, voor omliggende veehouderijen op dezelfde wijze getoetst worden als een bedrijfswoning. Dit betekent dat de toetsafstand 50 meter bedraagt. Met 110 meter wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan, waardoor de veehouderij niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen in de omgeving

2.6 Groen en water

In onderhavig plan gaat het enkel om functieverandering van een bestaande locatie. Qua bebouwing en erfverharding zijn er geen veranderingen. Er is reeds een bouwwerk gesloopt, de overige bebouwing blijft behouden. Er zijn dan ook geen waterhuishoudkundige gevolgen. Het bestaande groen zal behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt middels een landschappelijk inpassingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan is enkel aanvullend een houtwal van 6 meter breed opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk kader

3.1.1 *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.

3.1.2 *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 niet in nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. In dit geval dienen uitsluitend de kosten van de planologische procedure als gevolg van de particuliere ontwikkelingen 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet 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). De flora- en faunawet is inmiddels opgenomen in de Wet natuurbescherming.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

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.

3.2.2 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:

- Rijkswaardwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- 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 het Natuurnetwerk Nederland 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 rijkswaardwegen, 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 radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.6). Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

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

De realisatie van een woonfunctie kan worden aangemerkt als verstedelijking. Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Middels onderhavig plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Het gaat om het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning. Gezien de omvang van de bebouwing op het perceel, welke bestaand is, niet toeneemt is de ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 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 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.
- *Concentratie van verstedelijking*
Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.
- *Groene geledingszones tussen steden*
De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de stedelijke kernen.
- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*
Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

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 hoofdkeers 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



Structurenkaart

De 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 landbouwontwikkelingsgebieden 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.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

De wens tot verduurzaming van de agrarische sector heeft geleid tot de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd'. De denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen;
- de som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan;
- door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrofood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

De ontwikkeling van de agrarische sector is gericht op inpassing in het landschap en een transitie naar duurzame en zorgvuldige veehouderij.

De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- **Stedelijk concentratiegebied**
In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- **Kernen in landelijk gebied**
De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Plan specifiek

Groene geleidingszone tussen steden

Onderhavige locatie is op de visiekaart gelegen in de 'groene geleidingszone tussen steden'. In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot Oss) zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze

gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. Ook het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden draagt hier aan bij.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Onderhavige locatie is op de structurenkaart gelegen binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling. Het accentgebied agrarische ontwikkeling betreft een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

Cultuurhistorie

Op de kaart gebiedsgericht werken is onderhavige locatie gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Om de samenhang te benadrukken is het belangrijk deze landschappen verder te ontwikkelen, gericht op behoud en waar nodig verbetering van de leesbaarheid (belevingswaarde) van het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Gezien op de locatie geen sprake is van nieuwbouw blijven de huidige aanzichten behouden. Hierdoor heeft het voorgenomen plan geen effect op het cultuurhistorisch landschap.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Verdere toetsing ten aanzien van bovengenoemde gebieden dient dan ook plaats te vinden aan de Verordening Ruimte van Provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 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 Noord-Brabant geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2014.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*
Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- *Afwijking in verband met maatwerk*
Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

- Natuur Netwerk Brabant
- de groenblauwe mantel
- het gemengd landelijk gebied

Natuur Netwerk Brabant

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Het in artikel 5 opgenomen NNB maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur ook gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel (artikel 6).

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

In artikel 5 zijn de regels opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de NNB. Deze regels gaan vooral over de (planologische) bescherming van de NNB, de wijziging van begrenzing en de mogelijkheden tot fysieke en financiële compensatie van aantasting van ecologische waarden.

Gemengd landelijk gebied

Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkelijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- beschrijving gemengd landelijk gebied
- (vollegronds)teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven
- afwijkende regels recreatieve bedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen
- Windturbines
- Zonneparken

Artikel 7.7 van de Verordening ruimte bevat regels voor wonen in het gemengd landelijk gebied. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart

In voorliggend plan betreft het de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De Verordening ruimte Noord-Brabant staat dit toe als voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 7.7 lid 5. Op de voorwaarden wordt in het navolgende ingegaan:

Ad 5a.

De woning wordt niet gesplitst in meerder wooneenheden. Er blijft sprake van één woning.

Ad 5b.

Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de gemeente Oss zijn hierover afspraken gemaakt en dit is vastgelegd in een overeenkomst en is een voorwaardelijke verplichting in dit plan. Overigens heeft de initiatiefnemer het gebouw vooruitlopend op de definitieve omzetting reeds gesloopt.

Ad 5c.

Er is geen sprake van een afsplitsing van een bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering wordt in zijn geheel beëindigd.

Aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt voldaan.

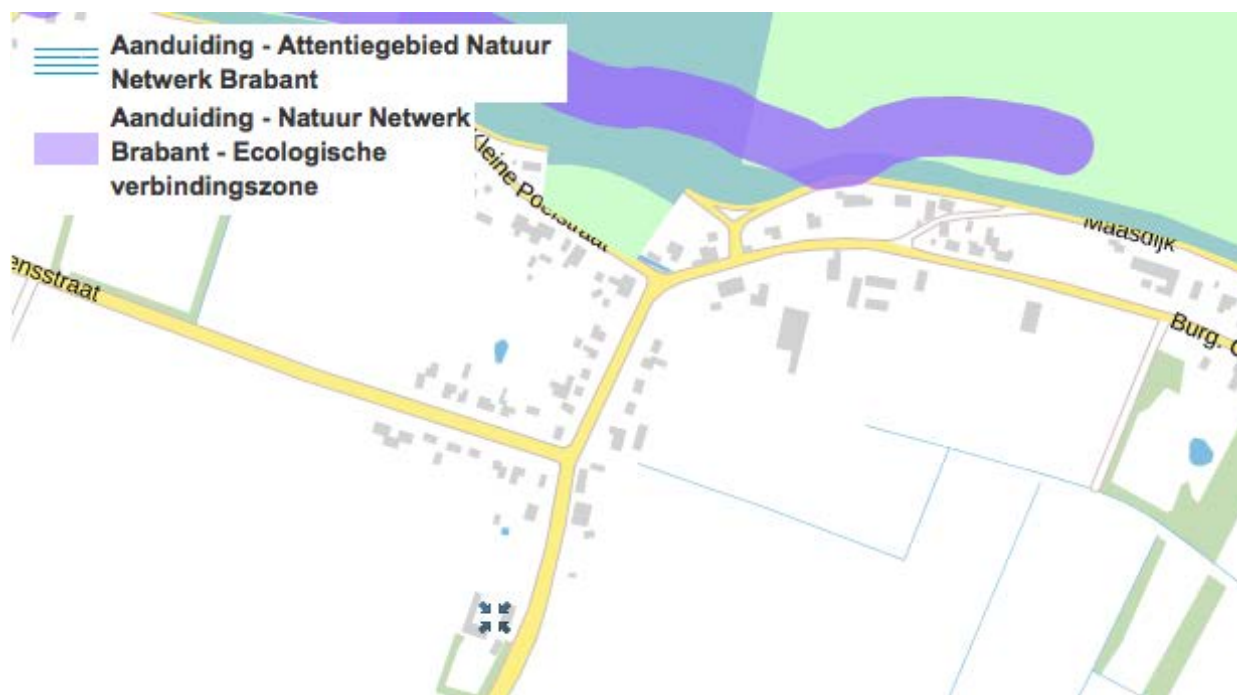
De Verordening ruimte Noord-Brabant kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hieronder wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Natuur Network Brabant

Met betrekking tot de Natuur Network Brabant (NNB) zijn er, naast de NNN zelf, twee aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte:

- ecologische verbindingszones;
- attentiegebieden NNB.

Onderhavige locatie is niet gelegen of grenst niet aan delen van de NNB. De NNB ligt op ca. 300 meter afstand van de planlocatie. Gezien er geen sprake is van versnippering of oppervlakte verlies, heeft het initiatief geen negatief effect op het Natuur Network Brabant.



Ligging t.o.v. NNB

Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Boringsvrije zone
- Behoud en herstel van watersystemen

Onderhavige locatie is niet gelegen of grenst niet aan de hierboven genoemde wateraanduidingen. Een gebied met de aanduiding 'Rivierbed' is gelegen op ca. 365 meter afstand.

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.

De plangebied is niet gelegen binnen een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol gebied. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

In de Verordening ruimte worden slechts de cultuurhistorische vlakken aangegeven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen die vlakken is te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant.



Ligging t.o.v. cultuurhistorische vlakken

Integratie stad – land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- stedenbouwkundig en landschappelijk rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren
- de stedelijke ontwikkeling is in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig met groene en blauwe landschapsontwikkeling

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'gebieden integratie stad-land'.

Regionaal bedrijventerrein

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

Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Agrarische gebieden

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- Beperkingen veehouderij
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teel ondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw

Beperkingen veehouderij

Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrunderveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

Onderhavige locatie voorziet niet in de vestiging, omschakeling of uitbreiding van een veehouderijbedrijf.

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

Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

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

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Onderhavige locatie is niet gelegen in een zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling.

Zoekgebied voor windturbines

De ontwikkeling van windturbines is mogelijk binnen de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines' als de ontwikkeling aansluit bij het karakter en de kwaliteit van het landschap in Noord-Brabant. Binnen de gemeente Oss zijn echter geen gebieden aangewezen als zoekgebieden voor windturbines.

3.4.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Onderhavig initiatief is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het bestemmingsvlak ca. 1.970 m², bedraagt en ca. 260 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. De ontwikkeling valt hiermee binnen Categorie 2. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap is landschappelijke inpassing noodzakelijk. In paragraaf 4.3.3 wordt nader op de inpassing van het perceel ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrands en dekzandrugs
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden door vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrands
- Dekzandrugs
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

Onderhavige locatie is gelegen binnen het landschapstype 'Komgebied'. De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden worden in het noorden begrensd door de oeverwal en in het zuiden door de dekzandrand. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit verkavelingspatroon bestaat over het algemeen uit een slagenverkaveling.

Kwaliteiten Komgebied:

- De openheid, rust en ruimte van het komgebied vormen een kwaliteit. Vooral de openheid in de Lithse polder is uniek voor Brabantse begrippen;
- De Hertogswetering vormt een belangrijke oost-west lopende drager;
- Via dwarsdijken en kades zijn noord-zuid verbindingen mogelijk;
- Het komgebied vormt een kansrijk gebied voor een agrarische bedrijfsvoering met toekomstwaarde. Zeker voor grondgebonden melkveehouderijen bestaan in het komgebied ontwikkelingsmogelijkheden;
- De Beerse Overlaet geeft het komgebied een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Bedreigingen Komgebied:

- Door toevoegen van landschapselementen, bedrijvigheid en stads- en dorpsuitbreidingen verdwijnt de openheid;
- De in het komgebied geplande regionale waterberging kan in extreme situaties overlast voor aanwezige bedrijven opleveren.

Wonen

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) versterking van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Aan de andere kant bestaat er nog steeds wel een behoefte aan écht landelijk wonen: vrijstaande woningen in het landelijk gebied. De voorraad bestaande burgerwoningen in het buitengebied lost die vraag grotendeels op. Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. De bouw van een woning moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook moet de Ruimte-voor-ruimteregeling, of de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (vroeger Buitengebied in Ontwikkeling) worden toegepast. Naast nieuwbouw, kunnen ook burgerwoningen ontstaan door omschakeling, bijvoorbeeld van een voormalige agrarische bedrijfswoning. In beginsel is deze omschakeling voorstelbaar, op voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Wonen kan zo bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Hetzelfde geldt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als het bijdraagt aan het behoud, zijn daar ook mogelijkheden voor gebruik als woning. Voor het behoud van grote karakteristieke woonboerderijen is woningsplitsing voorstelbaar.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de omschakeling van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De ontwikkeling voorkomt verrommeling en leegstand van agrarische bebouwing. De ontwikkeling veroorzaakt geen belemmering voor de in de omgeving gelegen veehouderijbedrijven.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame

gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

Onderhavige ontwikkeling betreft een duurzame ontwikkeling in die zin dat leegstand van voormalige agrarische bedrijven wordt voorkomen, hiermee past het initiatief binnen de 'Toekomstvisie Oss op weg naar 2020'.

3.4.3 Nota Landschapsbeleid - 2015

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid -2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid - 2015 wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

In onderhavige situatie is er geen sprake van het toevoegen van bebouwing. Er is slechts sprake van een landschappelijke inpassing van een houtwal. De huidig aanwezige groenelementen blijven gehandhaafd.

3.4.6 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

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1. De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een 'monumentenvergunning' nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en

in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

Voorgenomen ontwikkeling gaat niet met een bodemverstoring gepaard. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. Op de locatie is ook geen cultuurhistorisch element aanwezig. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

3.4.8 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan gesteld worden dat er door de woning ca. 7 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal zijn te verwachten. Dit aantal is gelijk aan de huidige situatie.

Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van het aantal voertuigbewegingen.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

In de huidige situatie zijn reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Er is plaats voor minimaal 3 parkeerplaatsen.

Verkeer: ontsluitingswegen

Voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Door het project zijn dan ook geen verkeerstechnische problemen te verwachten.

3.4.11 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 opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

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 past 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 publieksaantrekkende 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 4 Verantwoording

4.1 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 (§ 4.1.1)
- Bodem (§ 4.1.2)
- Externe veiligheid (§ 4.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 4.1.4)
- Geur: industrieel (§ 4.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 4.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 4.1.7)
- Straling (§ 4.1.8)
- Water (§ 4.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 4.1.10)

4.1.1 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.

Op ca. 110 meter ligt een agrarische bestemming. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) weergegeven.

Bedrijf	SBI-2008	Afstand VNG Gemengd gebied			
		geur	stof	geluid	gevaar
Fokken en houden van rundvee	0141	100	30	30	0

De grootste minimaal aan te houden richtafstand is 100 meter, waarbij het aspect geurhinder bepalend is voor deze minimaal aan te houden afstand. Voor het aspect geur wordt voldaan aan de voorkeursafstand. Op basis van bedrijven en milieuzonering is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door de nieuwe gebruiksfunctie wonen worden de huidige en eventuele nieuwe bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

Voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor het toestaan van een woning of een woning met een bedrijf aan huis op deze locatie.

4.1.2 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.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Door G&O Consult is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Osstraat 15 te Demen wordt het volgende geconcludeerd:

- *De bovengrond bevat enkele lichte verontreinigingen;*
- *De ondergrond bevat enkele lichte verontreinigingen;*
- *Het grondwatermonster bevat geen verontreiniging.*

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldinspectie en veldwerkzaamheden is op het maaiveld of in de uitkomende grond geen asbest, puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De aangetroffen verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van verstedelijking van de locatie. Er zijn voor zover bekend geen bronnen op de locatie aanwezig geweest welke deze verontreinigingen kunnen hebben veroorzaakt.

Er zijn met de aangetroffen lichte verontreinigingen in het grondwater geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen in de grond wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden of consumptief gebruik.

Mocht in de toekomst grond vrijkomen van de locatie, dan kan deze niet zonder dit te melden worden toegepast op percelen elders. Deze vrijkomende grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit gemeld worden. Hiervoor dient contact te worden gezocht met de gemeente Oss. Vrijkomende grond binnen de locatie hergebruiken is zonder meer toegestaan.

Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde woonfunctie en de toekomstige verkoop van de locatie.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het omzetten van de bestemming. Het rapport is bijgevoegd als bijlage bij dit plan.

4.1.3 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. In dit geval is de locatie gelegen op een afstand van circa 550 meter van de maas. Vanuit de beleidsvisie is er sprake van een verantwoording 'Standaard verantwoording'.

Het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft neemt met de ontwikkeling niet toe. Er is en blijft sprake van één woning. Daarbij is de afstand tot de maas aanzienlijk. Dit geeft de mogelijkheid om in geval van een calamiteit een schuilgelegenheid om te zoeken. Voor bestaande gebouwen zijn bouwkundige ingrepen niet aan de orde. Aanzien dit plan uitsluiten toeziet op een functiewijziging van het perceel, zonder nieuwe bouw mogelijkheden is dit dus niet aan de orde. Ook maatregelen voor zelfredzaamheid en bestrijding zijn niet aan de orde.



Uitsnede risicokaart

Volgens de risicokaart externe veiligheid is het projectgebied niet gelegen binnen de risicocontour 10^{-6} van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.1.4 Geurhinder: agrarisch

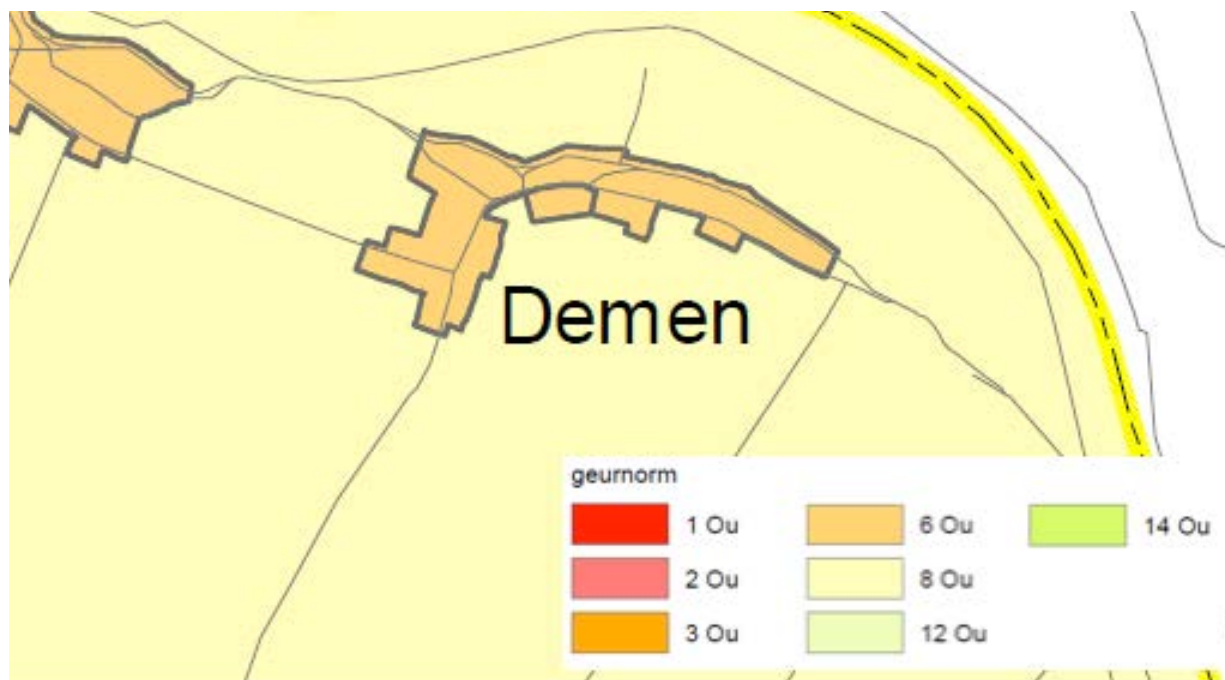
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017". 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.

In de geurverordening wordt uitgegaan van normen voor de maximale geurbelasting in de vorm van voorgrond- en achtergrondbelasting. Bij het stellen van deze normen worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwontwikkelingsgebied etc. Verder wordt bij het stellen van normen gekeken naar het aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving en hun omvang.

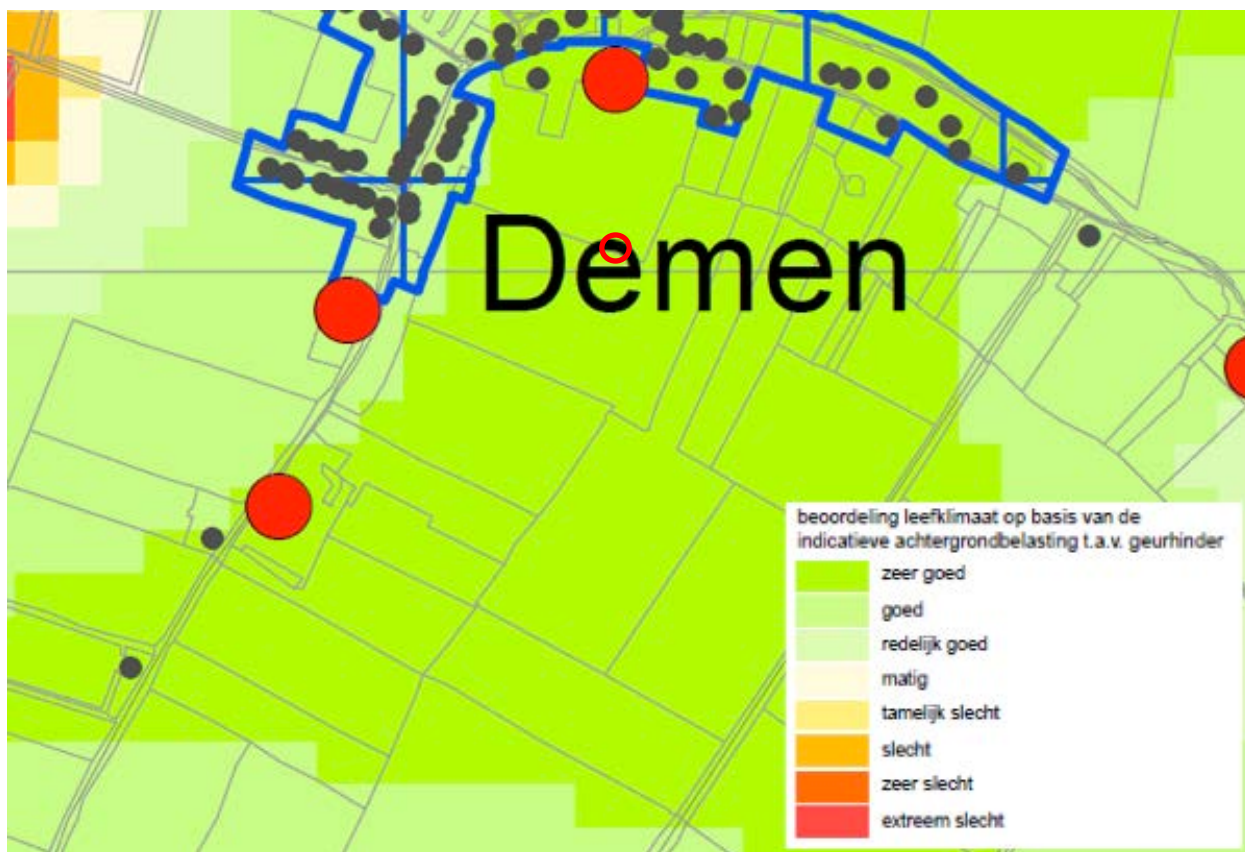


Geurnorm verordening 2013

Voor het plangebied geldt een geurnorm van 8 Ou voor de voorgrondbelasting. Voor de achtergrondbelasting worden de volgende streef- en toetswaarden gehanteerd:

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Bij de voorbereiding van het nieuwe geurbeleid, zoals vastgelegd in de “Geurgebiedsvisie 2016”, zijn berekeningen van de achtergrondbelasting gemaakt. Uit de beoordeling van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder wordt geconcludeerd dat het leefklimaat in het plangebied als ‘redelijk goed’ kan worden beschouwd.



Agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013 – Achtergrond geurbelasting

Belangen veehouderij en derden

De locatie is om dit moment aan te merken als een veehouderij, daar er vergunning is voor het houden van pony's. Na omschakeling is er in het kader van de geurwetgeving sprake van een voormalige veehouderij. Voor dergelijke locaties gelden vast afstanden ten opzichte van veehouderijen. Deze afstand is in dit geval 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. Concluderend kan gesteld worden dat planlocatie op voldoende afstand is gelegen van omliggende veehouderijen. Het wijzigen van de functie leidt niet tot belemmering voor de veehouderijen. De omzetting kan doorgang vinden.

4.1.5 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen industriële bestemmingen gelegen welke geur uitstoten. Voorgenomen ontwikkeling wordt aldus niet belemmerd door de geur afkomstig van industrie in de omgeving van het plangebied.

4.1.6 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 blootgestelden 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.

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Het initiatief betreft het wijzigen van de huidige bestemming van het perceel in een woonbestemming, waarbij het mogelijk is om een kantoor aan huis te voeren. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarde:

- Fijn stof ca. 18 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de verblijfsfunctie.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

4.1.7 Mobiliteit en parkeren

Voor onderhavig plan zullen geen nieuwe infrastructurele elementen worden aangelegd. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Osstraat. De locatie is vanaf deze weg te bereiken. De verkeersaantrekkende werking van de te realiseren functie (wonen) leidt niet tot een toename ten opzichte van de huidige situatie.

Het erf van de woning heeft een voldoende omvang om te voorzien in de parkeerbehoefte, welke bestaat uit 3 parkeerplaatsen (volgens Parkeernormen 2017 van de gemeente Oss).

Tabel 1 Benodigde aantal parkeerplaatsen

Activiteit	Parkeerkencijfer per eenheid
Woning (duur)	2,4

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen (gebaseerd op CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') geldt het volgende:

Tabel 2 Verkeersbewegingen

Activiteit	Parkeerkencijfer per eenheid
Woning	7,8

Ook voor verkeersbewegingen geldt dat er geen toename is ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal vervoersbewegingen zal geen belemmering zijn voor de infrastructuur.

4.1.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslist 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.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in de directe nabijheid van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is dan ook geen beperkende factor.

4.1.9 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 vGPR 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 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.

Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid, het voorgenomen initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwing en/of erfverharding. Het betreft enkel een functiewijziging van agrarisch naar wonen waarbij de huidige bebouwing behouden blijft. Ten behoeve van het plan is reeds een bijgebouw geamoveerd van ca. 145 m². Dit heeft een positief effect op de waterberging van de locatie.

4.1.10 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.

De planlocatie is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Bovendien betreft het een bestaande woning. Een onderzoek naar spoorlawaaai is niet aan de orde.

De woning is in het kader van industrielawaai reeds gevoelig voor geluid. Omliggende bedrijven moeten al rekening houden met de aanwezigheid van de woning. Bovendien liggen het dichtstbijzijnde bedrijf op een afstand van meer dan 250 meter van de woning.

Het betreft een bestaande woning. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

4.3 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 (§ 4.3.1)
- Natuur (§ 4.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 4.3.3)

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is de archeologische verwachtingswaarden opgenomen doormiddel van de dubbelbestemming. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

Indien er werken en/of werkzaamheden uit worden gevoerd over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld geldt een onderzoeksplicht.

Vorgenomen ontwikkeling gaat niet met een bodemverstoring gepaard. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Zoals eerder aangegeven bevinden zich geen belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied. Onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

4.3.2 Natuur

Flora en fauna

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet). Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

De Wet natuurbescherming 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.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd door de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering waarbij de huidige aanwezige bebouwing behouden blijft. Gezien er geen ruimtelijke ingreep plaats vindt in de vorm van bouwen of amoveren, worden mogelijk aanwezige soorten die van gebouwen gebruik maken (vogels, vleermuizen) dan ook niet verstoord. Een ecologisch onderzoek als bedoeld in de Wet natuurbescherming kan dan ook achterwege blijven.

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van onderhavig initiatief. Het bouwwerk is reeds gesloopt. In het verleden was hiervoor reeds toestemming verleend. Voor het overige behelst het plan uitsluitend een gebruikswijziging van het perceel.

Wet natuurbescherming

De bescherming van specifieke natuurgebieden is ook geregeld middels de Wet natuurbescherming. Het gaat om de zogenoemde Natura 2000-gebieden.

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Oss zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Oss.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Of een plan of project (significant) negatieve effecten heeft op kwalificerende soorten of habitats van een bepaald gebied wordt aan de hand van de Programmatische Aanpak Stikstof getoetst. In de meeste situaties is de provincie het bevoegde gezag voor de vergunningverlening.

Gezien de aard (functieverandering naar wonen) van de ontwikkeling en de ruime afstand tot aan de beschermende gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Gezien er geen vee meer wordt gehouden binnen de inrichting, leidt dit juist tot een positief effect gezien er geen sprake meer is van stikstofdepositie.

Natuur Netwerk Nederland

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. Het NNN is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen. Ook in de gemeente Oss is NNN aanwezig.

Het plangebied bevindt zich niet in of grenst niet aan delen van het NNN. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2. altijd van toepassing.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die we regionaal hebben afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.

2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering

Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

De regio vindt het belangrijk dat er ruimte is voor lokaal maatwerk. Uitgangspunt is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

Basisinspanning

De *notitie Toepassingsbereik* is het vertrekpunt voor bepalen van de basisinspanning die bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorgestaan. Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij de eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking.

Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

In de evaluatie kwam onduidelijkheid over de maatregelen en kosten die kunnen worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap naar voren. Om de aanpak voor kwaliteitsverbetering binnen de regio gelijk te schakelen zijn de richtlijnen hieronder kort samengevat.

Fysieke maatregelen

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:

Inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen baseren/relateren aan gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn vanuit STIKA dan wel andere gestandaardiseerde normbedragen voor maatregelen.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Bij de gemeenten in de regio Noordoost is voldoende beleidskader voor de beoordeling en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee verbonden kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat gemeenten in de regio beschikken over:

- een structuurvisie of voornemens zijn deze op te stellen/ te actualiseren;
- een actueel beleidskader en/ of parate gebiedskennis om de inrichtingsvoorstellen voor kwaliteitsverbetering te beoordelen en aan te sturen.
- een ambitiekaart met regionale landschapsopgaven voor investering in (sub)regionale landschapsversterkende projecten.

Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

1. Gemeenten dragen zelf zorg voor het benodigde ruimtelijk kwaliteitskader.
2. Gemeenten hebben regierol voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verantwoording en monitoring

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat van de kwaliteitsverbetering die is verzekerd via een financiële bijdrage in een landschapsfonds regelmatig verslag moet worden gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de kwaliteitsverbetering via een bestemmingsplan zijn geen nadere vereiste voor de verantwoording opgenomen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Afspraken verantwoording en monitoring

1. Regelmatig wordt in het kader van de Monitor Verordening ruimte verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
2. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.
3. Initiatieven om kennis en kunde over kwaliteitsverbetering te delen, worden in principe door regio /provincie ondersteund.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen 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 aanwezige 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 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- 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;
- 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 streekeigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- 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;
- 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: landschappelijke inpassing

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 zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;

- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

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

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m³;
- 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.

Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

Vorgenomen ontwikkeling voorziet in de wijziging van de bestemming van agrarisch bedrijf in wonen, waarbij het bestemmingsvlak 1.970 m² bedraagt en er ca. 260 m² aan bijgebouwen behouden blijft. De ontwikkeling valt hiermee binnen Categorie 2. Er is landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Het landschappelijk inpassingsplan is voorgesteld door de gemeente Oss. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing blijft het huidige groen op de locatie behouden. Daarnaast dient een houtwal van 6 meter breed aangelegd te worden.

Onderstaand is het huidige aanzicht van de locatie met bijbehorende groenbeplanting weergegeven.



Huidig aanwezige beplanting

Onderstaand is de inpassing weergegeven met hierbij de nieuw aan te leggen houtwal.



Inpassingsplan

4.3.4 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.

4.3.5 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 dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

5.2 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening. Daarin staat dat wij voor kleine plannen geen inspraak houden. Dit is een dergelijk klein plan. Daarom houden wij geen inspraak op dit plan. Wel volgen wij een zienswijzenprocedure. Volgens de wet moet dit. We leggen het ontwerpwijzigingsplan hiervoor zes weken ter inzage.

BESTEMMINGSPLAN

Osstraat 15 Demen

Bijlage 2 Bodemonderzoek



VERKENNEND BODEMONDERZOEK

voor de locatie gelegen aan de

OSSTRAAT 15

Colofon

Rapport: Verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Osstraat 15 te Demen

Rapportnummer: 5463B00117

Status: definitief

Datum: 8 februari 2018

Opdrachtgever

G.J.W.T. van der Ven
Osstraat 15
5354 KC Demen

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Liessel
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD Liessel

Contactpersoon

De heer J. Verhoeven
Senior adviseur
0493 - 597 505
jverhoeven@go-consult.nl



©FEBRUARI 2018

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG LIESSSEL,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	VOORONDERZOEK.....	6
2.1	Geraadpleegde bronnen	6
2.2	Afbakening onderzoekslocatie vooronderzoek	6
2.3	Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie.....	8
2.4	Calamiteiten.....	8
2.5	Uitgevoerde bodemonderzoeken	8
2.6	Belendende percelen/terreindelen	9
2.7	Terreininspectie	9
2.8	Toekomstige situatie.....	10
2.9	Lokale of regionale achtergrondgehalten	10
2.10	Bodemopbouw en geohydrologie.....	10
2.11	Conclusies vooronderzoek.....	10
HOOFDSTUK 3	GEHANTEERDE ONDERZOEKSOPZET.....	11
3.1	Onverdacht terreingedeelte	11
3.2	Afwijkingen t.o.v. de gehanteerde norm.....	11
3.3	Relatie tot de opdrachtgever.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
HOOFDSTUK 4	UITGEVOERDE VELDWERKZAAMHEDEN	12
4.1	Certificering	12
4.2	Uitvoering grondonderzoek	12
4.3	Uitvoering grondwateronderzoek	13
HOOFDSTUK 5	LABORATORIUMONDERZOEK	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Grond(meng)monsters	14
5.3	Grondwatermonsters.....	14
5.4	Monsteroverdracht	14
HOOFDSTUK 6	RESULTATEN LABORATORIUMONDERZOEK.....	15
6.1	Toetsingskader	15
6.2	Analyseresultaten.....	16
6.3	Toetsing gestelde hypothese	16
HOOFDSTUK 7	CONCLUSIE	17
Bijlage 1	Situering boringen en peilbuis	
Bijlage 2	Boorstaten	
Bijlage 3	Analysecertificaat grondmengmonsters	
Bijlage 4	Analysecertificaat grondwatermonster	
Bijlage 5	Toetsingsresultaten	
Bijlage 6	Veldwerkformulier	

Samenvatting

Algemeen

Projectnummer:	5463BO0117
Soort onderzoek:	Verkennd bodemonderzoek
Adres onderzoekslocatie:	Osstraat 15
Kadastrale registratie:	Gemeente Oss, sectie C, nummer 539 & 540
Coördinaten locatie:	X = 171.526 en Y = 424.961
Aanleiding onderzoek:	Bestemmingsplanwijziging en verkoop locatie
Oprachtgever:	G.J.W.T. van der Ven
	Osstraat 15
	5354 KC Demen

Onderzoekshypothese: Onverdachte locatie (ONV)

	Onverdacht
Onderzoeksopzet	4.450 m ²
Boringen tot 0,5 m-mv:	11
Boringen tot 2,0 m-mv:	3
Peilbuizen:	1
Mengmonsters bovengrond:	2
Mengmonsters ondergrond:	1
Grondwatermonsters:	1

Afwijkingen t.a.v. NEN5740:

Zintuiglijke waarnemingen:

Grond:	boring 1: 0 - 70 m-mv: scherven dakpannen en resten rood baksteen; Boring 02, 03, 06 07 en 11: zwak resten rood baksteen; Boring 09 + 10: zwak wortelhoudend. Omwille van het aantreffen van zowel zand als klei zijn deze apart gesorteerd voor de mengmonsters
Grondwater:	geen bijzonderheden of zintuiglijke afwijkingen.

Laboratoriumonderzoek

Bovengrond	mm 1 bg (zand)	Overschrijding minerale olie, kobalt en zink met achtergrondwaarde
	mm 2 bg (klei)	Overschrijding zink, lood en PCB met achtergrondwaarde
	mm 3 bg (klei)	Overschrijding balt met achtergrondwaarde
Ondergrond	mm 4 og (zand)	Overschrijding balt met achtergrondwaarde
	mm 5 og (klei)	Geen overschrijdingen
Grondwater	pb 01	Geen overschrijdingen

Aanbevelingen

Noodzaak nader onderzoek / vervolgonderzoek:	nee
Beperking gebruik freatisch grondwater:	nee
Belemmeringen toekomstig gebruik wonen:	geen
Belemmeringen ten aanzien van voorgenomen verkoop:	geen
SIKB-uitwisselbestand BRL SIKB 0100 beschikbaar:	ja, via G&O Consult

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In dit rapport wordt verslag gedaan van een verkennend bodemonderzoek volgens de norm NEN 5740:2009. Dit onderzoek is uitgevoerd op de locatie lokaal bekend als Osstraat 15 te Demen, kadastraal bekend als gemeente Oss sectie C, nummer 539 & 540. De onderzoekslocatie is 4.450 m² groot.

Dit onderzoek is uitgevoerd met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem op de locatie.

Dit onderzoek, uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009, is gericht op toetsing van de vooraf opgestelde hypothese aan de (analyse)resultaten. Hierbij zal het gaan om de toetsing op aan-, dan wel afwezigheid van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie en het toetsen van de aangenomen aard en ruimtelijke verdeling hiervan.

De hypothese wordt getoetst aan de onderzoeksresultaten. Vervolgens wordt de gestelde hypothese aanvaard of verworpen en wordt een eindconclusie geformuleerd over de gebruiksmogelijkheden van de locatie binnen het kader van de geplande gebruiksoptie.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform het protocol BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Bemonsteringen en laboratoriumonderzoek vonden plaats in december 2017. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door het AS3000 geaccrediteerd milieulaboratorium "AL-West B.V." te Deventer.

Er dient opgemerkt te worden dat, gezien de gevolgde onderzoeksstrategie welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, er rekening moet worden gehouden met een zeker restrisico. Hierbij gaat het om voorkomen van lokale kernen zoals gedempte sloten, verontreinigde stoffen in verpakkingen, of slecht oplosbare verontreinigingskernen voor zover deze buiten het geheel van historische gegevens valt. Ten slotte wordt er op gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is.

De relatie van de projectleider en de veldwerker tot de opdrachtgever is van dien aard, dat deze puur zakelijk wordt beschouwd. Er is geen sprake van persoonlijke binding anders dan dat deze in een normaal zakelijke relatie tussen opdrachtverlener en opdrachtgever gebruikelijk is. Ten slotte wordt vermeld dat geen eigen grond is onderzocht.

De onderzoeksresultaten zijn, mits ongewijzigd gebruik van de onderzoekslocatie, ten minste 5 jaar geldig.

HOOFDSTUK **2** VOORONDERZOEK

2.1 GERAADPLEEGDE BRONNEN

De informatie over de onderzoekslocatie is gebaseerd op de bij de gemeente Oss opgevraagde, informatie verkregen van de huidige eigenaar tevens opdrachtgever (de heer G. van der Ven) en informatie verkregen uit de uitgevoerde terreininspectie. Daarnaast zijn de volgende internetbronnen geraadpleegd:

- Het Actueel Hoogtebestand Nederland;
- Het Kadaster;
- Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG);
- De publieke dienstverlening op de kaart (Pdok);
- Bodemloket.nl;
- De bodematlas van de provincie Noord Brabant;
- DINO loket van TNO;
- Bodeminformatie gemeente Oss.

Van de locatie en de directe omgeving zijn uit bovengenoemde informatiebronnen gegevens verzameld over:

- Het historische, huidige en toekomstige gebruik;
- Eventuele calamiteiten;
- Eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- De bodemopbouw en geohydrologie;
- Verhardingen, kabels en leidingen.

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

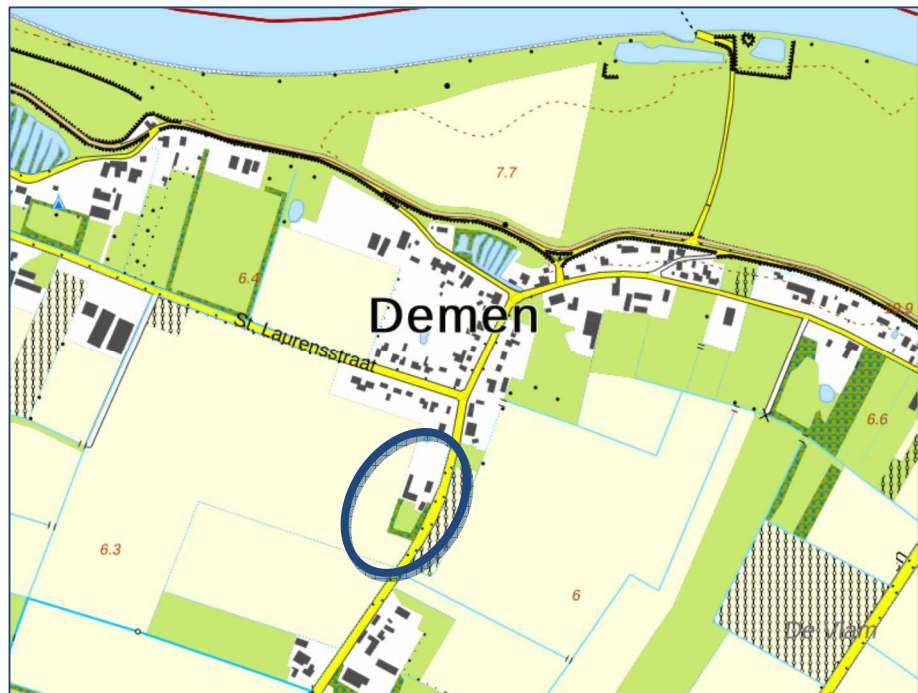
Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende percelen binnen een afstand van 25 meter. De onderzoekslocatie (4.450 m²) ligt aan de Osstraat 15, ten zuiden van de kern van Demen.

De regionale ligging van de onderzoekslocatie is in kaart gebracht in de Topografische kaart van Nederland en is aangegeven in navolgende figuur. De topografische coördinaten van de onderzoekslocatie bedragen X = 171.526 en Y = 424.961.

Figuur 1

Topografische ligging onderzoekslocatie

Bron: PDOK

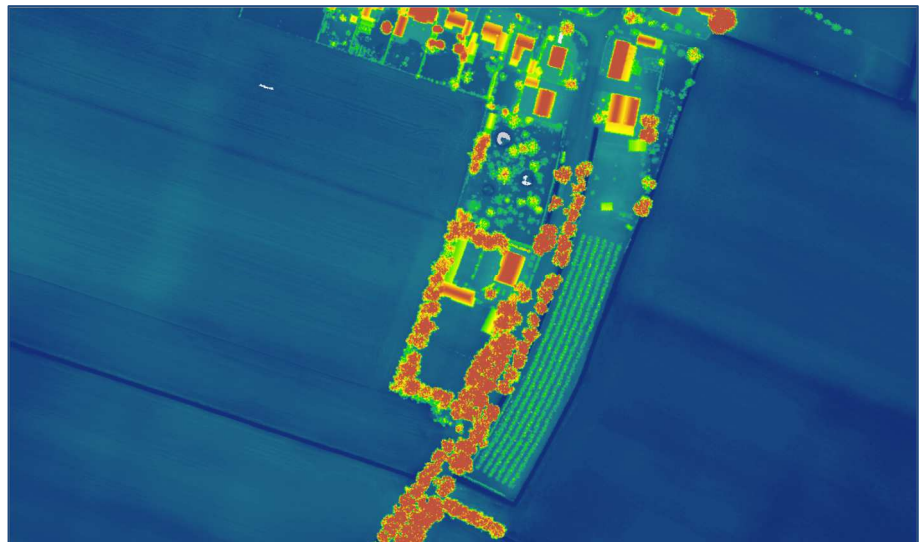


De onderzoekslocatie is kadastraal bekend bij de gemeente Oss, sectie C. nummer 539 & 540. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het maaiveld zich op een hoogte van 6,5 m +NAP.

Figuur 2

Hoogtekaart

Bron: www.ahn.nl



2.3

HISTORISCH EN HUIDIG GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

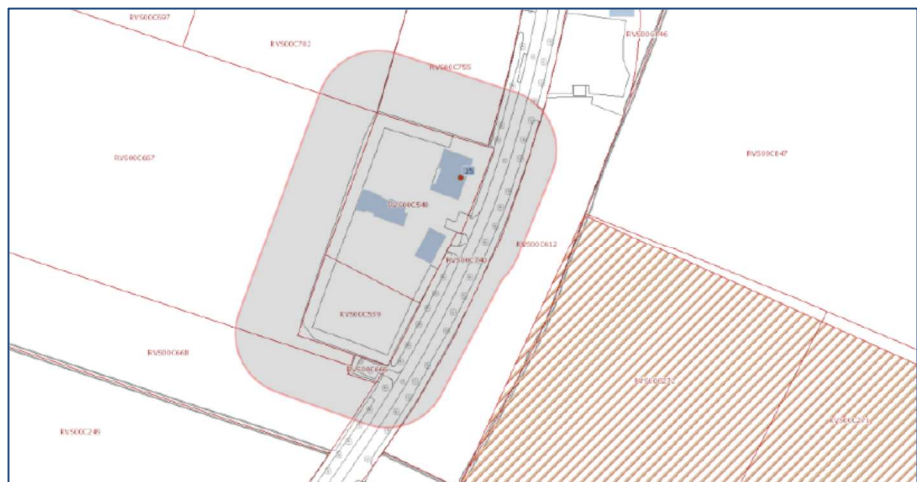
De onderzoekslocatie is gelegen aan de Osstraat 15 te Demen en bevindt zich in een landelijk gebied. Op deze locatie is sinds ca. 1875 een woonboerderij met een aantal schuren aanwezig. Een groot gedeelte van de locatie bestaat uit tuin en weiland. De locatie heeft tot heden een agrarische bestemming, vanwege het hobbymatig houden van enkele pony's. Deze werden in de bijgebouwen gehuisvest. De bijgebouwen zijn omstreeks 1975 opgericht.

Uit de verkregen informatie van de gemeente Oss is gebleken dat:

- Er geen tanks op of binnen 25 meter van de locatie hebben gelegen;
- Geen historische verontreinigingen bekend zijn.

Figuur 3

Kaart bodeminformatiesysteem gemeente Oss.



Aan de oostzijde van het perceel ligt een gebied dat bekend staat als “Osstraat I”. Van dit gebied is uit historische bodeminformatie bekend dat hier in 1955 een boomkwekerij is gestart.

Voor zover bekend bij opdrachtgever, blijkt dat er op en rondom de feitelijke onderzoeklocatie tot op heden geen activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden, waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd.

Op grond van het door AVG in 2016 uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet verdacht is voor wat betreft de aanwezigheid van conventionele explosieven.

2.4

CALAMITEITEN

Voor zover bij de huidige bewoners bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente Oss blijkt niet dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

2.5

UITGEVOERDE BODEMONDERZOEKEN

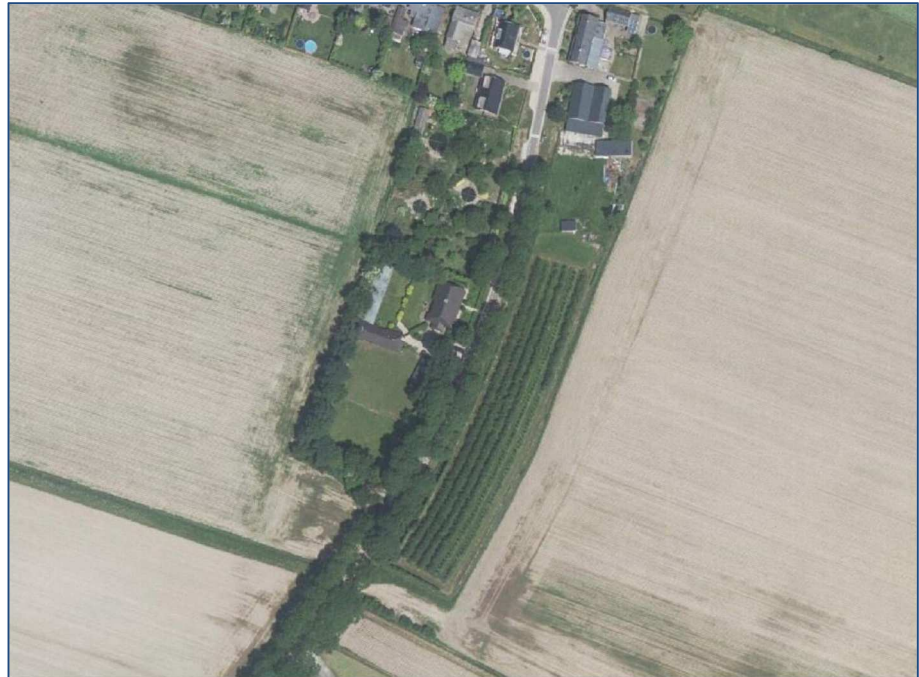
Op de huidige onderzoekslocatie zijn tot op heden geen onderzoeken uitgevoerd.

- De locatie bevindt zich in een landelijk gebied, ten zuiden van het dorp Demen
- Ten noorden is een woning van derden aanwezig;
- Ten oosten is de Osstraat aanwezig, met hierna een boomgaard;
- Ten zuiden en westen is landbouwgrond aanwezig.

Figuur 4

Luchtfoto

Bron: PDOK



Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwater verontreiniging.

Ten tijde van het uitvoeren van het veldwerk waren enkele goederen opgeslagen in de loods. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwater verontreiniging aangetroffen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de maaiveldinspectie niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd.

2.8 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De onderzoekslocatie zal in de toekomst worden herbestemd van agrarisch naar woning.

2.9 LOKALE OF REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN

De Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oss uit 2013 bevat geen nadere informatie over verhoogde achtergrondconcentraties.

2.10 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Uit de grondwaterkaart van Nederland (DGV-TNO) blijkt dat de regionale bodemopbouw kan worden omschreven zoals weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1

Geohydrologische bodemopbouw
Bron: TNO-Dienst grondwater verkenning

DIEPTE (M + NAP)	GEOLOGISCHE OMSCHRIJVING	SAMENSTELLING
+ 6,5 t/m 0	Deklaag: Nuenengroep	fijn zandige, matig goed doorlatende rivierduinafzettingen
0 t/m -17	Eerste watervoerend pakket: Formatie van Kreftenheye / Veghel	grove grindhoudende zanden
- 17 t/m?	Slecht doorlatendecheidende laag: Formatie van Breda	Middel fijn tot uiterst fijne glauconiet houdende zanden

De freatische grondwaterspiegel bevindt zich volgens de grondwaterkaart op een diepte van 4 tot 5 meter NAP. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordwestelijk gericht.

Volgens de wateratlas van de provincie Brabant ligt de onderzoekslocatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

2.11 CONCLUSIES VOORONDERZOEK

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

3

HOOFDSTUK 3 GEHANTEERDE ONDERZOEKSOPZET

3.1 ONVERDACHT TERREINGEDEELTE

Ten behoeve van het vastleggen van de milieuhygiënische conditie van de onderzoekslocaties is uitgegaan van de onderzoeksnorm NEN-5740. Aan de hand van de beschikbare gegevens en historische informatie is de onderzoekshypothese niet verdacht en heeft per deellocatie volgens de *Onderzoekstrategie voor een onverdachte locatie* (ONV) monstername plaatsgevonden.

Tabel 3.1

Aantallen te verrichten boringen en te analyseren grond(water)monsters bij een niet verdachte locatie

Oppervlak (m ²)	aantal boringen			aantal te analyseren (meng)monsters		
	0,5 m-mv	tot 2 m-mv	peilbuis	grond		grondwater
				bovengrond	ondergrond	
4.450	11	3	1	2	1	1

3.2 AFWIJKINGEN T.O.V. DE GEHANTEERDE NORM

Doordat de doorstroming van de peilbuis met de plaatsing zeer slecht was, is de peilbuis in afwijking van de VKB protocol 2002 niet volledig afgepompt.

Er zijn geen afwijkingen aangaande dit onderzoek in relatie tot de NEN-5740, of het SIKB protocol 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek.

4

HOOFDSTUK 4 UITGEVOERDE VELDWERKZAAMHEDEN

4.1 CERTIFICERING

G&O Consult is gecertificeerd volgens de ISO 9001:2008 en voert haar veldwerkzaamheden uit volgens de BRL-SIKB 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek. De in het onderhavig onderzoek verrichte werkzaamheden zijn onder deze certificering uitgevoerd, conform de VKB-protocollen 2001 en 2002. Het veldwerk is uitgevoerd door de heer A.J.M. Heddes (certificaatnummer K46241/07) van Stevens Milieukundig Veldwerk.

4.2 UITVOERING GRONDONDERZOEK

Op woensdag 24 januari 2018 is het veldwerk verricht. Er heeft monsternamen conform tabel 3.1 plaatsgevonden. De locatie van de boringen is grafisch weergegeven in bijlage 1 van dit rapport.

De grondboringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor (120 mm). Het opgeboorde materiaal is neergelegd op een schoon stuk plastic. Het opgeboorde bodemmateriaal is op basis van zintuiglijke beoordeling van textuur, kleur en bodemopbouw, laagsgewijs bemonsterd. De monsters zijn samengesteld over een traject van maximaal 0,5 meter. Deze grondmonsters zijn verpakt in door het laboratorium aangeleverde glazen potten met plastic schroefdeksels. Een grondmonster is in het veld samengesteld uit een boorkern, welke bestaat uit het middelste segment van een opgehaald boorvolume. Een boorvolume bestrijkt in de grond een netto-traject van circa 10 cm. Ieder grondmonster (per 0,5 m-mv) is opgebouwd uit maximaal 5 boorkernen. Van het opgeboorde bodemmateriaal is een profielschets gemaakt. Deze profielschetsen zijn uitgewerkt in boorstaten, welke zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

Met het veldwerk zijn de volgende bijmengingen aangetroffen:

Boring	Diepte	Bijmenging
01	0 - 0,30 m-mv	Scherven dakpannen, zwak baksteen houdend
	0,30 - 0,70 m-mv	Zwak baksteen houdend
02 + 03 + 06	0 - 0,50 m-mv	Zwak baksteen houdend
07	0 - 1,00 m-mv	Zwak baksteen houdend
09 + 10	0 - 0,50 m-mv	Zwak wortelhoudend
11	0 - 0,50 m-mv	Zwak baksteen houdend

Daarbij zijn in het veld 2 verschillende grondsoorten aangetroffen, namelijk, klei en (kleiig) zand.

Er zijn verder geen zintuiglijke verontreinigingen, puin of anderzijds asbest-verdacht materiaal waargenomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat geen onderzoek conform de NEN 5707 of NEN 5897 is uitgevoerd, waarbij proefgaten of proefsleuven zijn gegraven.

4.3

UITVOERING GRONDWATERONDERZOEK

Op 31 januari is de peilbuis bemonsterd conform het VKB/protocol 2002. Alvo-rens tot bemonstering over te gaan is de peilbuis met een laag debiet afge-pompt. Doordat met het plaatsen van de peilbuis er een slechte toestroming is vastgesteld, is de peilbuis bij bemonstering niet volledig voorgepompt. De ge-leidbaarheid, zuurtegraad, troebelheid en de temperatuur van het opgepompte water zijn ter plaatse gemeten. Er is gewacht met monsternamen totdat de gemeten waarden constant waren.

Tabel 4.1

Gegevens peilbuis

Peilbuisnummer		Pb 07	
Boring		07	
Grondwaterstand		1,21	cm-mv
Diepte peilbuis		270	cm-mv
Filterstelling		170 - 270	cm-mv
Geleidbaarheid	(Ec)	420	µS
Zuurtegraad	(pH)	7,1	
Troebelheid	(NTU)	527	
Temperatuur		10,6	°C
Kleur		Geelbruin	
Toestroming		Slecht	

Gebruikte materialen bij de monsternamen:

- slangenpomp,
- siliconenslang, PE-slang, PE wegwerpplotter;
- glazen en PE-monsterflessen (100 ml) met dop met teflon inleg;
- filters $\varnothing = 45 \mu\text{m}$;
- Combimeter Hanna Instruments HI 991301 pH/Ec/TDS meter;
- Troebelheidmeter: Aqualytic AL250T-IR.

5

HOOFDSTUK 5 LABORATORIUMONDERZOEK

5.1 INLEIDING

De fysische en chemische analyses zijn uitgevoerd door het milieulaboratorium "AL-West B.V." te Deventer. Het milieulaboratorium "AL-West B.V." is geaccrediteerd voor het AS 3000 protocol: Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek.

5.2 GROND(MENG)MONSTERS

De grondmonsters zijn op woensdag 24 januari aangeboden aan AL-West. Op het laboratorium zijn de mengmonsters samengesteld uit de aangeleverde grondmonsters. De grondmonsters zijn vervolgens voorbehandeld volgens de gestelde eisen vanuit het AS3000 protocol. Voor de toetsing van de analysere-sultaten is per (meng)monster het lutum- en organisch stofgehalte bepaald. Een kopie van het uitgegeven analysecertificaat is opgenomen in bijlage 3. De bodemlagen waarbij met het veldwerk bodemvreemd materiaal is aangetroffen (zie tabel 4.1), zijn separaat geanalyseerd.

Tabel 5.1

Monstersamenstelling grond-mengmonsters

Omschrijving	Boring(en)	Diepte m-mv	AS3000	Stoffenpakket
mm 1 bg (z)	01 + 02	0,0 - 0,5	X	NEN-5740 pakket
mm 2 bg (k)	03 t/m 07	0,0 - 0,5	X	NEN-5740 pakket
mm 3 bg (k)	08 t/m 15	0,0 - 0,5	X	NEN-5740 pakket
mm 4 og (z)	01 + 08 + 15	0,5 - 2,0	X	NEN-5740 pakket
mm 5 og (k)	07 + 08 + 15	0,5 - 2,0	X	NEN-5740 pakket

5.3 GRONDWATERMONSTERS

Op woensdag 20 december 2017 zijn de grondwatermonsters aangeboden aan het laboratorium.

Tabel 5.2

Monstersamenstelling grondwa-termonster

Omschrijving	Boring	Filterstelling m-mv	AS3000	Stoffenpakket
Pb 01	07	1,70 - 2,70 m-mv	x	NEN-5740

5.4 MONSTEROVERDRACHT

De monsteroverdracht geschiedde conform de NEN-5861. In de termijn tussen de monsternamen en monsteroverdracht, zijn de verkregen monsters bij temperatuur van 5°C gekoeld bewaard. Het transport van de grond- en grondwa-termonsters geschiedde eveneens gekoeld bij een temperatuur van 5°C.

6

HOOFDSTUK 6 RESULTATEN LABORATORIUMONDERZOEK

6.1 TOETSINGSKADER

Toetsing grond(meng)monsters

De gehalten die zijn gemeten in de bodemonsters worden getoetst aan de landelijke Achtergrondwaarden 2000 (voorheen: streefwaarden) en de interventiewaarden vanuit de "Circulaire bodemsanering 2009".

Als uit het verkennend onderzoek volgt dat er geen verontreiniging op de locatie aanwezig is (dat wil zeggen alle analyses van de monsters laten concentraties zien onder de landelijke Achtergrondwaarden 2000), dan is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Als wél sprake is van verontreiniging, volgens de gestelde hypothese, dan kunnen de volgende twee situaties worden onderscheiden:

- als in één of meer monsters de gehalten de landelijke Achtergrondwaarden 2000 overschrijden, maar onder de tussenwaarden blijven, dan is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Incidenteel kunnen dan wel gebruiksbeperingen gewenst zijn;
- als in één of meer monsters de aangetroffen gehalten de tussenwaarden of de interventiewaarden overschrijden dan is een nader bodemonderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen of er daadwerkelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Het nader bodemonderzoek moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van de verontreiniging en de mogelijke risico's.

Toetsing grondwatermonsters

Interpretatie van de analyseresultaten geschiedt op basis van de circulaire: "Circulaire bodemsanering 2009. Hierbij zijn voor de toetsing de voormalige streef- en interventiewaarden bodemsanering daterende van 2000 overgenomen.

6.2

ANALYSERESULTATEN

In onderstaande tabel is de toetsing van de analyseresultaten samengevat. De gehele toetsing is opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

Tabel 6.1

Toetsingstabel grondmengmonsters en grondwatermonster, certificaatnummer: 729171 en 730557.

Monster	Traject m-mv	Overschrijdingen achtergrond-/streefwaarde	Overschrijdingen interventiewaarde
mm 1 bg (z)	0,00 - 0,50	Kobalt, zink en minerale olie	--
mm 2 bg (k)	0,00 - 0,50	Lood, zink en PCB's	--
mm 3 bg (k)	0,00 - 0,50	Kobalt	--
mm 4 og (z)	0,50 - 2,00	Kobalt	--
mm 5 og (k)	0,50 - 2,00	--	--
pb 01	1,70 - 2,70	--	--

6.3

TOETSING GESTELDE HYPOTHESE

Wat betreft het onverdacht terreingedeelte, hier is verontreiniging aangetroffen in de boven- en ondergrond. De voor de locatie opgestelde hypothese onverdachte locatie wordt verworpen.

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Osstraat 15 te Demen wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond bevat enkele lichte verontreinigingen;
- De ondergrond bevat enkele lichte verontreinigingen;
- Het grondwatermonster bevat geen verontreiniging.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldinspectie en veldwerkzaamheden is op het maaiveld of in de uitkomende grond geen asbest, puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De aangetroffen verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van verstedelijking van de locatie. Er zijn voor zover bekend geen bronnen op de locatie aanwezig geweest welke deze verontreinigingen kunnen hebben veroorzaakt.

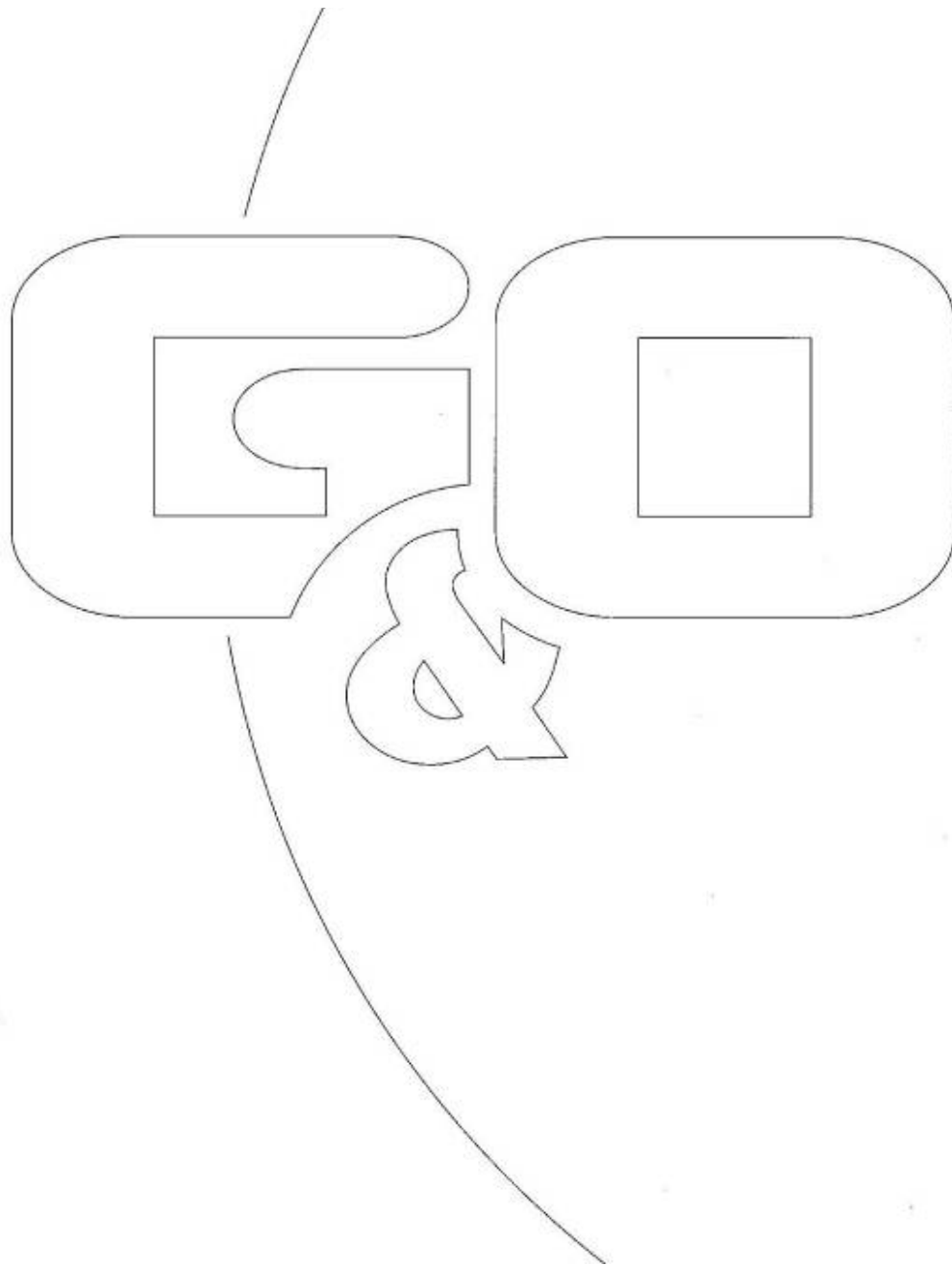
Er zijn met de aangetroffen lichte verontreinigingen in het grondwater geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen in de grond wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden of consumptief gebruik.

Mocht in de toekomst grond vrijkomen van de locatie, dan kan deze niet zonder dit te melden worden toegepast op percelen elders. Deze vrijkomende grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit gemeld worden. Hiervoor dient contact te worden gezocht met de gemeente Deurne. Vrijkomende grond binnen de locatie hergebruiken is zonder meer toegestaan.

Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde woonfunctie en de toekomstige verkoop van de locatie.

Bijlage 1

Situatieschets boringen en peilbuis



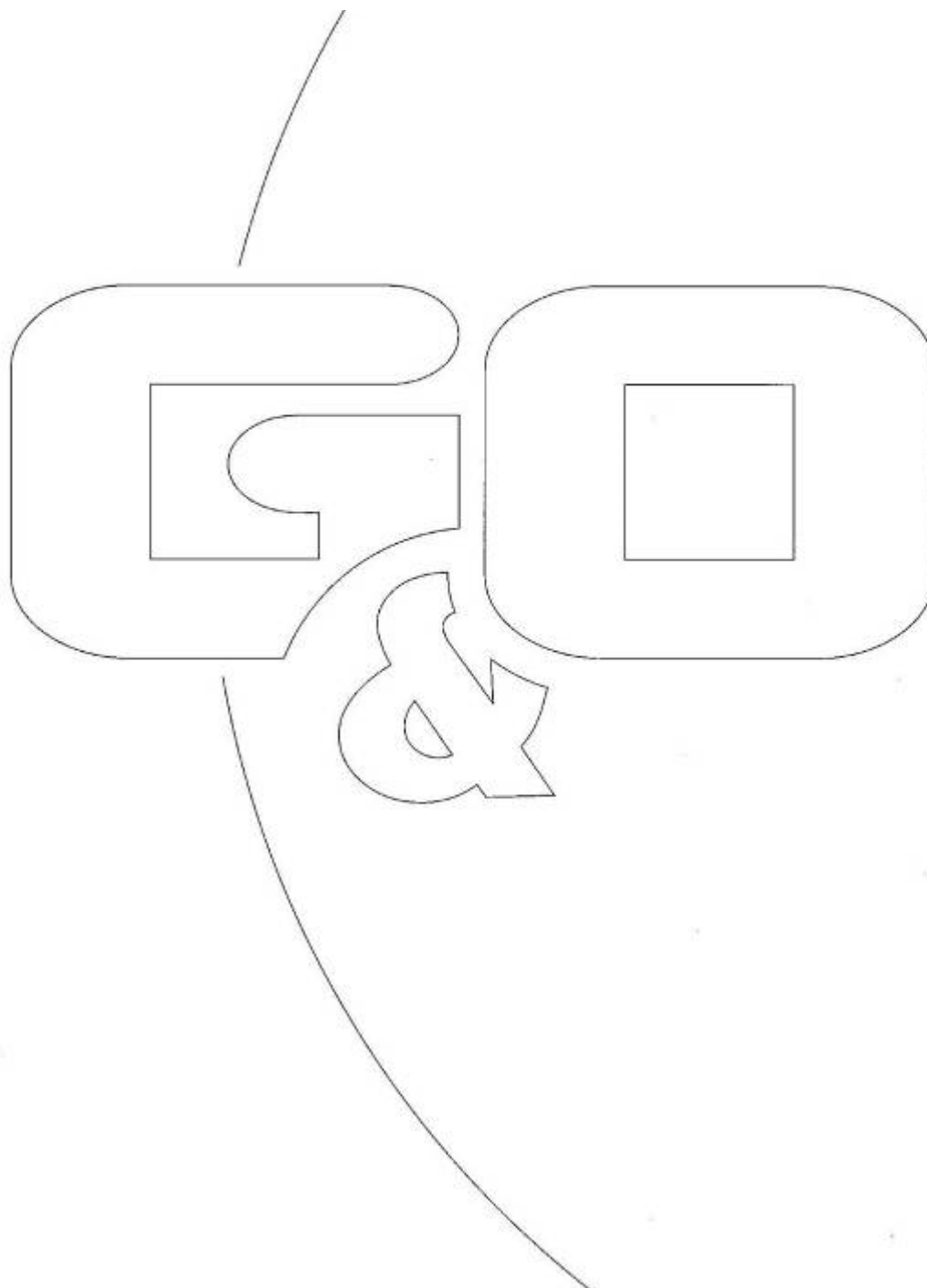
16 jan 2018, 11:19





Bijlage 2

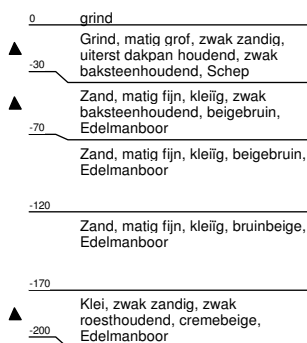
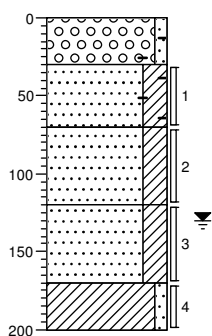
Boorstaten



Boring: 01

Datum: 24-01-2018
GWS: 130

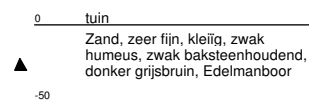
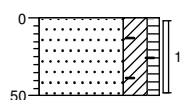
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 02

Datum: 24-01-2018

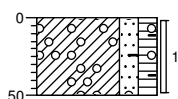
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 03

Datum: 24-01-2018

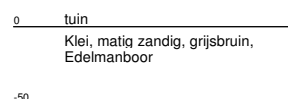
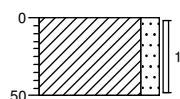
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 04

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld



Boormeester: AJM Heddes

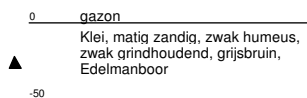
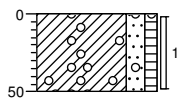
Projectcode: 5463BO0117

Opdrachtgever: -

Boring: 05

Datum: 24-01-2018

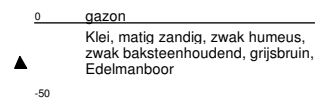
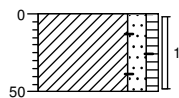
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 06

Datum: 24-01-2018

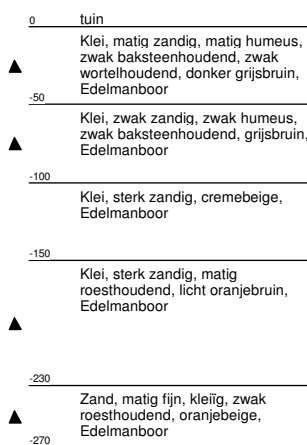
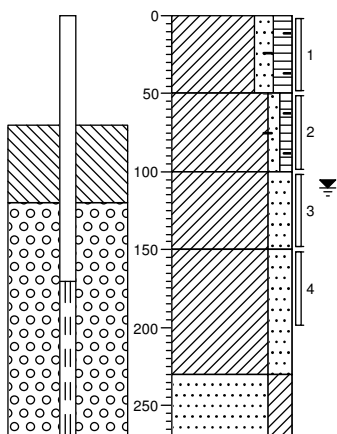
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 07

Datum: 24-01-2018
GWS: 110

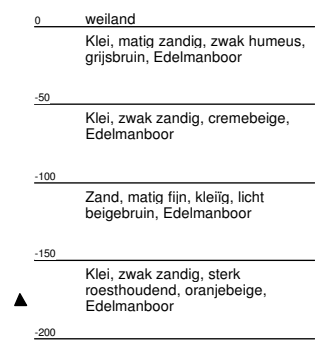
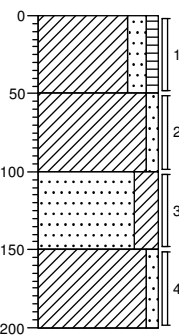
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 08

Datum: 24-01-2018
GWS: 120

Maaiveldhoogte: maaiveld

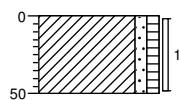


Boormeester: AJM Heddes

Boring: 09

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld

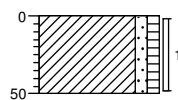


0 weiland
▲ Klei, zwak zandig, zwak humeus,
zwak wortelhoudend, beigebruin,
Edelmanboor
-50

Boring: 10

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld

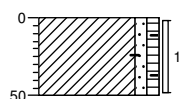


0 weiland
▲ Klei, zwak zandig, zwak humeus,
zwak wortelhoudend, beigebruin,
Edelmanboor
-50

Boring: 11

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld

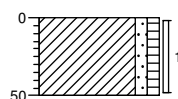


0 weiland
▲ Klei, zwak zandig, zwak humeus,
zwak baksteenhoudend,
beigebruin, Edelmanboor
-50

Boring: 12

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld



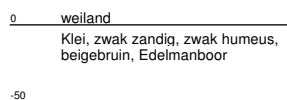
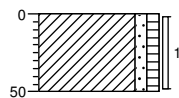
0 weiland
▲ Klei, zwak zandig, zwak humeus,
beigebruin, Edelmanboor
-50

Boormeester: AJM Heddes

Boring: 13

Datum: 24-01-2018

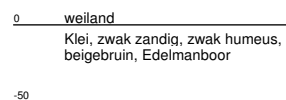
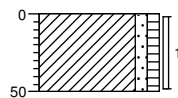
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 14

Datum: 24-01-2018

Maaiveldhoogte: maaiveld

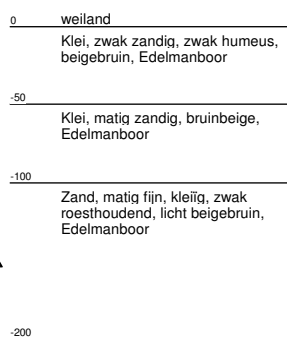
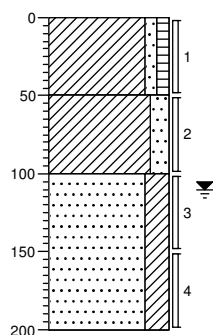


Boring: 15

Datum: 24-01-2018

GWS: 110

Maaiveldhoogte: maaiveld



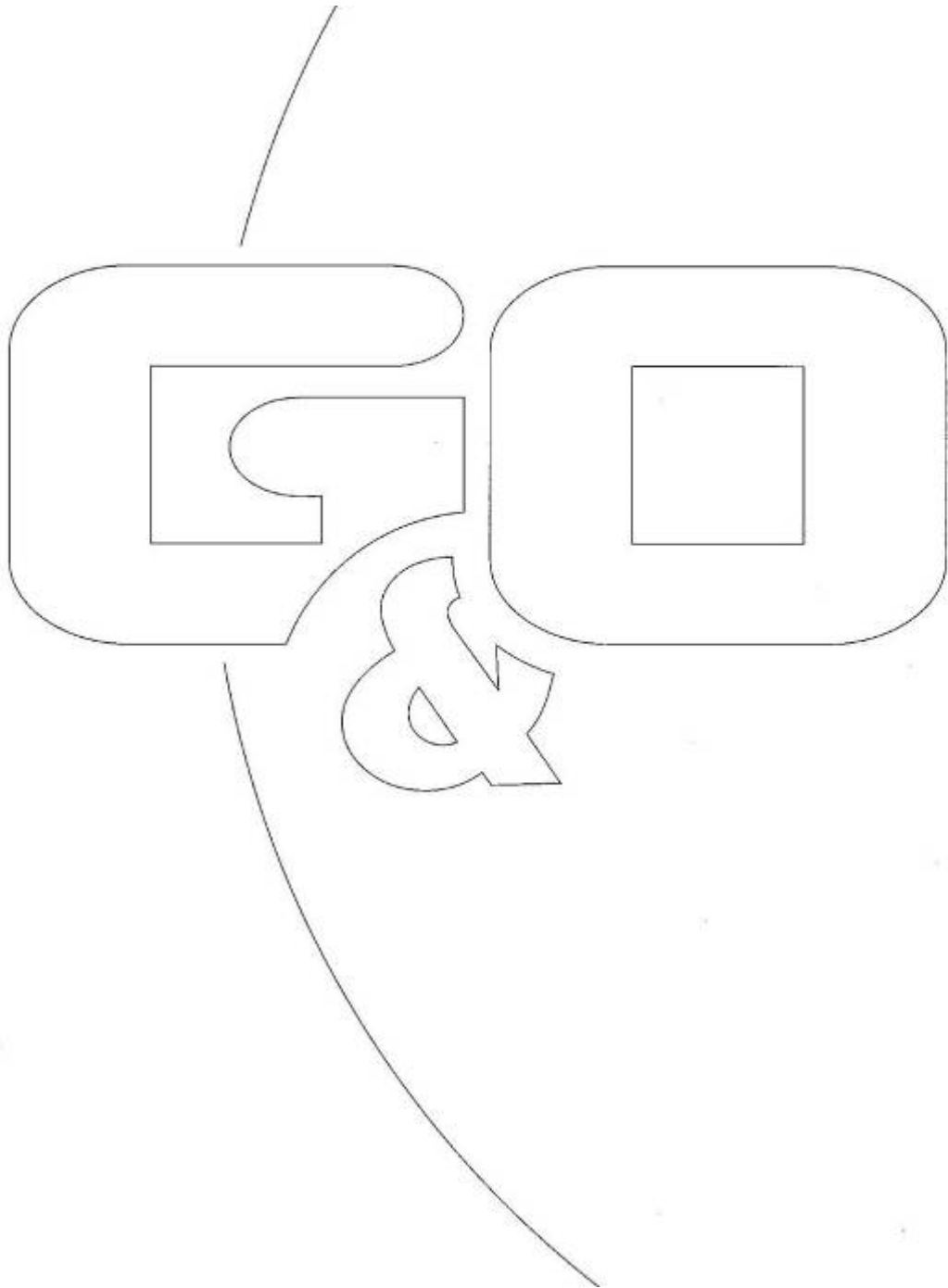
Boormeester: AJM Heddes

Projectcode: 5463BO0117

Opdrachtgever: -

Bijlage 3

Analysecertificaat grondmengmonsters



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 743626 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
402096	24.01.2018	mm 1 bg (z)
402099	24.01.2018	mm 2 bg (k)
402105	24.01.2018	mm 3 bg (k)
402114	24.01.2018	mm 4 og (z)
402119	24.01.2018	mm 4 og (k)

Eenheid

402096
mm 1 bg (z)

402099
mm 2 bg (k)

402105
mm 3 bg (k)

402114
mm 4 og (z)

402119
mm 4 og (k)

Algemene monstervoorbehandeling

S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		++	--	--	--	--
S	Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++	++
S	Droge stof	%	85,8	83,7	84,2	84,0	84,9
S	IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0

Fracties (sedigraaf)

S	Fractie < 2 µm	% Ds	6,2	10	13	6,8	13
---	----------------	------	-----	----	----	-----	----

Klassiek Chemische Analyses

S	Organische stof	% Ds	2,6 ^{x)}	2,3 ^{x)}	1,1 ^{x)}	0,5 ^{x)}	1,1 ^{x)}
---	-----------------	------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Voorbehandeling metalen analyse

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

Metalen (AS3000)

S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	65	76	73	96	60
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,31	0,34	0,30	0,30	<0,20
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	6,4	6,2	9,6	8,7	7,4
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	15	19	17	9,3	15
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,06	0,11	<0,05	<0,05	<0,05
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	32	47	26	<10	19
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	11	10	12	16	13
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	87	96	77	49	67

PAK (AS3000)

S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	0,069	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,13	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	0,15	0,066	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,11	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,063	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	Chryseen	mg/kg Ds	0,14	0,087	<0,050	<0,050	<0,050
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	0,17	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	0,21	0,11	<0,050	<0,050	<0,050
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,14	0,070	<0,050	<0,050	<0,050
S	Naftaleen	mg/kg Ds	0,072	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	1,2 ^{#)}	0,58 ^{#)}	0,35 ^{#)}	0,35 ^{#)}	0,35 ^{#)}

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	92	<35	<35	<35	<35
---	------------------------------	----------	----	-----	-----	-----	-----

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " " staat vermeld.

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

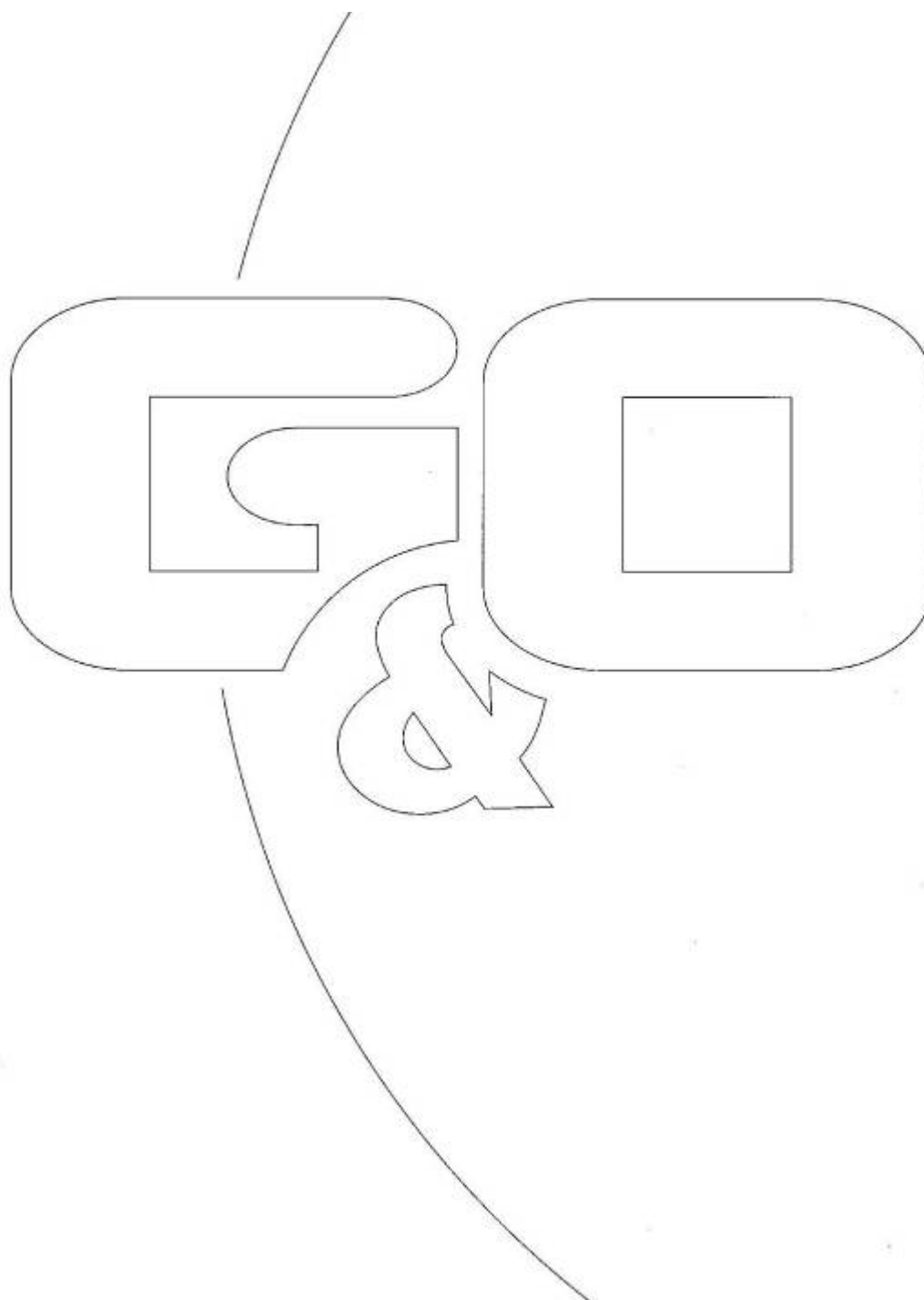
Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

Blad 2 van 5



Bijlage 4

Analysecertificaat grondwatermonster



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



G&O CONSULT
Jeroen Verhoeven
POSTBUS 12
5845 ZG SINT ANTHONIS

Datum 05.02.2018
Relatienr 35004950
Opdrachtnr. 744995

ANALYSERAPPORT

Opdracht 744995 Water

Opdrachtgever 35004950 G&O CONSULT
Uw referentie 5463bo0117 Osstraat
Opdrachtacceptatie 01.02.18
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

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

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

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

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

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

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. 31/570788121
Klantenservice

Kamer van Koophandel Directeur
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer
NL 811132559 B01

Blad 1 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 744995 Water

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monstername	Monsternamepunt
410204	Pb 07	31.01.2018	

Eenheid

410204

Pb 07

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	µg/l	<20
S Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20
S Kobalt (Co)	µg/l	<2,0
S Koper (Cu)	µg/l	4,3
S Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
S Lood (Pb)	µg/l	<2,0
S Molybdeen (Mo)	µg/l	2,1
S Nikkel (Ni)	µg/l	<3,0
S Zink (Zn)	µg/l	<10

Aromaten (AS3000)

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

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

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

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

Blad 2 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 744995 Water

Eenheid 410204

Pb 07

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

S Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
S Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 #)

Broomhoudende koolwaterstoffen

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

Minerale olie (AS3000)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<10 *
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	6,6 *
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	5,4 *
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<5,0 *
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<5,0 *

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

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

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

Begin van de analyses: 01.02.2018

Einde van de analyses: 05.02.2018

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. 31/570788121
Klantenservice

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

Blad 3 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 744995 Water

Toegepaste methoden

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

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

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

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

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

Blad 4 van 4

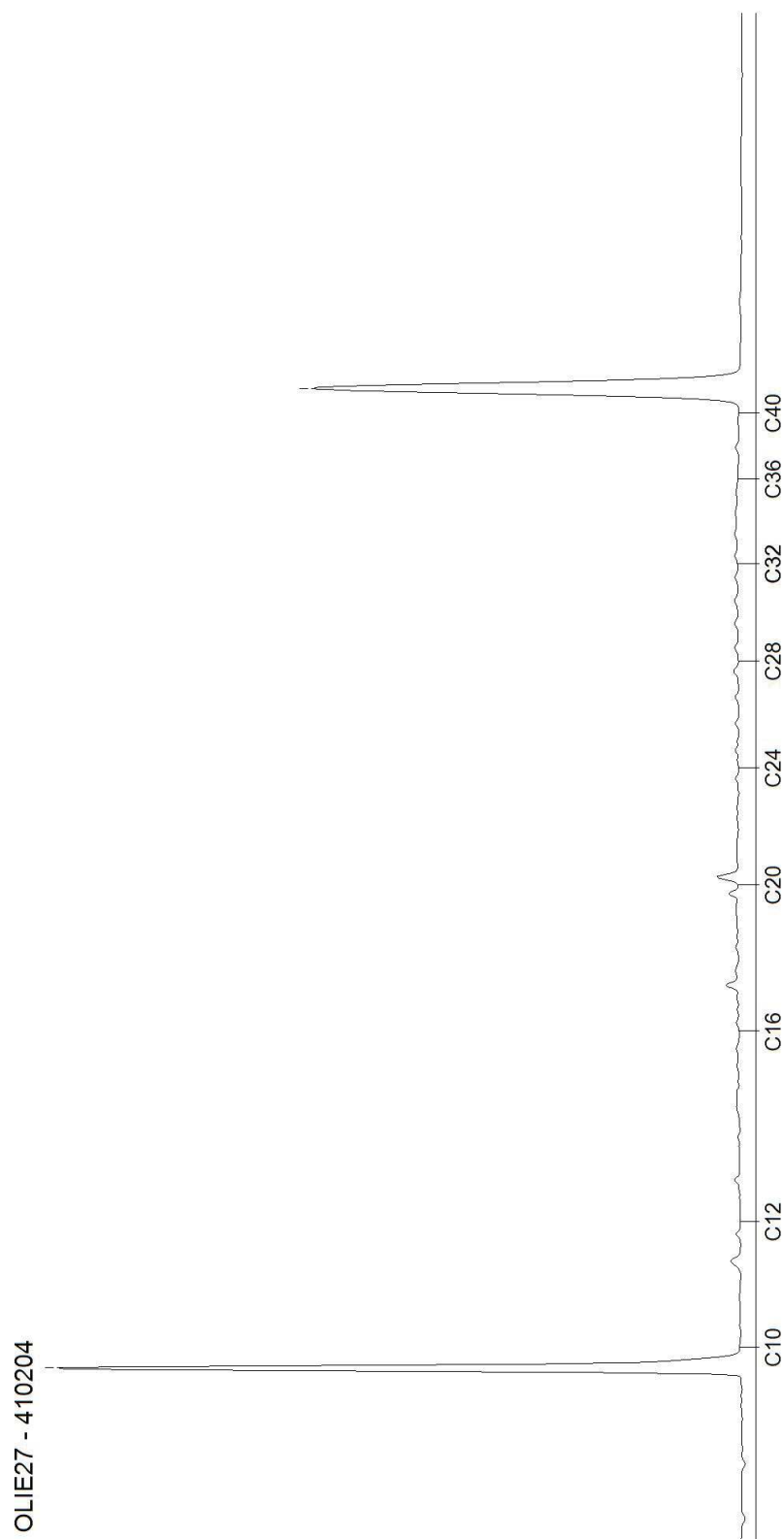


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

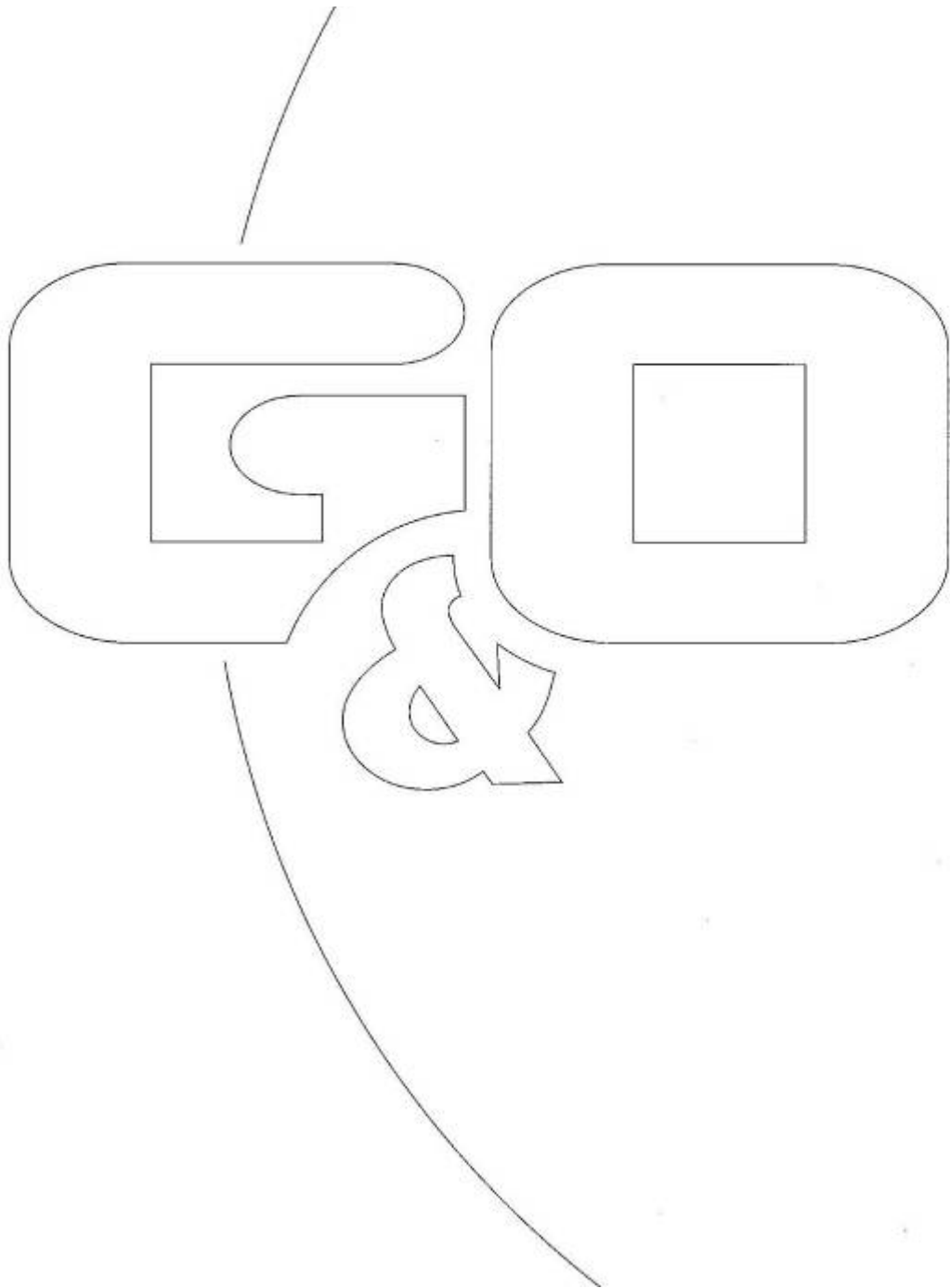
CHROMATOGRAM for Order No. 744995, Analysis No. 410204, created at 05.02.2018 09:54:00

Monsteromschrijving: Pb 07



Bijlage 5

Toetsingsresultaten



Toetsingsinstellingen

Versie
Toetsingsmethode

2.0.0
Becoördeling kwaliteit van grond volgens Wbb [T.12]

Monster

Status

Afgerond	Afgerond	Afgerond	Afgerond	Afgerond
----------	----------	----------	----------	----------

Gehanteerde waarden (gemeten of ingevoerd)

Humus (%)	2,6	2,3	1,1	0,5	1,1
Lutum (%)	6,2	10	13	6,8	13

Parameter	Eenheid						AW	I
Algemene monstervoorbehandeling								
IJzer (Fe2O3)	%	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		
Fracties (sedigraaf)								
Fractie < 2 µm	%	6,2	10	13	6,8	13		
Metalen (AS3000)								
Barium (Ba)	mg/kg	165	147	119	232	97,9		
Lood (Pb)	mg/kg	46,3	64,1	34	10,1	24,8	50	530
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,49	0,51	0,44	0,48	0,2	0,6	13
Kobalt (Co)	mg/kg	15,4	11,6	15,3	20,1	11,8	15	190
Koper (Cu)	mg/kg	26,6	30,6	25,5	16,5	22,5	40	190
Molybdeen (Mo)	mg/kg	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,5	190
Nikkel (Ni)	mg/kg	23,8	17,5	18,3	33,3	19,8	35	100
Kwik (Hg)	mg/kg	0,08	0,14	0,043	0,047	0,043	0,15	36
Zink (Zn)	mg/kg	168	161	117	93,5	102	140	720
PAK (AS3000)								
Anthraceen	mg/kg	0,035	0,069	0,035	0,035	0,035		
Benzo(a)anthraceen	mg/kg	0,13	0,035	0,035	0,035	0,035		
Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg	0,15	0,066	0,035	0,035	0,035		
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,11	0,035	0,035	0,035	0,035		
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg	0,063	0,035	0,035	0,035	0,035		
Chryseen	mg/kg	0,14	0,087	0,035	0,035	0,035		
Fluorantheen	mg/kg	0,21	0,11	0,035	0,035	0,035		
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg	0,14	0,07	0,035	0,035	0,035		
Naftaleen	mg/kg	0,072	0,035	0,035	0,035	0,035		
Fenanthreen	mg/kg	0,17	0,035	0,035	0,035	0,035		
Minerale olie (AS3000)								
Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg	354	107	122	122	122	190	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg	8,08	9,13	10,5	10,5	10,5		
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg	8,08	9,13	10,5	10,5	10,5		
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg	80,8	12,2	14	14	14		
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg	142	15,2	17,5	17,5	17,5		
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg	73,1	15,2	17,5	17,5	17,5		
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg	34,6	15,2	17,5	17,5	17,5		
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg	13,5	15,2	17,5	17,5	17,5		
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg	13,5	15,2	17,5	17,5	17,5		
Polychloorbifenylen (AS3000)								
PCB 28	ug/kg	2,69	3,04	3,5	3,5	3,5		
PCB 52	ug/kg	2,69	3,04	3,5	3,5	3,5		
PCB 101	ug/kg	2,69	9,57	3,5	3,5	3,5		
PCB 118	ug/kg	2,69	8,26	3,5	3,5	3,5		
PCB 138	ug/kg	2,69	13,9	3,5	3,5	3,5		
PCB 153	ug/kg	2,69	9,57	3,5	3,5	3,5		
PCB 180	ug/kg	2,69	3,04	3,5	3,5	3,5		
Overig onderzoek								
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen	mg/kg	1,22	0,58	0,35	0,35	0,35	1,5	40
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180	ug/kg	18,8	50,4	24,5	24,5	24,5	20	1000

Resultaat voor dit monster

>AW	>AW	<AW	<AW	<AW
-----	-----	-----	-----	-----

Toetsoordeel: Wonen

Toetsoordeel: Industrie

Toetsoordeel: Niet toepasbaar

Toetsoordeel: Niet toepasbaar > Interventiewaarde

Disclaimer: resultaten en eenheden uit BOTOVA

Toetsingsinstellingen

Versie
Toetsingsmethode
Water diep/ondiep

1.1.0
Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb [T.13]
Ondiep

Monster

Status

Afgerond

Parameter	Eenheid		SW	IW
Metalen (AS3000)				
Barium (Ba)	ug/l	14	50	625
Lood (Pb)	ug/l	1,4	15	75
Cadmium (Cd)	ug/l	0,14	0,4	6
Kobalt (Co)	ug/l	1,4	20	100
Koper (Cu)	ug/l	4,3	15	75
Molybdeen (Mo)	ug/l	2,1	5	300
Nikkel (Ni)	ug/l	2,1	15	75
Kwik (Hg)	ug/l	0,035	0,05	0,3
Zink (Zn)	ug/l	7	65	800
Aromaten (AS3000)				
Benzeen	ug/l	0,14	0,2	30
Tolueen	ug/l	0,14	7	1000
Ethylbenzeen	ug/l	0,14	4	150
m,p-Xyleen	ug/l	0,14		
ortho-Xyleen	ug/l	0,07		
Naftaleen	ug/l	0,014	0,01	70
Styreen	ug/l	0,14	6	300
Chloorhoudende koolwaterstoffen				
Dichloormethaan	ug/l	0,14	0,01	1000
Trichloormethaan (Chloroform)	ug/l	0,14	6	400
Tetrachloormethaan (Tetra)	ug/l	0,07	0,01	10
1,1-Dichloorethaan	ug/l	0,14	7	900
1,2-Dichloorethaan	ug/l	0,14	7	400
1,1,1-Trichloorethaan	ug/l	0,07	0,01	300
1,1,2-Trichloorethaan	ug/l	0,07	0,01	130
Vinylchloride	ug/l	0,14	0,01	5
1,1-Dichlooretheen	ug/l	0,07	0,01	10
Cis-1,2-Dichlooretheen	ug/l	0,07		
trans-1,2-Dichlooretheen	ug/l	0,07		
Trichlooretheen (Tri)	ug/l	0,14	24	500
Tetrachlooretheen (Per)	ug/l	0,07	0,01	40
1,1-Dichloorpropaan	ug/l	0,14		
1,2-Dichloorpropaan	ug/l	0,14		
1,3-Dichloorpropaan	ug/l	0,14		
Broomhoudende koolwaterstoffen				
Tribroommethaan (bromoform)	ug/l	0,14		630
Minerale olie (AS3000)				
Koolwaterstoffractie C10-C40	ug/l	35	50	600
Koolwaterstoffractie C10-C12	ug/l	7		
Koolwaterstoffractie C12-C16	ug/l	7		
Koolwaterstoffractie C16-C20	ug/l	6,6		
Koolwaterstoffractie C20-C24	ug/l	5,4		
Koolwaterstoffractie C24-C28	ug/l	3,5		
Koolwaterstoffractie C28-C32	ug/l	3,5		
Koolwaterstoffractie C32-C36	ug/l	3,5		
Koolwaterstoffractie C36-C40	ug/l	3,5		
Overig onderzoek				
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk)	ug/l	0,77		150
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2-)	ug/l	0,42	0,8	80
som xyleen-isomeren	ug/l	0,21	0,2	70
som dichlooretheen-isomeren	ug/l	0,14	0,01	20

Resultaat voor dit monster

<SW

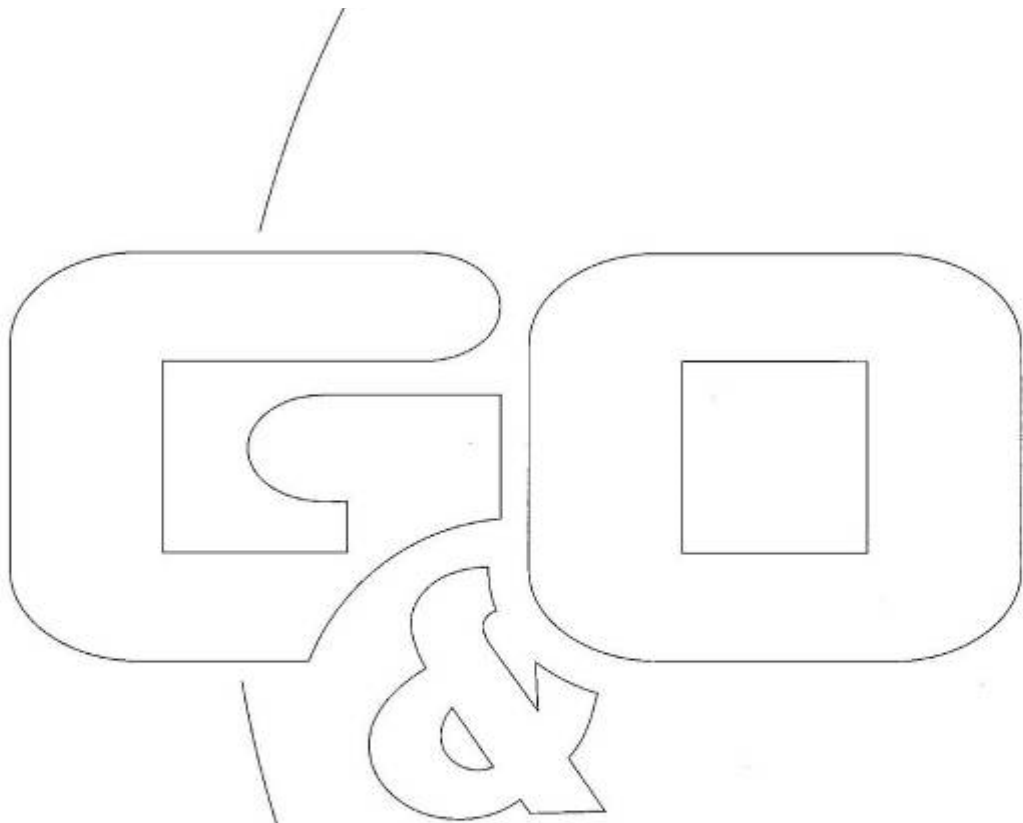
[Toetsoordeel: overschrijding streefwaarde](#)

[Toetsoordeel: overschrijding interventiewaarde](#)

Disclaimer: resultaten en eenheden uit BOTOVA

Bijlage 6

Veldwerkformulieren



Veldwerk rapportage formulier BRL SIKB 2000

Locatie adres:	Osstraat 15 Demen
Projectnummer:	5463bo0117
Opdrachtgever:	G&O consult
Contactpersoon adviesbureau:	Jeroen Verhoeven

Veldwerk conform:	☒ BRL 2000 Veldwerk bij milieuhygienisch bodemonderzoek
Protocol:	☒ 2001 boorprofielen, monsternamen grond en plaatsen peilbuizen
	☒ 2002 monsternamen grondwater (Bij protocol 2002 alleen blad 1 van de veldwerkrapportage invullen)
Datum en tijdsbesteding:	24-01-2018 31-01-2018
Uitvoering door:	☐ Didier van de Giessen ☒ AJM Heddes (Olaf)
	☐ Michel Gloudemans

Werkzaamheden:	☒ Verrichten boringen
	☒ Plaatsen peilbuizen
	☒ Watermonsternamen
	☐ Maaiveldinspectie asbest
	☐ Graven sleuven/gaten
	☐ overige:

Overige:	☐ asbestverdacht materiaal aangetroffen, Locatie:
	☐ Tekening verstuurd aan opdrachtgever
	☒ Afwijking op protocol (zie bijzonderheden)

Bijzonderheden	Peilbuis niet volledig voorgepompt
----------------	------------------------------------

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

Veldwerk rapportage formulier BRL SIKB 2000

Registratie (te registreren metingen bij plaatsing peilbuizen)					
Peilbuisnummer	Temperatuur	EC	GWS (cm-mv)	Toestroming	Afpompvolume (l)
Zie pdf bestand				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	
				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	
				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	
				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	
				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	
				☐ goed ☐ matig ☐ slecht	

Boorpunten (ingemeten vanaf hoekpunt bebouwing/perceel/.....), GPS vaste punt(-en) zie tekening.	
Vast punt	Boornummers
A	Zie veldwerkschets
B	
C	
D	
GPS	

Bijzonderheden locatie	
Moet de projectleider rekening houden met locatiespecifieke omstandigheden bij het inzetten van de monsters, bijvoorbeeld: toekomstige bouwplannen, verdachte locaties aangrenzende percelen, (historisch) verdachte locaties of calamiteiten?	
☒ nee ☐ ja, nl:	

Veldwerk rapportage formulier BRL SIKB 2000

Checklist																	
Afgeweken van onderzoeksopzet:	☒ Nee ☐ Ja ☐ nvt																
Nauwkeurigheid inmeten boorpunten	☐ 10m ☐ 1m ☒ 0,5m																
Foto's gemaakt	☐ Nee ☒ Ja																
Verdachte locaties aangetroffen	☒ Nee ☐ Ja																
Huidig gebruik onderzoekslocatie	☒ Wonen met tuin ☐ Natuur ☐ Braak ☐ Agrarisch ☐ Bebouwd ☐ Industrie ☐ Overige																
Specificatie																	
Algemene indruk locatie	☐ Rommelig ☒ Netjes ☐ Onbedoeld gebruik, nl																
Opslag olieproducten: Bovengrondse tank: Ondergrondse tank: Opslag in vaten/kannen: Opvallende lekkage: Bodembeschermende maatregelen:	☐ Nee ☐ Ja ☒ nvt ☐ Nee ☐ Ja, nl: onbekend (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: ☐ onbekend ☐ lekbak ☐ vloeistofdichte vloer																
Overige opslag: Bestrijdingsmiddelen: Chemicalienopslag: Overige opslag:	☐ Nee ☐ Ja ☒ nvt ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters) ☐ Nee ☐ Ja, nl: (product/liters)																
Overige verdachte locaties:	☒ Nee ☐ Ja, nl:																
Asbest verdacht materiaal gebouwen:	☐ Nee ☒ Ja ☐ nvt ☐ onbekend klein bijgebouw langs weg																
Omgeving locatie: Noordzijde: Oostzijde: Zuidzijde: Westzijde:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>☐ Wonen</td> <td>☐ Landelijk</td> <td>☐ Industrie</td> <td>☒ Agrarisch</td> </tr> <tr> <td>☐ Wonen</td> <td>☐ Landelijk</td> <td>☐ Industrie</td> <td>☒ Agrarisch</td> </tr> <tr> <td>☐ Wonen</td> <td>☐ Landelijk</td> <td>☐ Industrie</td> <td>☒ Agrarisch</td> </tr> <tr> <td>☐ Wonen</td> <td>☐ Landelijk</td> <td>☐ Industrie</td> <td>☒ Agrarisch</td> </tr> </table>	☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch	☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch	☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch	☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch
☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch														
☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch														
☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch														
☐ Wonen	☐ Landelijk	☐ Industrie	☒ Agrarisch														