

RELAND locatieontwikkeling

VAN DOOREN Landschap

NIEUWE VELDENWEG 17
BEDRIJFSUITBREIDING

LANDSCHAPSVOORSTEL

12 OKTOBER 2021

COLOFON

Titel document:
Nieuwe Veldenweg 17 bedrijfsuitbreiding

Datum:
12 oktober 2021

Status:
Landschapsplan

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Nieuwe Veldenweg 17
5464RC Veghel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Huidige situatie 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Landschap 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Historie landschap 5
2.3 Analyse omgeving 6
2.4 Gemeentelijke visie 7

3 Inrichtingsvoorstel 8
3.1 Landschappelijke inpassing 8
3.2 Beplanting 10

Bijlage I Kwaliteitsberekening 11
Bijlage II Landschapsplan 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft ter plaatse van Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel een elektronicabedrijf aan huis. Er is behoefte om de woonbestemming uit te breiden voor het toevoegen van een bedrijf aan huis. De gemeente Meierijstad heeft hier positief op besloten en aangegeven, dat zij daarvoor een bestemmingsplan in procedure wil brengen.

Voor de procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarbij enkele nadere onderzoeken, zoals een landschappelijke inpassing en verantwoording kwaliteitsverbetering landschap worden vereist. Deze rapportage is een uitwerking hiervan.

1.2 Huidige situatie

De locatie Nieuwe veldenweg 17 is in het uiterste oosten van de gemeente Meierijstad gelegen, bijna op de grens van de gemeente Uden. De nieuwe Veldenweg is de oude verbindingsweg tussen Uden en Veghel en loopt min of meer evenwijdig aan de oude spoorlijn (Duits Lijntje). Door de komst van de Udenseweg en later de A50 is de verbindingsfunctie (tussen Uden en Veghel) verloren gegaan en betreft het een secundaire parallelweg naast de Udenseweg.

Vanuit het verleden hebben er altijd redelijk veel functies aan deze weg gelegen. Eerst vanuit de ontginningen die ter plaatse zijn uitgevoerd en later ook als rustplek voor reizigers tussen Uden en Veghel (de Paardebak). Nog steeds is goed waarneembaar dat het merendeel van deze omliggende functies is georiënteerd op de Nieuwe Veldenweg en niet op de Udenseweg.

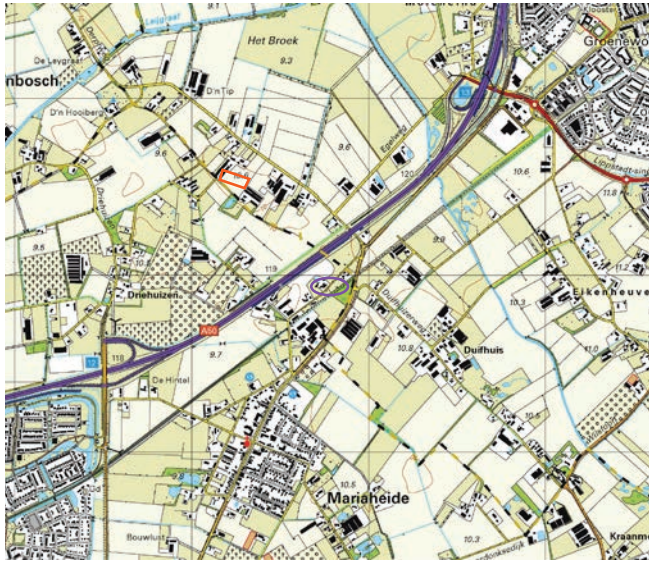
De aanwezige functies zijn zeer divers en betreffen onder andere een aantal agrarische bedrijven, woningen en bedrijven, waaronder een groot aannemersbedrijf met kraanverhuur. Een en ander afgewisseld met kleine agrarische percelen.

De Nieuwe Veldenweg wordt doorsneden door het tracé van de oude spoorlijn (Duits Lijntje). Aan de Nieuwe Veldenweg is zelfs ook nog een oud spoorhuis aanwezig. De oude spoorlijn wordt begeleid door een houtwal.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de historische en huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven in relatie tot het plangebied en wordt de kwaliteitsverbetering landschap onderbouwd.

In hoofdstuk 3 is de landschappelijke inrichting onderbouwd in combinatie met een beplantings- en beheerplan.



Topografische kaart, aanduiding plangebied in paars (bron Topotijdreis.nl)


Beeld achtertuin met erfscheiding buren en kamerverhuurbedrijf

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond, plangebied in paars (bron: Google.nl)

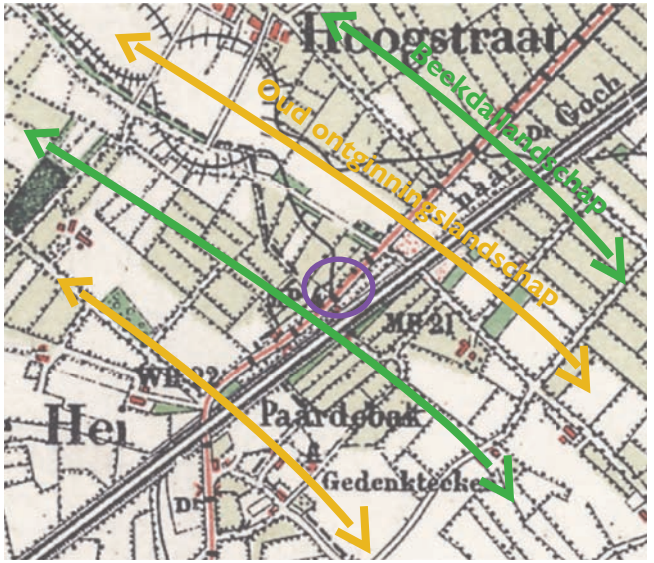
2.2 Historie landschap

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar twee landschapstypologieën afwisselend aanwezig zijn, namelijk het oud ontginningslandschap en beekdallandschap. Deze typologieën vinden hun oorsprong in de morfologie van de bodem. De Oude ontginning bevindt zich op de hoge dekzandruggen parallel aan de Leijgraaf en de Aa. De ontginning van deze gebieden is niet structureel aangepakt. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, akkercomplexen, bochtige smalle wegen en agrarische nederzettingen (Paardebak en Hoogstraat).

Het beekdallandschap ligt lager en was daarom van oorsprong te nat om gebruikt te worden voor agrarische doeleinden. Pas in het begin van de 19e eeuw zijn deze gebieden ontgonnen. Gebruikmakend van de destijds moderne technieken werden deze gebieden ontwaterd en geschikt gemaakt voor landbouw. De kavelgrenzen waren duidelijk herkenbaar in het landschap door aanplant van struweelhagen en singels. De wegen waren beplant met laanbomen. Een afwisselend landschap van agrarische grond afgewisseld door landschapselementen, een zogenaamd coulisselandschap.

Halverwege de 20e eeuw deed de schaalvergroting in de agrarische sector haar intrede, met als gevolg dat de verkaveling opnieuw werd ingericht. Middels ruilverkaveling werd het landschap rationeel ingericht en grootschaliger van karakter. Vele typische landschapselementen zijn verdwenen, maar zijn nog kenmerkend voor het gebied.

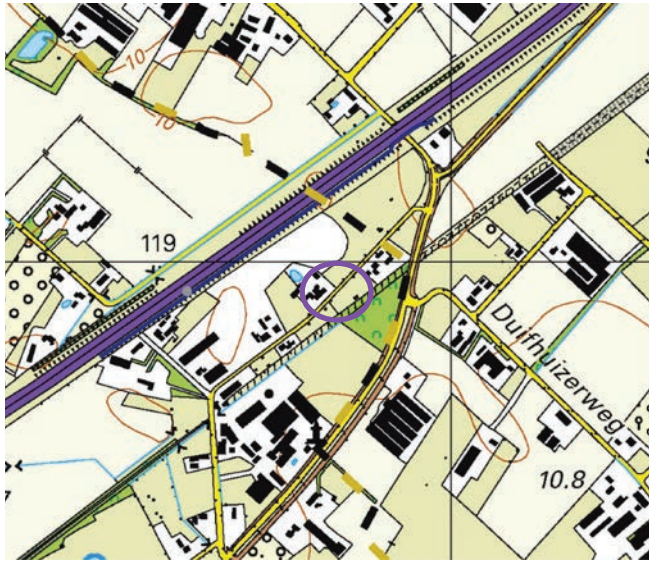
De afwisseling van landschapstypen wordt genivelleerd door de aanleg van de spoorlijn (Duits lijntje), de verbindingsweg tussen Uden en Veghel en later de A50. Deze staan allemaal haaks op de verschillende landschapstypen in het gebied. Mede door het ophogen van al deze elementen (ze liggen immers op het talud) vormen ze visueel een barrière in het gebied. Daarnaast liggen de A50 en het spoorlijn ter hoogte van het plangebied op relatief korte afstand van elkaar. Hierdoor is de relatie aan de andere zijde van deze lijnen gering.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

2.3 Analyse omgeving

In hoofdstuk 1.2 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De huidige woning is een gesplitste boerderij met Franse kap. Van oorsprong is het deel waar de initiatiefnemer nu woont het stalgedeelte van de boerderij. Door de aanpassing van de schuurdeuren en stalramen naar de huidige ramen is deze typologie minder goed zichtbaar.

Op het erf staan enkele grote bomen, waaronder eiken. De tuin is afgeschermd met hagen. Aan de buitenzijde een lage beukenhaag en tussen de achtertuinen met de directe buren een hoge haagbeukenhaag. Het streven is deze bomen en hagen zoveel mogelijk te behouden.

De voorzijde van de tuin wordt omsloten met een smeedzijderen sierhekwerk en -poort. De wens van de initiatiefnemer is dit hekwerk te behouden uit veiligheidsoverweging.

De overige inrichting van het terrein van het huisperceel met achterliggende buurman is kaal en grijs. Dit komt mede door de functionele inrichting van het terrein van de buurman voor de kraanverhuur. Initiatiefnemer is overeengekomen een strook grond te kopen om de uitbreiding van zijn perceel mogelijk te maken.

Aan de overzijde van de Nieuwe Veldenweg ligt een agrarisch kavel. De initiatiefnemer wil dit kavel betrekken in zijn planvorming. De verharding en opstal wordt verwijderd. Tussen de rijbaan en weide staan diverse bomen op willekeurige afstand van elkaar. Vermoedelijk gaat het hier om een de resterende boomvormers van een oude houtsingel. Deze bomen blijven behouden.

In de weide staat een schuurtje voor kleindieren en enkele landschapsbomen. In combinatie met de houtsingel naast de spoorlijn vormt dit een mooi agrarisch weidje tussen de bebouwing aan de Nieuwe Veldenweg.

De houtsingel naast de oude spoorlijn is een dominante groenstructuur in het landschap en krijgt steeds meer betekenis in de ecologische zin. Door de aanleg van landschapselementen in en nabij deze singel vormt zich een groen netwerk rondom deze groenstructuur, die zowel landschappelijk en cultuurhistorisch aantrekkelijk is, maar zeker ook ecologisch een meerwaarde vormt voor het gebied.



Beeld achterzijde



Beeld weide met dierenverblijf



Beeld bomen naast de Nieuwe Veldenweg

2.4 Gemeentelijke visie

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Binnen de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen het gebied ten behoeve van het ontwikkelen van een afwisselend Veghel mozaïek.

In een brede ring rond Veghel ligt een landschap dat zich kenmerkt door een combinatie van functies, waarbij steeds sprake is van clusters in het landschap. Dit gebiedstype heet daarom het Veghels mozaïek. De kwaliteit van het Veghels mozaïek ligt in het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het uitbouwen van één van de afzonderlijke dragers behoort tot de mogelijkheden, maar altijd integraal en daarmee met oog voor het eerdergenoemde evenwicht tussen landschap en gebouwde functies.

Het Duits Lijntje wordt ontwikkeld tot een groene en ecologische drager, waarbij de groenstructuren worden versterkt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant moet elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële waarden. Deze regeling is in de provinciale verordening opgenomen vanuit het idee dat meer ontwikkelingsruimte kan worden geboden onder de voorwaarde dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met maatregelen die het landschap in brede zin versterken.

De gemeente Meierijstad heeft op basis hiervan eigen beleid opgestel (Handreiking kwaliteitsverbetering, maart 2021) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, het uitbreiden van bestemmingsvlak Wonen (>1.500m^2) en vergroten aantal m^2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100m^2 (maximaal toelaatbaar vanuit vigerend bestemmingsplan), betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat voor de locatie kwaliteitsverbetering van het landschap berekend dient te worden. Deze kwaliteitsverbetering wordt in natura geïnvesteerd op en nabij de projectlocatie. Hoofdstuk 3 biedt het ruimtelijk plan en de verantwoording van de kwaliteitsvebetering ter plaatse.

Uit de berekening in bijlage I blijkt dat er een landschappelijke investering gedaan moet worden van €6.570,-. Met de aanplant en het onderhoud van de landschappelijke elementen wordt een investering gedaan €7.441,60. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de kwalitatieve verplichting.



Uitsnede visiekaart 2030 uit Structuurvisie Veghel 2030

3 Inrichtingsvoorstel

3.1 Landschappelijke inpassing

De huiskavel wordt vergroot met 300m^2 grond wat is aangekocht van de buurman. Hierdoor is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten achter op het perceel te organiseren. Er is dan namelijk ruimte om een nieuw bijgebouw te bouwen en ruimte om naast het bestaand bijgebouw te rijden en achter op het perceel te parkeren. Hierdoor staan de bedrijfsauto's uit het zicht vanaf de Nieuwe Veldenweg en beter beveiligd voor inbraak en diefstal. Op de verbeelding hiernaast is de landschappelijke inpassing getekend. In Bijlage II het voorstel op een maatvaste ondergrond.

De inrit bestaat uit een halfverharding, waardoor het regenwater ter plekke infiltreert. De parkeerplaatsen voor privégebruik en gasten naast de bestaande inrit blijven gehandhaafd. Achter het nieuwe bijgebouw komen 4 ruime parkeerplaatsen voor de bedrijfsauto's.

Het nieuwe bijgebouw wordt in samenhang met het andere bijgebouw ontworpen. De muren zijn van natuurlijke materialen zoals steen en potdekseldelen in sobere kleuren. Accenten zijn van natuurlijk hout en het dak bestaat uit een zadeldak met gesmoorde dakpannen.

Om de situatie landschappelijk in te passen is gekozen om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te waarborgen en behouden. De grote inheemse bomen (eiken) naast de inrit, in de achtertuin en achter op het perceel blijven gehandhaafd.

Op de perceelsgrens vanaf de bestaande parkeerplaatsen komt een hoge beukenhaag. Hierdoor zijn de bedrijfsactiviteiten niet zichtbaar vanaf de Nieuwe Veldenweg. In de achtertuin worden bedrijfsparkeerplaatsen tevens afgeschermd door een beukenhaag. De bestaande haagbeukenhaag met de buurman in de achtertuin blijft gehandhaafd.



Landschappelijke inpassing (zie maatvaste ondergrond bijlage II)

Aan de overzijde van de Nieuwe Veldenweg wordt de bestaande opslag en verharding verwijderd. Hier wordt in relatie tot de voormalige boerderij een omhaagde boomgaard gerealiseerd. De haag bestaat uit diverse inheemse soorten (gemengde haag). Binnen deze hagen staan hoogstamfruitbomen met lokaal fruit en onderbegroeiing van kruidenrijk gras.

De toegang tot de boomgaard is landelijk met een houten landschapshek.

Naast de boomgaard ligt een dierenweide met een dierenverblijf. De weide wordt afgeschermd door paal en draad (of schapengaas). De weide wordt begraasd door kleindieren om het kleinschalig agrarisch landschap te versterken en karakter te geven.



Referentie struweelhaag



Referentie beukenhaag



Referentie boomgaard



Referentie afrastering dierenweide

3.2 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag hoog rand achtertuin
106m

Aanplant
- Aanplanten met Fagus sylvatica (beuk) minimaal 80/100 (3 jarig bosplantsoen).
- Aanplant enkele rij 4 st/m (424st)

Beheer
- De beukenhaag minimaal 1x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.
- Maaisel afvoeren.

gemengde haag boomgaard
76m

Aanplant
- Aanplant enkele rij 5st/m (380st);
- Groepsgewijs planten 3 à 5 per soort;
- Haag aanplanten met de volgende soorten (2 jarig bosplantsoen):

1. 25% Haagbeuk (Capinus betulus)
2. 25% Veldesdoorn (Acer campestre)
3. 25% Gewone beuk (Fagus sylvatica)
4. 10% Rode kornoelje (Cornus mas)
5. 15% Liguster (Ligustrum vulgare)

.

Beheer
- De haag dient minimaal 1x per 2 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m breed en maximaal 1,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;

Hoogstamfruitbomen
6 stuks

Aanplant
- Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim. Soorten te kiezen uit lijst Bijlage III)
- 6 bomen met een minimale maat 10-12

Beheer:
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Kruidenrijk grasland
8,8 are

Aanleg
- Inzaaien met G1 mengsel (mengsel met inheemse grassen en kruiden, zie bijlage IV voor grasmengsel)

Beheer:
- De rand wordt niet bemest (behoudens mest van weidend vee).
- De rand mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid. Doorzaai is, na overleg en advies van de veldcoördinator, toegestaan om de kruidenrijkdom te vergroten.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.

Bijlage I Kwaliteitsberekening

Landschapsinvestering Nieuwe Veldenweg 17 Mariaheide

vergroten bestemming wonen en uitbreiden bijgebouw >100m²

d.d. 12 oktober 2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'burgerwoning'			
Wonen bouwkavel grondgebonden	1.500 m²	€ 140,00	€ 210.000,00
Tuin 1500 -2.000m²	470 m²	€ 50,00	€ 23.500,00
Agrarische grond (aankoop grond is gesteld op waarde 'Agrarische grond' ipv 'Bedrijfsgrond')	2.860 m²	€ 7,00	€ 20.020,00
TOTAAL	4.830		€ 253.520,00
Nieuwe situatie 'burgerwoning'			
Wonen bouwkavel grondgebonden	1.500 m²	€ 140,00	€ 210.000,00
Tuin 1.500 -2.000m²	500 m²	€ 50,00	€ 25.000,00
Tuin vanaf 2.000m²	270 m²	€ 25,00	€ 6.750,00
Agrarische grond	2.560 m²	€ 7,00	€ 17.920,00
TOTAAL	4.830		€ 259.670,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 6.150,00
Fysieke bijdrage 20% van de grondwaardevermeerdering			**€ 1.230,00**

Extra bouwmogelijkheden	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Extra m² bijgebouw	89 m²	€ 60,00	**€ 5.340,00**

Kwaliteitsbijdrage	
Fysieke bijdrage grondwaardevermeerdering	€ 1.230,00
Extra m² bijgebouw	€ 5.340,00
TOTAAL	**€ 6.570,00**

Kosten tegenprestatie

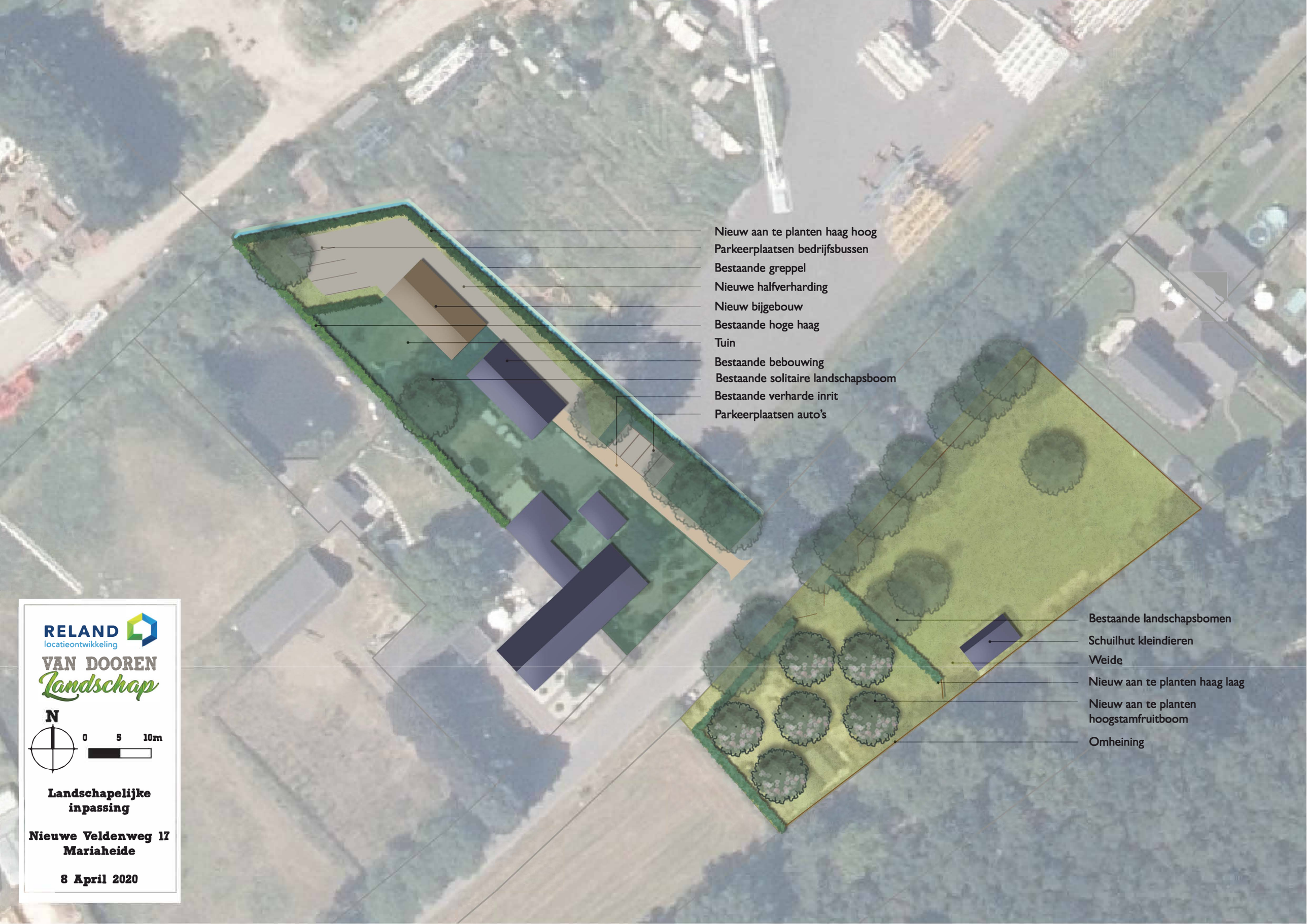
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 26 augustus 2021)

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Aanleg groenvoorzieningen				
Aanplanten haag hoog *inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant*	424 st	€ 1,85		€ 784,40
Aanplanten haag laag *inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant*	380 st	€ 1,85		€ 703,00
Aanplant hoogstamfruitbomen *inclusief grondbewerking, aanschaf planten en materialen en aanplant*	6 st	€ 76,77		€ 460,62
Aanleg boomkorf type schaap *onbehandelde palen met ursusgaas. Bescherming stam en kroon*	6 st	€ 24,37		€ 146,22
Botanisch weiderand G1 onder boomgaard *inzaaien G1 mengsel*	8,8 are	€ 18,35		€ 161,13
plaatsen van schapenraster ter bescherming onbehandelde palen op 3m en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100cm hoogte	115 ml	€ 12,18		€ 1.400,70
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 10 jaar				
Onderhoud haag hoog *scheren en afvoeren*	106 ml	€ 0,96	10	€ 1.017,60
Onderhoud haag laag *scheren en afvoeren*	95 ml	€ 0,96	10	€ 912,00
Onderhoud hoogstamfruit *snoeien en afvoeren*	6,00 st	€ 7,15	10	€ 428,90
Onderhoud botanische weiderand *maaien en afvoeren*	8,80 are	€ 12,06	10	€ 1.061,42
Plankosten				
Plankosten *(max 10% van de uitvoeringskosten)*	10,00 %	€ 3.656,07		€ 365,61
Totaal tegenprestatie				**€ 7.441,60**

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€ 6.570,00
Totaal tegenprestatie landschapselementen	€ 7.441,60
Verschil	€ 871,60-
Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.	

Bijlage II Landschapsplan



RELAND locatieontwikkeling

VAN DOOREN Landschap

N

0 5 10m

Landschapelijke inpassing

Nieuwe Veldenweg 17 Mariaheide

8 April 2020

	Verzamelstaat en bestellijst hoogstamfruitbomen van:								
	naam:								
	adres	:……							
	postcode, woonplaats	:……							
	tel.nr	:……							
	emailadres	:……							
nr.	rasnaam	bewaarbaar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:	te bestellen aantal	prijs per stuk	totaal €
	appels								
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13			
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4			
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13			
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6			
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14			
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z			
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6			
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14			
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3			
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14			
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,,6,14			
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17			
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12			
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z			
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13			
					appelbomen	**totaal:**	**0**		
	peren								
1	Beurre Hardy		okt--nov.	H	sappig	4,3			
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1			
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4			
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2			
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3			
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z			
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	1,3			
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk				
10	Pondspeer		nov-jan	S					
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4			
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend				
					perenbomen	**totaal**	0		
	pruimen		pluktijd	kleur					
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z			
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7			
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z			
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z			
5	Reine Claude dOullins		aug.	groengeel		z,2,7			
6	Reine claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7			
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5			
					pruimenbomen	**totaal**	**0**		
	Kersen		pluktijd	kleur					
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5			
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5			
3	Morel		22 juli	zuur		z			
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2			
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2			
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1			
					kersebomen	**totaal**	**0**		
	uitleg	iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompaal							
H	Handappel/peer	boombeschermer wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaas							
M	Moesappel	180cm hoog.							
S	Sapappel/peer	1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)							
B	bakappel			**totaal aantal hoogstamfruitbomen**			**0**		
I	inmaak				boompalen	aantal			
P	perensap								
z	zelfbestuiver								
	indien soorten niet voorradig zijn, behoudt de projectorganisatie zich het recht voor een vervangende soort te leveren								
	levering geschiedt pas als het verschuldigde bedrag is overgemaakt op rek.:								

Bijlage IV G1 zaaimengsel

G1, botanische weiderand						
oppervlakte strook in m2		880,00	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha		
in het gele vakje de opp.invullen in m2						
				norm landbouw 35 kg/ha		
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid		
Ned. Naam kruiden	**wetenschappelijke naam**				1000korrel gewicht	
Witte klaver	*Trifolium repens*	36,00%	0,3168	kg	2	
rolklaver	*Lotus corniculatus*	20,00%	0,176	kg	1,2	
Smalle weegbree	*Plantago lanceolata*	15,00%	0,132	kg	2	
Margriet	*Chrysanthemum leucanthemum*	10,00%	0,088	kg	0,4	
Knooppkruid	*Centaurea jacea*	5,00%	0,044	kg	1,2	
Wilde peen	*Daucus carota*	3,00%	0,0264	kg	0,85	
moerasrolklaver	*Lotus pedunculatus*	2,00%	0,0176	kg	0,8	
Gewoon reukgras	*Anthoxanthum odoratum*	2,00%	0,0176	kg	0,6	
Kamgras	*Cynosurus cristatus*	2,00%	0,0176	kg	0,65	
scherpe boterbloem	*Ranunculus acris*	2,00%	0,0176	kg	1,6	
Duizendblad	*Achillea millefolium*	1,50%	0,0132	kg	0,16	
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	*Leontodon autumnalis*	0,50%	0,0044	kg	0,7	
Biggenkruid	*Hypochaeris radicata*	0,50%	0,0044	kg	0,7	
Echte koekoeksbloem	*Silene flos-cuculi*	0,50%	0,0044	kg	0,1	
		100,00%				
			0,88	kilogram		

datum 6-8-2020
dossiercode 20200806-38-23998

Bedankt voor het invullen van de Digitale Watertoets!

Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m2 is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben.

Wel verzoeken wij u alvast om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Hoewel het waterbelang in dit project klein lijkt ontvangen wij toch graag het voorontwerpplan. U kunt contact met ons opnemen via watertoets@aaenmaas.nl Hier kunt u ook terecht met eventuele vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
Team Planadvies van Waterschap Aa en Maas

Let op!
De Digitale Watertoets is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke waterbelangen mogelijk spelen in het plangebied. Vandaar dat dit automatisch gegenereerde toetsresultaat niet gezien kan worden als vervanging van het watertoetsproces of vrijstelling van een eventuele vergunnings- of meldingsplicht op basis van de Keur. Voor meer informatie m.b.t het vergunningverleningsproces kunt u contact opnemen met ons Waterwetloket via 073 615 83 33 of info@aaenmaas.nl

Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

aeres milieu

ingenieursbureau voor bodem, archeologie, geohydrologie, ecologie

Vooronderzoek NEN 5725
Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel

Vooronderzoek NEN 5725
Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel

Aeres Milieu Projectnummer	:	AM20158
Status rapport	:	Definitief (versie 1)
Datum	:	16 juni 2020
Opdrachtgever	:	Reland Burg. Verdijkplein 1 5835 AR Beugen
Opgesteld door	:	ing. T.K.P.G. Thijssen
Paraaf	:	
Gecontroleerd door	:	ing. J.M.G. Reuver
Paraaf	:	

Aeres Milieu B.V.
Noordhoven 4
6042 NW ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Disclaimer

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden (opzet conform NEN 5725 en interpretatie aan de hand van de Leidraad Bodembescherming).

Opgemerkt wordt dat bij een vooronderzoek sprake is van een momentopname. Dit betekent dat Aeres Milieu op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert voor maatregelen of mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Aeres Milieu uitgevoerde onderzoek neemt. Tevens wordt opgemerkt dat Aeres Milieu voor het verkrijgen van de voor het historisch onderzoek noodzakelijke informatie (mede) afhankelijk is van externe bronnen. Voor Aeres Milieu is niet te verifiëren of deze bronnen altijd volledig en zonder fouten zijn. Hierdoor kan Aeres Milieu niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

2. VOORONDERZOEK 6

2.1 Topografische beschrijving 6

2.2 Historisch overzicht 6

2.3 Historische (bodem) informatie 7

2.4 Bodemopbouw en geo(hydro)logie 8

2.5 Beschrijving van de onderzoekslocatie 8

2.6 Asbest 8

2.7 Bodemkwaliteitskaart 9

2.8 Onderzoekshypothese 9

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 10

Bijlagen:

1 Topografische en kadastrale overzichtskaart
2 Foto's onderzoekslocatie
3 Situatietekening onderzoekslocatie met fotolocatie punten
4 Bodemrapportage omgevingsdienst

1. INLEIDING

In opdracht van Reland heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd op de locatie:

Adres onderzoekslocatie	: Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel
Gemeente	: Meierijstad
Kadastrale registratie	: Veghel sectie L nummer 4356
Oppervlakte	: circa 300 m^2
Huidig gebruik van de locatie	: grasland
Toekomstig gebruik	: bebouwing

Aanleiding

Dit vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging. De bestaande bestemming 'bedrijf' wordt omgezet naar 'wonen'. In de toekomst wil men ter plaatse een bijgebouw realiseren.

Doel

Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-Instituut. In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- algemene gegevens;
- het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- het toekomstige gebruik van de onderzoeklocatie;
- de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

In principe richt het vooronderzoek zich op alle percelen waarop het onderzoek betrekking heeft én de direct hieraan grenzende percelen. Indien een direct aangrenzend perceel smal (< 10 m breed) is, worden ook de percelen hier weer aan grenzend meegenomen.

Indien de aangrenzende percelen groot zijn, wordt alleen het gedeelte van deze percelen binnen 25 meter vanaf de grens van de bodemonderzoekslocatie in beschouwing genomen, tenzij er aanleiding bestaat toch het gehele perceel te onderzoeken.

De in hoofdstuk 2 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- opdrachtgever;
- kadaster.nl;
- topotijdreis.nl;
- bodemloket.nl;
- AHN.nl;
- gemeente Veghel;

- omgevingsdienst Brabant Noord;
- dinoloket.nl;
- terreininspectie.

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Topografische beschrijving

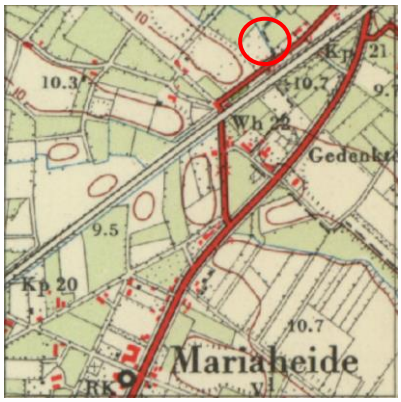
De onderzoekslocatie ligt aan de Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Meierijstad Veghel sectie L nummer 4356. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn X = 168.721/ Y = 405.998. Zie bijlage 1 voor een kadastrale kaart. Op onderstaande luchtfoto is de globale begrenzing van de onderzoekslocatie weergegeven.



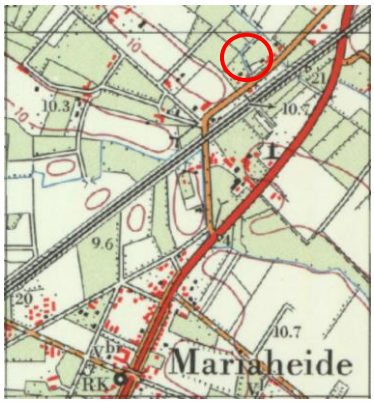
Afbeelding 1: globale begrenzing onderzoekslocatie (bron luchtfoto: pdokviewer)

2.2 Historisch overzicht

In het kader van het vooronderzoek zijn historisch kaartmateriaal en luchtfoto's bestudeerd. Uit het kaartmateriaal en de luchtfoto's is af te leiden dat de onderzoekslocatie tot 2012 bestond uit grasland. Op de luchtfoto uit 2013 is waar te nemen dat de locatie en het overige grasland in gebruik is genomen door het naastgelegen bedrijf Stravers Torenkranen BV. Ter plaatse worden metalen kraandelen (toren- en giekdelen) opgeslagen.



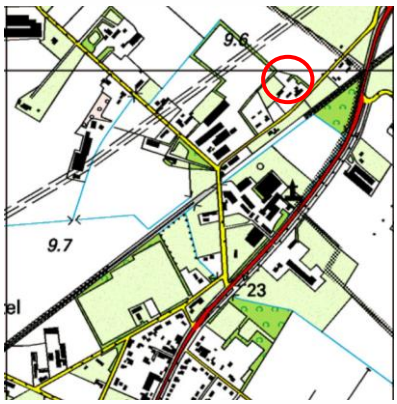
jaartal 1960



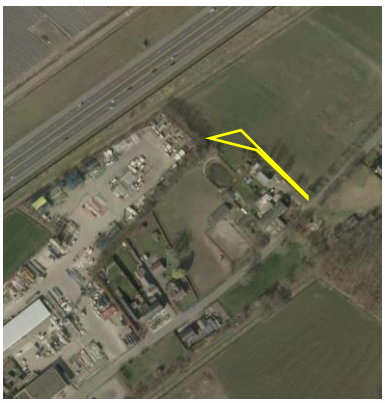
jaartal 1970



jaartal 1990



jaartal 2000



jaartal 2012



jaartal 2013

Afbeelding 2: geraadpleegde historische kaarten en luchtfoto's (bron kaarten en foto's: topotijdreis.nl)

2.3 Historische (bodem) informatie

Voor het verkrijgen van historische informatie van de onderzoekslocatie is een informatieverzoek ingediend bij de omgevingsdienst Brabant Noord en de gemeente Meierijstad. Gevraagd is naar uitgevoerde bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen, verleende hinderwet- of milieuvergunningen, bouw- en/of sloopvergunningen, de aanwezigheid van onder- en/of bovengrondse brandstoftanks, gegevens over calamiteiten en eventuele asbestinventarisaties. Tevens is gevraagd of de locatie en de directe omgeving verdacht is op het voorkomen van verhoogde gehalten aan PFAS en/of GenX, of dat er ter plaatse bronlocaties bekend zijn voor PFAS of GENX.

Tevens is via de website van de omgevingsdienst Brabant Noord bodeminformatie gedownload van de locatie en directe omgeving. De omgevingsrapportage is opgenomen in bijlage 4. Uit de rapportage blijkt voor de locatie en directe omgeving geen bodeminformatie beschikbaar is.

In het gemeentelijk archief zijn geen, voor het verkennend bodemonderzoek relevante, bouw- en milieudossiers beschikbaar.

Op de locatie heeft, voor zover bekend, geen bovengrondse of ondergrondse opslag van oliehoudende producten plaatsgevonden.

Op de locatie zijn niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd.

Er is geen informatie bekend dat op de locatie of directe omgeving (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die een potentiële bron zijn voor PFAS en/of GenX.

Voor zover bekend hebben er op de locatie geen ophogingen, opvullingen of dempingen plaatsgevonden.

2.4 Bodemopbouw en geo(hydro)logie

De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 2.1.

Diepte [m-mv]	Hydrogeologische eenheid	Lithologie
0 -5,0	Formatie van Boxtel	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind
5 – 31,29	Formatie van Beegden	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken
31,29 – 46,49	Formatie van Sterksel	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei
46,49 – 49,0	Formatie van Stramproy	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, weinig veen, fijn en grof zand en een spoor bruinkool

Tabel 2.1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket identificatienummer B45G0197)

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 9,8 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordoostelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 10,5 meter +NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

2.5 Beschrijving van de onderzoekslocatie

Op 25 mei 2020 is een veldinspectie uitgevoerd, hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein.

De onderzoekslocatie bestaat uit gras en een aangeplante border. Op de grens met het naastgelegen bedrijfsperceel bevindt zich een hekwerk. Op het achterste deel van de locatie bevindt zich een houten tuinhuisje en er ligt een hoop gele zand en klinkers. Uit informatie van de eigenaar blijkt dat de zand en klinkers afkomstig zijn van het eigen terrein.

De onderzoekslocatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het bedrijfsterrein van Stravers Torenkranen BV, aan de zuidzijde door de Nieuwe Veldenweg en aan de westzijde door tuin.

Er zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de veldinspectie is op het terrein geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 2.

2.6 Asbest

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is geen informatie naar voren gekomen dat ter plaatse van de onderzoekslocatie asbestverdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

2.7 Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente regio Noordoost Brabant (2019) blijkt dat voor de onderzoekslocatie de ontgravingsklasse 'landbouw/natuur' geldt voor zowel de bovengrond als ondergrond. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse 'landbouw/natuur'.

2.8 Onderzoekshypothese

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de verzamelde (historische) informatie en de uitgevoerde terreininspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van een bodemverontreiniging.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

De resultaten van dit vooronderzoek geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) ter plaatse vormt geen belemmering voor het voorgenomen bestemmingswijziging.

Bijlage 1

Topografische en kadastrale situatie



BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

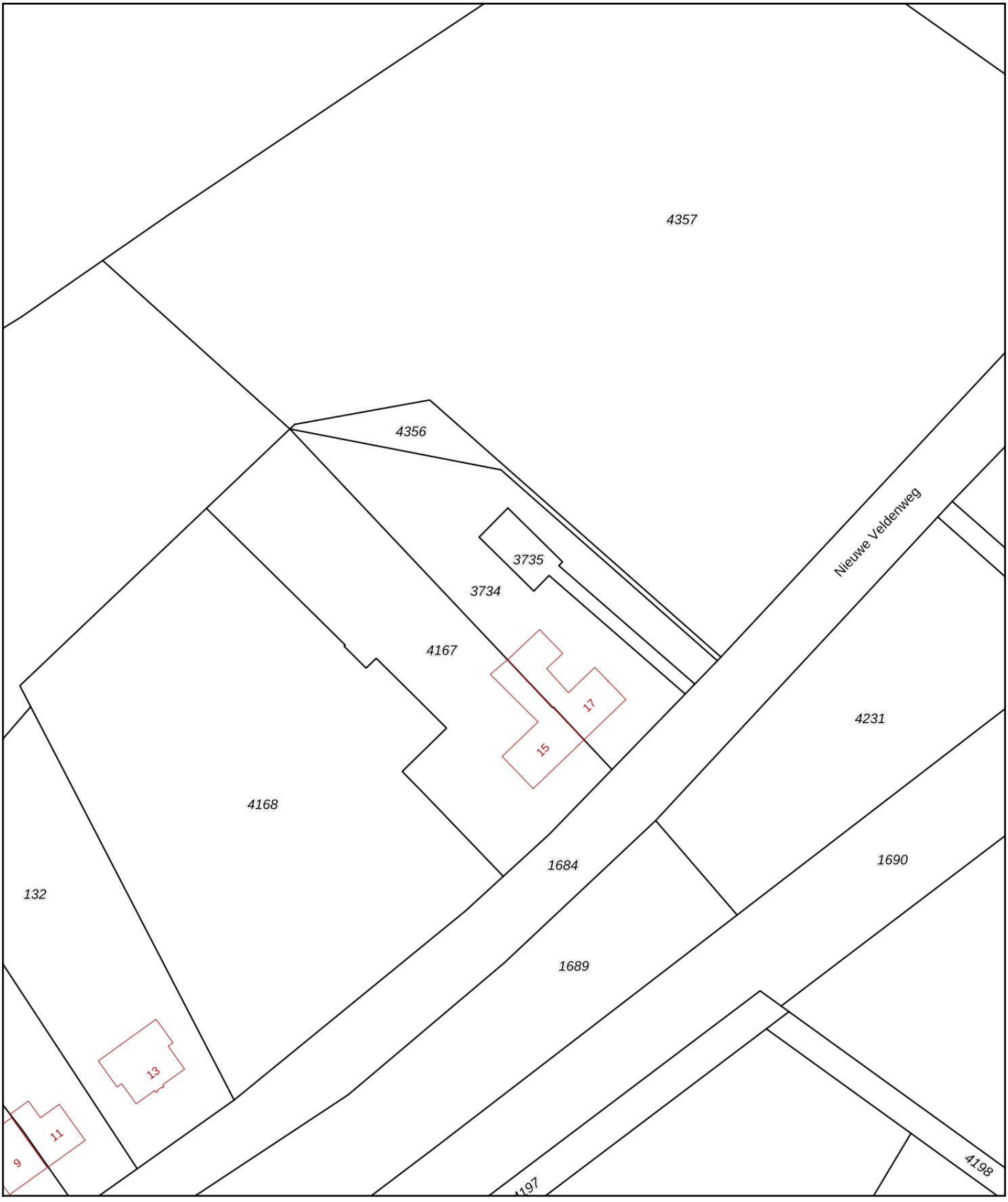
WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Veghel
Sectie	L
Perceel	3734

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage 2

Foto’s onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Bijlage 3

Situatietekening met fotolocaties

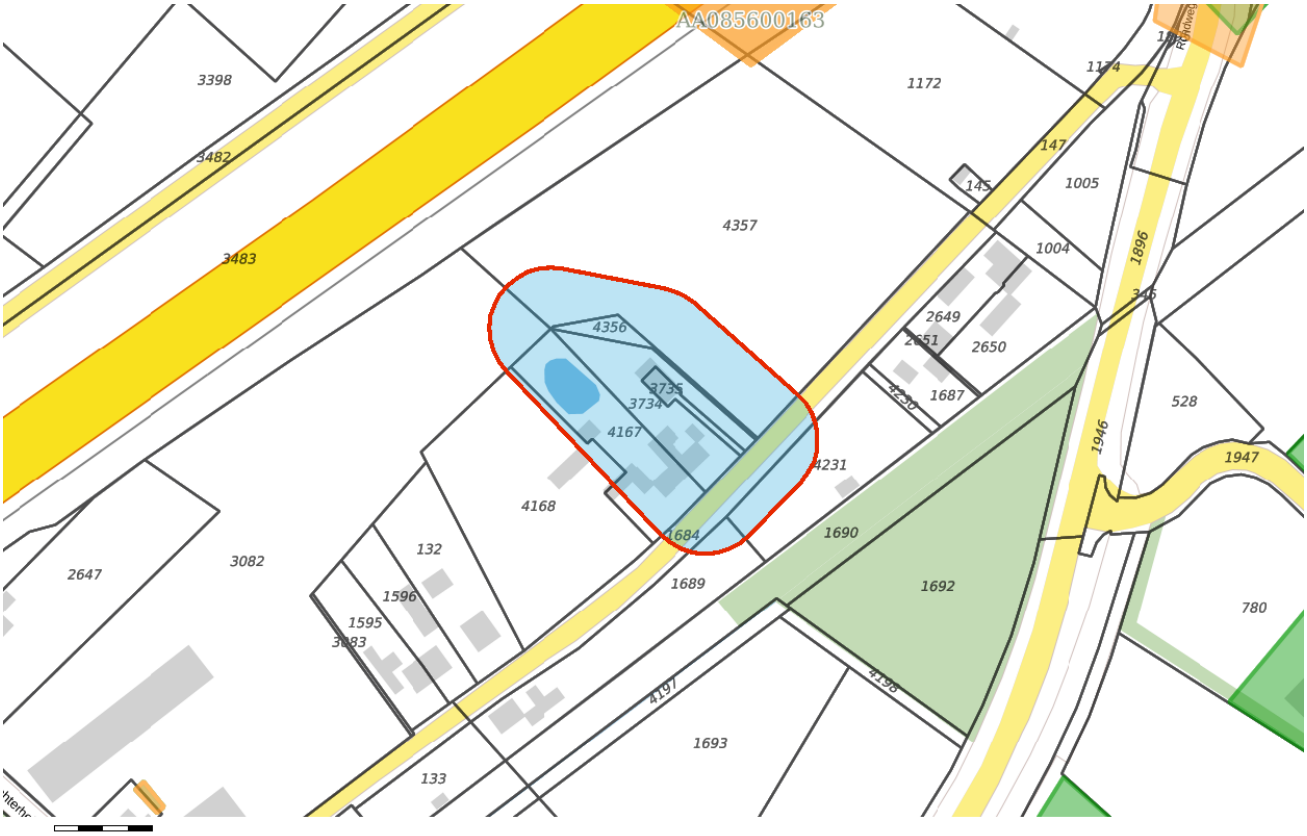

168701
168726
168751
168776
168801
406000
405975
405950
405925
F1
F2
F3
F4
F5
F6
F7
F8
F9
F10
17
15
Legenda
Plangebied
Foto's
Achtergrond: Luchtfoto PDOK Actueel 25 cm, Kadastrale kaart WFS PDOK
Fotopuntenkaart
AM20158
Veghel
Nieuwe Veldenweg 17
Schaal 1:500
0 5 10 15 20 m
N
aeres milieu
v1.0_12-6-2020_LK

Bijlage 4

Bodemrapportage Omgevingsdienst

AM20158-NP

Omgevingsrapportage



Bodem

Locaties

Ondergrond

Kadastraal perceel

topografie

Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord–Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk:“Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens
Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken
Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks
Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie
Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Binnen het aangegeven zoekgebied is **geen informatie aangetroffen.**

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico"e;s van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.

Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico"e;s voor de volksgezondheid, ecologische risico"e;s en verspreidingsrisico"e;s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.