



EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Een omgevingsplan activiteit om aan de Putsteeg 8 in Schijndel een groter gedeelte van de woonboerderij te gebruiken voor wonen en een gedeelte van de woonboerderij voor opvang van kinderen die niet meer thuis kunnen wonen voort te zetten en de toegestane oppervlakte aan gebouwen te vergroten en deze gedeeltelijk te mogen gebruiken als tijdelijke mantelwonen voor jong volwassenen.



Colofon

Rapport:	Motivatie van evenwichtige toedeling van functies aan de locatie Putsteeg 8 in Schijndel op het perceel Schijndel 926SDL00 L 499	
Opdrachtgever:	Fam. Claassen Putsteeg 8 5481 XT Schijndel info@woonboerderijschijndel.nl	
Uitgevoerd door	Ir. G.M. de Ruyter RBEnCo BV Verlengde kloosterpad 9 5482 HK Schijndel 06-51841893 rob@rbenco.nl	
Datum:	21 januari 2026	
Versie:	004	Status: Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Locatie	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijks- en Provinciaal beleid.....	5
2.2	Tijdelijk omgevingsplan	10
2.3	Strijdheden met het plan.....	11
2.3.1	Grotere maximale inhoud van de woonboerderij die gebruikt wordt voor bewoning en het gebruik van de woonboerderij voor opvang van niet meer thuis kunnen wonende kinderen	11
2.3.2	Gezamenlijk oppervlakte gebouwen buiten het hoofdgebouw op het perceel.....	12
2.3.3	Doorstroomvoorziening voor jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar	12
2.4	Ruimtelijke ordening	13
2.4.1	Straatbeeld	13
2.4.2	Cultuurhistorische waarden	15
2.4.3	Landschappelijke inpassing.....	15
3	Omgevingsaspecten	17
3.1	Milieu	17
3.1.1	Bedrijven en milieuzoneringen	17
3.1.2	Geluid	20
3.1.3	Geurhinder	22
3.1.4	Bodem	23
3.1.5	Omgevingsveiligheid.....	23
3.1.6	Luchtkwaliteit	24
3.2	Archeologie	26
3.3	Water	26
3.4	Flora en Fauna.....	26
3.5	Verkeer en parkeren.....	27
3.5.1	Beleid	28
3.5.2	Beoordeling	28
4	Conclusie	29

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en landschapsanalyse d.d. 21 januari 2026

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek d.d. 17 juni 2025

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Claassen vangt al bijna 10 jaar een vijftal kinderen op die niet meer thuis kunnen wonen. Hierdoor bestaat dit gezin uit 10 personen (de heer en mevrouw Claassen, 2 zoons en 1 dochter en de 5 kinderen die bij de familie Claassen wonen). De opvang gebeurt vanuit de stichting, de Stichting Woonboerderij Schijndel. Op het perceel van dhr. Claassen zijn in de loop van de jaren een aantal gebouwen en bouwwerken verzezen ten dienste van de woonboerderij (overkapping fietsen, speeltoestellen, dierenverblijf), voor de verduurzaming van het pand (houthok en berging voor warmtepomp) of voor het ontwikkelen en beschermen van de flora en fauna (dierenverblijf, tuinkas, overkapping voor de bijenkasten).

Naast bovenstaande zaken zijn er nog een aantal gewenste ontwikkelingen en deze zijn niet in overeenstemming met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

De familie Claassen zelf is de grootste financier van de Stichting Woonboerderij Schijndel. Er wordt veel voor de kinderen die ze opvangen geregeld, georganiseerd en geïnvesteerd. Het doel is om de kinderen een onbezorgde jeugd te geven en daar wordt graag in geïnvesteerd. De Stichting Woonboerderij Schijndel heeft geen financiële buffer of financiële mogelijkheden en is voor een groot gedeelte mede afhankelijk van subsidie en vrijwilligers. De Stichting Woonboerderij Schijndel en de familie Claassen investeert graag in de kinderen om deze een goede en prettige en onbekommerde jeugd te bezorgen.

Op dit moment moeten de kinderen als ze 18 jaar worden verhuizen naar een andere locatie, dit heeft vaak een ontwikkelingsachtergrond omdat de jongeren zichzelf blijven ontwikkelen. Door ervaringen in de afgelopen tien jaar is gebleken dat hier niet altijd goede ervaringen mee zijn en daarom wil de stichting de kinderen een kans bieden om onder toezicht van hun vertrouwde begeleiding verder te kunnen ontwikkelen naar zelfstandigheid. Voor de doelgroep jong volwassenen in de leeftijd van 18 t/m 23 jaar is binnen de gemeente Meierijstad geen doorstroom mogelijkheid, wat als negatief effect mee brengt dat de enige kans voor doorstroom in Den Bosch, Eindhoven of Uden is. De wens van de Stichting Woonboerderij is om een drietal woonvoorzieningen voor jong zelfstandige te realiseren op het terrein. Deze woonvoorziening wordt ingezet voor kinderen die een training gaan volgen om zo de volgende stap naar zelfstandigheid mogelijk te maken. Begeleiding van deze jong volwassenen zal plaats vinden door Nienke en Frank, aanvullend met het personele team van de Woonboerderij. Het bestuur van de Stichting Woonboerderij Schijndel hecht er waarde aan dat de kinderen een warme doorstroom hebben en zo een zelfstandigere toekomst tegemoet gaan. Nu is er binnen Meierijstad nog geen passende mogelijkheid, met de juiste begeleiding, die ingezet kan worden als doorstroomvoorziening. Omdat tijdens het verblijf in Schijndel wordt geïnvesteerd in een lokaal netwerk voor de kinderen is het van belang om ze de kans te bieden om in Schijndel zich verder te ontwikkelen. Na een traject van gemiddeld vijf jaar staan de kinderen stabiel in het leven waardoor uitstroom naar zelfstandigheid en een eigen woning een hele grote kans van slagen heeft.

Medio 2015 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 10 jaar voor het veranderen van de indeling van de boerderij, zodat in het bestaande volume een inhoud van 1822 m³ gebruikt mag worden voor woondoeleinden en dan specifiek voor de opvang van de kinderen die niet meer thuis kunnen wonen.

Door diverse Wethouders van de gemeente Meierijstad en de voorloper gemeente Schijndel heeft de familie Claassen de toezegging gekregen dat bovenstaande strijdigheden met een Veegronde meegenomen zouden gaan worden en dat deze permanent toegestaan zouden gaan worden.

Tevens zijn er door verschillende personen toezeggingen gedaan dat het oppervlakte aan gebouwen op het perceel vergroot zou mogen worden. Deze motivatie is geschreven voor de gemeente Meierijstad om het een en ander mee te nemen in het toekomstige Veegplan van het Omgevingsplan.

De woonboerderij heeft geen monumentale status. De woning en bijbehorende gebouwen zijn niet ingeschreven in de monumentenregisters en de woonboerderij is geen gemeentelijk en ook geen rijksmonument. Daarom is er vanuit de monumentenwet voor deze aspecten geen beschermend status voor de woonboerderij. In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan "Landelijk gebied, Herijking" heeft de woonboerderij wel een cultuurhistorische aanduiding. Vanuit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft de woonboerderij een bescherming, die alleen toeziet op de onderdelen die conform het Omgevingsplan en het daarbij behorende cultuurhistorische onderzoek zijn beschermd. De uit te voeren werkzaamheden worden daarom beoordeeld aan de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan en niet aan de regels die gelden voor gemeentelijke- en rijksmonumenten.

Het gebruik van de gehele woonboerderij (inhoud van circa 1822 m²) voor bewoning door de aanvragers en voor de opvang van kinderen die niet meer thuis kunnen wonen, een totaal oppervlakte aan gebouwen, zonder de woonboerderij van 400 m² en het zorgen voor doorstroomvoorzieningen is niet toegestaan binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat bestaat uit de vervallen bestemmingsplannen, "Landelijk gebied", "Landelijk gebied, Herijking". De familie Claassen wil gebruik maken van de Veegronde van het Omgevingsplan om bovenstaande mogelijk te maken op de locatie Putsteeg 8 in Schijndel.

In deze motivatie wordt onderbouwd waarom op basis van juridische en planologische medewerking verleend kan gaan worden aan de veegronde van het omgevingsplan en waarom er onzes inziens voor deze situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) en wordt voldaan aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)).

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan en dan het vervallen bestemmingsplan "Landelijk gebied, Herijking", is voor de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorische waardevolle gebouwen" een verbod opgenomen om de bestaande bouwwerken te verbouwen. Medio 2015

heeft de gemeente reeds een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de woning. De woning zal niet worden verbouwd.

1.2 Locatie

De locatie is gelegen aan de Putsteeg 8, in Schijndel. Deze locatie is plaatselijk ook bekend als gemeente Schijndel, sectie L, perceel nummer 499. De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom en tussen de Schootsestraat, Borne en de Gemonkseweg en heeft een oppervlakte van 8875 m².

De voorzijde van het perceel is circa 75 meter breed en de achterzijde is circa 37,5 meter breed en het perceel loopt uit in een punt, waarbij aan de achterzijde nog een lange smalle strook over een breedte van 20 meter bij 120 meter. De achterzijde van deze strook grenst aan het Elde-College en het Kloosterpark. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven:



2 Beleidskader

Het verzoek om een omgevingsvergunning wordt in eerste instantie beoordeeld aan het tijdelijke omgevingsplan en de vervallen bestemmingsplan-(nen). Als niet voldaan wordt aan de geldende regels van de vervallen bestemmingsplan-(nen), wordt gekeken of met een omgevingsplanactiviteit medewerking kan gaan worden verleend aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Als eerste wordt er gekeken of er met een in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan opgenomen regels medewerking verleend kan gaan worden (artikel 22.280 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Als er in het tijdelijke deel van het omgevingsplan geen regels voor de afwijking zijn opgenomen of niet voldaan wordt aan deze voorwaarden van de afwijking kan hete plan alleen gerealiseerd worden door middel van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een Veegronde van het Omgevingsplan of door middel van een nieuwe Omgevingsplan. Aan allen kan slechts medewerking worden verleend als er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

In deze motivatie wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies van deze locatie en dat het plan past op de huidige locatie en daarbij wordt ook aansluiting gezocht bij de planontwikkeling die in de directe omgeving van deze planlocatie plaats vinden. Het College heeft op 19 november 2024 besloten om principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Putsteeg. Dit plan bestaat uit de realisatie van 62 woningen. Deze woningbouwontwikkelingen is direct aansluitend aan de locatie Putsteeg 8 in Schijndel en de woonboerderij.

2.1 Rijks- en Provinciaal beleid

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied:

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. De woonboerderij met zorgactiviteiten is niet in strijd met het nationale belang. Gezien de

kleinschalige omvang van het project zijn er geen nationale belangen aan de orde. Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de 'Ladder duurzame verstedelijking'

Provinciaal Beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld. Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".
- Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdoopgaven. De volgende hoofdoopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking projectgebied:

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Met haar regels sluit de provincie aan op de werkwijze zoals voorgeschreven in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet.

Op de verbeelding van de TAM-omgevingsverordening is de planlocatie gelegen binnen enkele werkingsgebieden. Deze werkingsgebieden worden hieronder nader toegelicht. Daarnaast bevat de omgevingsverordening een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform paragraaf 5.1.2 van de TAM-omgevingsverordening. Deze regels bepalen dat ieder omgevingsplan invulling moet geven aan een goede omgevingskwaliteit en moet bijdragen aan een veilige en gezonde leefomgeving.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
 - b. bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik;
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
 - d. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
2. Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Doorwerking plangebied:

Hoewel in de huidige situatie niet alle bouwwerken binnen het bouwperceel liggen, worden de units ten behoeve van de zorgfunctie binnen het bouwperceel gerealiseerd. De ontwikkeling vindt daardoor plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Het betreft een reeds bestaande woonboerderij met zorgcomponent.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
 - de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Doorwerking plangebied:

De woonboerderij zelf heeft een duidelijke maatschappelijke meerwaarde doordat zij voorziet in een kleinschalige woon- en zorgfunctie, gericht op het bieden van passende huisvesting en ondersteuning aan een specifieke doelgroep. Ten aanzien van het planvoornemen is er een landschapsplan opgesteld. Een deel van het perceel wordt ingericht met bomen en kruidenmengsel. Op deze manier zal de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in het Landelijk gebied, bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit:
 - past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12; en
 - dat de uitvoering is geborgd door:
 - a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
 - b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die bijdragen aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.
4. Indien toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd. Over de besteding van dit fonds wordt periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Doorwerking plangebied

Ten aanzien van het planvoornemen is er een landschapsplan opgesteld. Een deel van het perceel wordt ingericht met bomen en kruidenmengsel. Op deze manier zal de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

1. Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
 1. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
 2. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 4. op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

- 2 Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Doorwerking plangebied:

De locatie is gelegen in een kernrandzone van de kern Schijndel, een overgangsgebied waar sprake is van een gemengd karakter met agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Deze functiemenging is kenmerkend voor het gebied en vormt de basis van de ontwikkelingsrichting. De bestaande woonboerderij met zorgcomponent sluit goed aan bij deze gebiedsgerichte benadering. Het betreft een reeds aanwezige functie die past binnen de schaal en het karakter van de kernrandzone en geen nieuwe verstedelijking of verrommeling van het landelijk gebied veroorzaakt. De zorgfunctie draagt bij aan de leefbaarheid en sociale kwaliteit van het gebied en heeft geen onevenredige negatieve effecten op omliggende functies, zoals agrarische bedrijven of woonbestemmingen.

Artikel 5.44 Cultuurhistorische waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden:

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing; en*
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.*

Doorwerking plangebied:

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch verankeren van een bestaande situatie. Het planvoornemen heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied.

Artikel 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

Een omgevingsplan ter plaatse van Beperkingen veehouderij bepaalt in afwijking van Artikel 5.63 dat:

- a. vestiging van, omschakeling naar of uitbreiding van een veehouderij is uitgesloten; en*
- b. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, met uitzondering van de bestaande bedrijfswooning, is uitgesloten.*

Doorwerking plangebied:

Dit artikel is niet van toepassing. Er is geen sprake van een veehouderij.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en

3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Doorwerking plangebied:

Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen. De woonunits functioneren niet als zelfstandige woningen in planologische zin, maar maken onlosmakelijk deel uit van de zorgfunctie van de woonboerderij. Zij zijn uitsluitend bedoeld voor zorg-gerelateerd verblijf in het kader van begeleiding en tijdelijke opvang, met doorstroming naar regulier wonen elders. Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van reguliere, zelfstandige woningen. De woonvorm is inherent aan de bestaande zorgfunctie op het perceel en de omvang van de bebouwing is functioneel noodzakelijk en ruimtelijk aanvaardbaar binnen de ontwikkeling.

2.2 Tijdelijk omgevingsplan

Putsteeg 8 in Schijndel is gelegen in de tijdelijk deel van het Omgevingsplan dat bestaat uit de vervallen bestemmingsplannen "Landelijk gebied", "Landelijk gebied, Herijking", "Paraplubestemmingsplan parkeren" en "Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit".

Binnen het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan "Landelijk gebied en Landelijk gebied, Herijking heeft de boerderij de enkelbestemming "wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 3", "Waarde-Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen" met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1" met voor de waarde voor bouwkunst de aanduiding "hoog" en de historische bouwkunst langgevelboerderij. De gronden die ten Noordoosten van de woonboerderij zijn gelegen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap"

Overall is de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorisch waardevolle elementen" met voor de waarde voor cultuurlandschappen de aanduiding "middelmatig" en overall is de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-extensiveringsgebied" van toepassing en de gebiedsaanduiding "overige zone - beperking veehouderij.

Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone, wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie van toepassing

Conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor woningen en bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven. Onder woning wordt verstaan een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Daarbij mag een woning een maximale inhoud bezitten van 750 m³. In totaal heeft de huidige woonboerderij een inhoud van ruim 1822 m³ en dat is dus meer dan is toegestaan. De gehele woonboerderij wordt gebruikt als woning. Tevens vindt er in de woonboerderij een opvang plaats van maximaal 5 niet meer thuis wonende kinderen.

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag volgens artikel 7.4 van Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit" maximaal 150 m² bedragen. Daarbij

mag de goothoogte maximaal 3,3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter en de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter.

Op het perceel is reeds meer dan 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en de afstand is ook groter dan 15 meter, waarbij e.e.a. vergunningsvrij is opgericht. Verzocht wordt om een groter oppervlakte, 400 m², aan toegestane gebouwen op het perceel buiten de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze 400 m² zal gebruikt gaan worden als bijgebouwen bij de woning, bouwwerken voor het gebruik als technische ruimte, voor het gebruik voor de opslag, voor de plaatsing van de duurzame energievoorzieningen voor de doorstroomvoorziening voor de huisvesting van jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar.



2.3 Strijdigheden met het plan

2.3.1 Grotere maximale inhoud van de woonboerderij die gebruikt wordt voor bewoning en het gebruik van de woonboerderij voor opvang van niet meer thuis kunnen wonende kinderen

Conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor woningen en bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven. Onder woning wordt verstaan een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Daarbij mag een woning een maximale inhoud bezitten van 750 m³ en indien de bestaande inhoud meer bedraagt ten tijde dat het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen "Laaghangend fruit", dan geldt de bestaande inhoud als bestaand. In totaal heeft de huidige woonboerderij, waarin gewoond wordt een inhoud van circa 1822 m³ en dat

is dus meer dan is toegestaan. Tevens vindt er in de woonboerderij een opvang plaats van maximaal 5 niet meer thuis kunnen wonende kinderen.

De voormalige gemeente Schijndel, opgegaan in de gemeente Meierijstad, heeft medio 2015 een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar verleend voor bovenstaande strijdigheden. De bestaande grotere inhoud van de woonboerderij waarin gewoond wordt is tijdelijk vergund en verzocht wordt hierin door middel van de Veegronde van het Omgevingsplan permanent in te voorzien.

2.3.2 Gezamenlijk oppervlakte gebouwen buiten het hoofdgebouw op het perceel

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag volgens artikel 7.4 van Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit” maximaal 150 m² bedragen. Daarbij mag de goothoogte maximaal 3,3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter en de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter.

Op het perceel is reeds meer dan 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en de afstand is ook groter dan 15 meter, waarbij e.e.a. vergunningsvrij is opgericht. Verzocht wordt om een groter oppervlakte, 400 m², aan toegestane gebouwen op het perceel buiten de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze 400 m² zal gebruikt gaan worden als bijgebouwen bij de woning, bouwwerken voor het gebruik als technische ruimte, voor het gebruik voor de opslag, voor de plaatsing van de duurzame energievoorzieningen voor de doorstroomvoorziening voor de huisvesting van jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar.

2.3.3 Doorstroomvoorziening voor jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar

Het perceel mag gebruik worden voor wonen en op het perceel mag één woning worden gerealiseerd. Een woonvoorziening, bedoeld in de vorm van een gelijkwaardige vorm van kamertraining, voor jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar voldoet niet aan de definities van een woning en/of huishouden. Verzocht wordt om een gedeelte van de 400 m² aan bebouwing te mogen gaan gebruiken voor de realisatie van een huisvestingvoorziening voor 3 of 4 jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar. Deze huisvestingvoorziening sluit bijna 1 op 1 aan bij de beleidsregel Mantelwonen Meierijstad 2024 die het college van de gemeente Meierijstad op 29 oktober 2024 heeft vastgesteld. De bedoeling is dat de kinderen die niet meer thuis kunnen wonen en bij de familie Claassen zijn opgevangen, door kunnen stromen naar de doorstroomvoorziening. Omdat de familie Claassen jaren heeft gezorgd voor de jong volwassenen die hier komen wonen hebben ze een ondersteuningsrelatie met deze jong volwassenen, de familie wordt ook door de jong volwassenen gezien als familie en is het volgens het beleid te zien als mantelwonen. Op een aantal punten wordt niet voldaan aan het beleid mantelwonen. De uitzondering betreft dat het drie woonvoorzieningen betreft in plaats van twee, dat het niet past in de bestaande bebouwd oppervlakte en het de bedoeling is dat de jong volwassenen hier maximaal vijf jaar woning en dat als er een doorstroming plaatsvindt naar een reguliere woning, dat de voorziening gebruikt zal gaan worden door een andere en nieuwe jongeren uit de doelgroep. Aan de andere voorwaarden wordt voldaan en mogelijk kan anders gebruik

gemaakt worden van de Hardheidsclausule, mede omdat hier sprake is van een uitzonderlijke situatie, mede gezien het doel van de Stichting Woonboerderij.

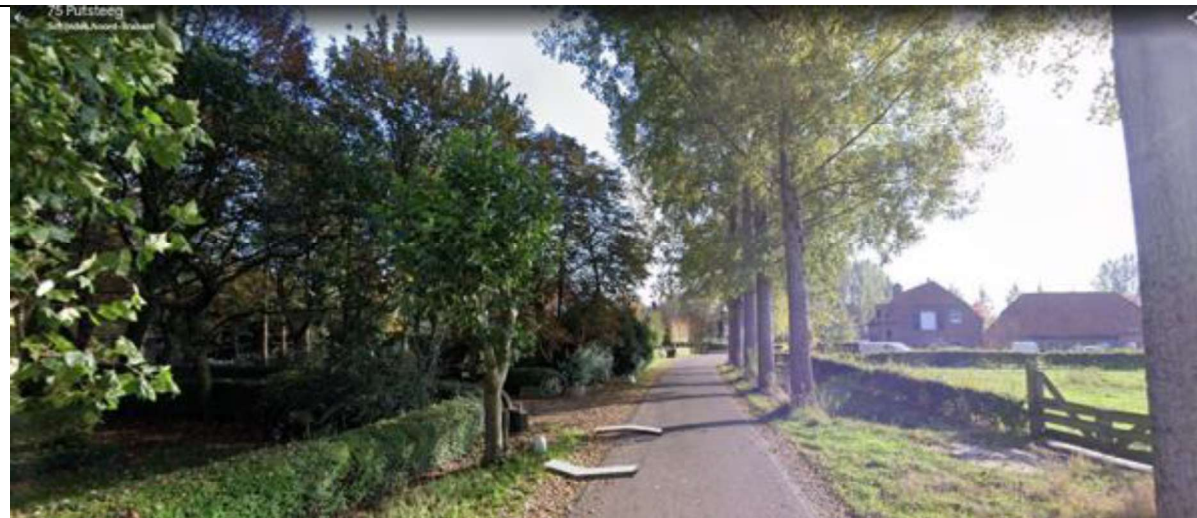
2.4 Ruimtelijke ordening

2.4.1 Straatbeeld

Het straatbeeld aan de Putsteeg 8 betreft op dit moment een overgang van de bebouwde kom naar een agrarisch landschap. Aan de achterzijde van het perceel Noordoost ligt de grens van de bebouwde kom en aan de voorzijde zijn een enkele boerderijen/woningen gelegen en is voornamelijk sprake van een open gebied.

Het College van de gemeente Meierijstad heeft ingestemd met een principeverzoek om aan de Noord, Noordoost en noordwest van het perceel nieuwe woningbouw toe te staan, waardoor er 62 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor zal de bebouwde kom opschuiven in de richting van het huidige perceel en zal het open landschap worden verdicht door middel van bebouwing en zou het voorstelbaar zijn om de woningen aan de Putsteeg 6, Putsteeg 75 en Putsteeg 8 in de bebouwde kom te laten vallen.

Hieronder is het bestaande straatbeeld in de directe nabijheid van de woonboerderij van de aanvragers inzichtelijk gemaakt.



Beeld t.p.v. Putsteeg 6 richting Putsteeg 8 en Putsteeg 85



Beeld t.p.v. Putsteeg 8 richting Putsteeg 10 en Putsteeg 85



Beeld t.p.v. Putsteeg 8 richting Putsteeg 6 en Putsteeg 85



Beeld t.p.v. Putsteeg 10 richting Putsteeg 8

Op basis van de huidige omgeving zou een woonboerderij met de bestaande inhoud die groter is dan 750 m³ waarvan meer dan de 750 m³ die gebruikt wordt voor bewoning, niet in strijd zijn met het straatbeeld dat al reeds aanwezig is. Het straatbeeld verandert namelijk niet, evenals de inhoud van de woonboerderij. Het gebruik van deze woonboerderij voor de opvang van 5 kinderen die door omstandigheden niet thuis kunnen wonen, verandert ook niets aan het straatbeeld.

Door het toevoegen van extra bebouwing, die gedeeltelijk gebruikt zal gaan worden als doorstroomlocatie van jongeren tussen de 18 en 25 jaar kan het straatbeeld gedeeltelijk wijzigen. Daarbij moet in overweging genomen worden dat conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan er een oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk is en vergunningsvrij van 150 m² en dat deze bebouwing en/of de bestaande bebouwing ook op andere locaties opgericht kan worden en dat dit tegelijk ook eenzelfde verandering van staatbeeld zal inhouden en dat dit al reeds in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is toegestaan. De huidige plannen hebben geen nadelige invloed of zorgen voor een aantasting van het straatbeeld, omdat dit nu ook al planologisch mogelijk zou zijn. Daarbij is er een oppervlakte aan bebouwing nu al niet zichtbaar vanaf de staat, omdat er andere bebouwing voor aanwezig is.

2.4.2 Cultuurhistorische waarden

Alleen de woonboerderij heeft een cultuurhistorische waarden in de vorm van een langgevelboerderij, de bijgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. Aan de woonboerderij veranderd niets. Er zijn in het verleden al een aantal aanpassingen en verbouwwerkzaamheden doorgevoerd en is een vergunning verleend voor de uitvoer van de laatst uitgevoerde werkzaamheden. Daarbij is het karakter van de langgevelboerderij behouden.

In cultuurhistorisch opzicht zal er niets aan de woonboerderij veranderen en zal de cultuurhistorische waarde behouden blijven. De gevraagde ontwikkelingen hebben geen invloed op het aspect cultuurhistorische waarde.

2.4.3 Landschappelijke inpassing

De huidige woonboerderij is ingebed in de omgeving. De afgelopen jaren is er op het terrein van de Woonboerderij regelmatig gewerkt aan de landschappelijke inpassing.

Al jaren wordt er met de jeugd gewerkt aan het beheer en onderhoud van de moestuin, waaruit het jaarrond producten worden gegeten. Zo wordt er een hoogstam fruit boomgaard met inheemse fruitsoorten gerealiseerd, rondom het perceel worden zo'n 50 knotwilgen gepoot die elders in Schijndel zijn geoogst. Aan de buitenrand van het perceel worden diverse bosplantsoen stroken aangelegd met een mengeling van 15% Hazelaar, 15% Wilde Lijsterbes, 15% Gewone Vogelkers, 15% Hondсроos, 10% Boswilg, 10% Vuilboom/Sporkehout, 10% Veldesdoorn en 10% Gele kornoelje. Totale oppervlakte 650m². Daartussen worden er van

wilgentenen vlechtheggen gerealiseerd voor beschutting van de fauna. Verder worden er op diverse locaties vogelhuisjes, mussen- en vleermuiskasten gehangen.

In de bosplantsoen stroken worden nog inheemse solitaire bomen geplant zoals *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Castanea sativa*, en *Acer pseudoplatanus*. Aan de voorzijde van het pand worden Beukenhagen aangeplant met voor de boerderij hierin *tillia europaea* 'Pillida'. Borders in deze tuinen worden verder aangeplant met boeren hortensia's, *Sedum acrum*, *Sedum alba*, *Aster tripolium* en *Aster linosyris*. Samen met een lokale imker worden er naast de schapen, geiten ook bijen gehouden. Het dagelijks beheer en onderhoud van bosplantsoen, hoogstamfruit, bomen, knotwilgen en moestuin zal daar waar mogelijk samen met de woonachtige jongeren worden uitgevoerd. Een aantal jongeren zijn richting groen aan het leren wat enorm helpt bij alle voorkomende werkzaamheden, hier zoeken we als organisatie ook de verbinding met scholen in de regio. Om hier de combinatie jongeren en groenopleiding te stimuleren. Zo worden met de jongeren jaarlijks de vlechtheggen onderhouden met vrijkomend Wilgenhout, en gaan we de plantsoenstroken zoveel mogelijk voorzien van vrijkomend blad in de herfst om zo ook het bodemleven te stimuleren. Door dit met jongeren te doen creëer je een grote bewustwording van natuur en beleving. Tegelijkertijd wordt de biodiversiteit enorm gestimuleerd.

Om de landschappelijke inpassing en de natuurwaarden van het pand en de omgeving te vergroten is een nieuwe inrichtingstekening van het toekomstige perceel gemaakt. Uitgangspunt is de boerderij, conform de "Handreiking kwaliteitsverbetering van de Gemeente Meierijstad" cultuurhistorisch en landschappelijk in te passen. Bij de inrichtingstekening is tevens een landschapsanalyse gevoegd (zie bijlage 1).

3 Omgevingsaspecten

3.1 Milieu

3.1.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en zich recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. In deze handreiking worden bedrijven op basis van ervaringscijfers ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. In de brochure worden per bedrijf bijbehorende richtafstanden gegeven, waarbij de richtafstand de minimale afstand van het milieubelastend bedrijf tot en met een eventuele milieugevoelige functie. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, geluid, stof en gevaar) is. De genoemde richtafstand is altijd de afstand van het maatgevende aspect (dus het aspect met de grootste afstand).

Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving. De afstanden die genoemd zijn in de handreiking gelden voor een gebiedstype “rustige woonwijk” of “rustig buitengebied”.

Milieucategorie	Richtafstanden	
1	10	meter
2	30	meter
3.1	50	meter
3.2	100	meter
4.1	200	meter
4.2	300	meter

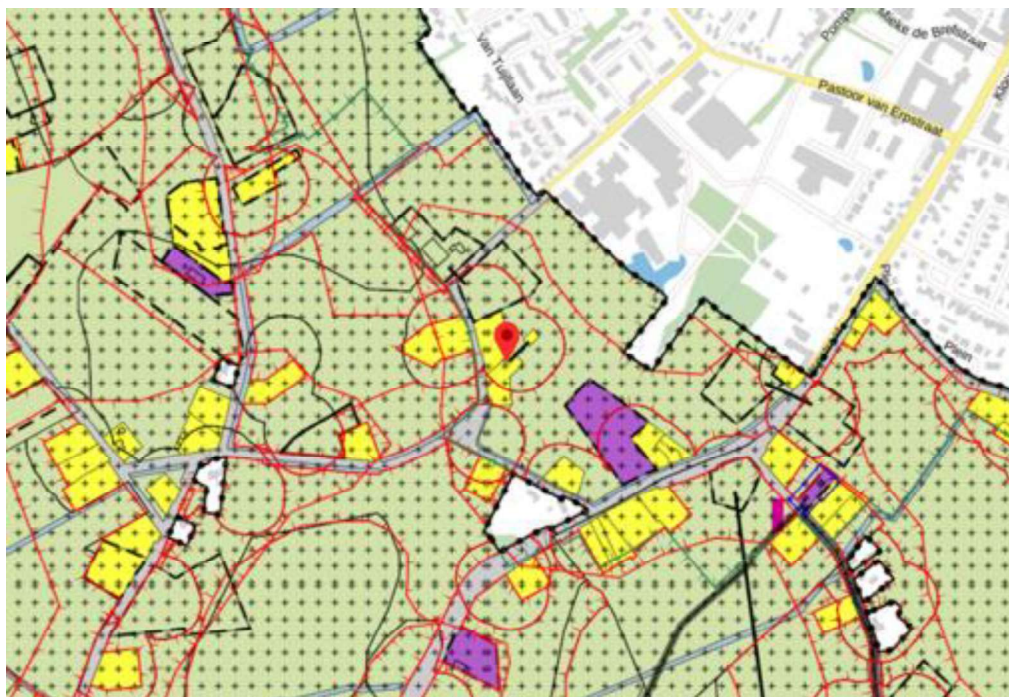
In deze motivatie is uitgegaan van een rustig buitengebied, omdat er sprake is van voornamelijk woningen met incidentele bedrijven. Daarom gelden de genoemde richtafstanden voor de aangegeven type bedrijven. Daarbij is wel uitgegaan van een gemiddeld bedrijf in dat specifieke type en dat de feitelijke situatie anders kan zijn en er omstandigheden zouden kunnen gelden waarom afgeweken kan moeten worden van de aangegeven richtafstanden.

Aanwezige bedrijvigheid

De locatie van deze ontwikkeling is gelegen in het buitengebied.

In de directe nabijheid van de Putsteeg 8 zijn conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan een aantal bedrijven toegestaan. Uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan en de gegevens van de Kamer van koophandel blijkt het volgende:

1. Aan de Putsteeg 6 is een intensieve veehouderij toegestaan. De afstand tussen de bestemming intensieve veehouderij en de Putsteeg 8 is 0 meter. Conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft het bedrijf aan de Putsteeg 6 een relatie met het bedrijf Putsteeg 75 en moeten beide bouwvlakken beschouwd worden als één bouwvlak. Op deze locatie is geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren. De gemeente Meijerijstad heeft op 19 november 2024 besloten om principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Putsteeg en als voorwaarden geldt dat de bedrijfsvoering aan de Putsteeg 6 wordt beëindigd. Dit omdat anders het niet mogelijk was om op de gronden die voorheen in gebruik waren bij de veehouderij woningen te realiseren. Voor de plannen van de woningbouw is op 21 januari een anterieure overeenkomst met de gemeente getekend;
2. Aan de Putsteeg 75 is een grondgebonden veehouderij toegestaan. De afstand tussen de bestemming gemeentewerf en de Putsteeg 8 is circa 75 meter. Conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft het bedrijf aan de Putsteeg 75 een relatie met het bedrijf aan de Putsteeg 6 en moeten beide bouwvlakken beschouwd worden als één bouwvlak. Conform de Kvk is op deze locatie Landbouwbedrijf L. van Esch B.V. ingeschreven en zorgt dit bedrijf voor de uitoefening van een landbouw- en veeteeltbedrijf, waaronder een melkvee- en varkenshouderij. Op deze locatie is geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren. Er is al langere tijd geen grondgebonden veehouderij meer aanwezig op deze locatie en de bedrijfsgebouwen worden onder andere gebruikt voor de stalling van campers en caravans, waar recent een tijdelijke vergunning voor is verleend, en er is ook geen vee meer aanwezig. De gemeente Meijerijstad heeft op 19 november 2024 besloten om principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Putsteeg en als voorwaarden geldt dat de bedrijfsvoering aan de Putsteeg 75 wordt beëindigd. Dit omdat anders het niet mogelijk was om op de gronden die voorheen in gebruik waren bij de veehouderij woningen te realiseren. Voor de plannen van de woningbouw is op 21 januari een anterieure overeenkomst met de gemeente getekend;
3. Aan de Schootsestraat 69B is conform het tijdelijk deel van het Omgevingsplan een bedrijf in de vorm van een groothandel in levensmiddelen of een gelijkwaardig bedrijf toegestaan. Deze locatie is op circa 160 meter van de Putsteeg 8 gelegen.



Conform de brochure Bedrijven en milieuzonering en de bijbehorende lijst met bedrijfscategorieën en richtafstanden geldt voor de hiervoor genoemde bedrijven de volgende codes, milieucategorie en maximale richtafstanden.

	Bedrijf	Code	Milieu- categorie	Maximale richtafstand
Putsteeg 6	Intensieve veehouderij	01411, 01412, 01421,	3.2	100 meter
Putsteeg 75	Grondgebonden veehouderij	01411, 01412, 01421,	3.2	200 meter
Schootsestraat 69B	Groothandel voor levensmiddelen	4639	2	30 meter

Conclusie

Een woonfunctie is gevoelig voor onder andere geur en geluid. Omdat het een bestaande woning betreft verandert de milieuzonering van de omliggende bedrijven niet. Omdat de bedrijven aan de Putsteeg 6 en 75 niet meer in werking zijn, en er een principe verzoek ligt, om deze bedrijven om te zetten in een woonfunctie, zijn hier de richtafstanden voor deze ontwikkeling niet van toepassing. De werkelijke afstand van dit bedrijf aan de Schootsestraat naar de Putsteeg is circa 160 meter en dit is vele male groter dan de richtafstand van 30 meter. Op de locatie van de woning is ook geen hogere waarde vastgesteld en de verkeersstromen zijn vrij beperkt en er is geen sprake van geluidsoverlast.

Door de gevraagde ontwikkeling worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering beperkt. Dit omdat ze bij de bedrijfsuitvoering al rekening moeten houden met de eisen die gelden voor dichterbij gelegen woningen en/of de bestaande woning aan de Putsteeg 8 en omdat anders de afstand groter is dan de voorgeschreven richtafstand.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van functies.

3.1.2 Geluid

Gebouwen met een woonfunctie moeten ingevolge paragraaf 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bescherming bieden tegen geluid van buiten. In het Bkl is een woonfunctie aangemerkt als geluidgevoelig object. Aan gebouwen met een woonfunctie worden daarom technische bouwvoorschriften gesteld ter bescherming van deze vorm van geluidsbelasting. Er kan een verhoogd geluidniveau op de gevel van de woningen zijn maar door het nemen van geluidsisolerende maatregelen kan het binnen niveau wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Het Bkl maakt onderscheidt in geluid ten gevolge van wegverkeer, railverkeer, industrielawaai en vliegverkeer.

Voor de ontwikkeling gelden de Standaard- en Grenswaarden van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). In de onderstaande tabel zijn de standaardwaarde volgens tabel 5.78t Bkl en de Grenswaarde volgens tabel 5.78u Bkl verwerkt om deze tezamen weer te geven. Bij overschrijding van de Standaardwaarde zoals gesteld in artikel 5.78t Bkl, moet voldaan worden aan de eisen volgens artikelen 5.78u t/m 5.78ad Bkl. Hieruit volgt onder andere de grenswaarde.

	Geluidsbelasting	
	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeente wegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{den}	45 L _{den}

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78u tot en met 5.78ad Bkl).

Wegverkeer

Indien bij provinciale wegen nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld gelden de overgangsartikelen die zijn weergegeven in artikel 12.7 van het Bkl. Voor de lokale wegen gelden er voor geluidsaandachtsgebieden vaste afstanden, die genoemd zijn in artikel 17.5 Omgevingsregeling. Wanneer de ontwikkeling is gelegen in deze zone of zones dienen deze

wegen betrokken worden bij het bepalen van de geluidbelasting op de ontwikkeling. Wanneer de locatie niet gelegen is in een zone, wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en is ten aanzien van het aspect geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat.

	Afmetingen geluidaanachtsgebied
1 of 2 rijstroken met een max. snelheid 30 km/u	100 meter
1 of 2 rijstroken met een max. snelheid groter dan 30 km/u of onbekende snelheid	200 meter
3 of meer rijstroken	350 meter

De Putsteeg is binnen de bebouwde kom een 30 km weg en buiten de bebouwde kom een 60 km weg. De keur is een 60 km weg en de Schootsestraat is ook een 60 km weg. Alle wegen bestaan uit maximaal 2 rijstroken. De ontwikkelingen zouden vallen in het geluidaanachtsgebied van de Putsteeg van 100 meter. De Schootsestraat en de keur zijn op een groter afstand van 100 meter van de ontwikkeling gelegen.

Als een geluidgevoelige bestemming is gelegen in een geluidaanachtsgebied dan zal aangetoond moeten worden dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer zodanig is dat er een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanwezig is, maar dit wil niet zeggen dat in een geluidaanachtsgebied de standaardwaarde wordt overschreden. De werkelijke geluidsbelasting op de gevels is mede afhankelijk van de omliggende bebouwing, de straat karakteristiek, de straatinrichting, de directe zichtlijnen, het aantal voertuigbewegingen en de afstand van de ontwikkeling tot het wegverkeer.

Omdat er reeds sprake is van bewoning in de woonboerderij en dat er op dit moment geen geluidshinder wordt ondervonden of aanwezig is het niet te verwachten dat de geluidsbelasting hoger is dan de standaardwaarden. Tevens is er voor de huidige woning geen hogere grenswaarden aanwezig en zijn deze voor de recent in de directe omgeving van de Putsteeg 8 ontwikkelde woningen niet vastgesteld, waardoor aannemelijk is dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de standaardwaarden.

Railverkeer

In de directe nabijheid van de Putsteeg 8 is geen spoorweg gesitueerd.

Luchtvaartverkeer of industrieverkeer

In de directe nabijheid van de Putsteeg 8 is geen vliegveld en/of gezondeerd industrieterrein gelegen.

Conclusie

Er is reeds sprake van een woning en voor deze woning en woningen in de directe omgeving is geen hogere waarde vastgesteld en zijn ook geen geluidsklachten of geluidshinder aanwezig. Er kan worden gesteld dat het aspect geluidshinder voor het aspect goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies geen belemmering vormt voor de gevraagde ontwikkeling.

3.1.3 Geurhinder

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/ dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de geur ten gevolge van de geur van landbouwhuisdeuren van een inrichting op geurgevoelige objecten (artikel 5.92, tweede lid Bkl). Hieraan wordt voldaan als voldaan wordt aan de artikel 5.106 a. In artikel 5.106 a is aangegeven dat aan artikel 5.92 wordt voldaan als toepassing wordt gegeven aan artikel 5.112, eerste lid, of artikel 5.115 derde lid en artikel 5.116. In het eerste lid artikel 5.112 van het Bkl wordt verwezen naar tabel 5.112.1

Tabel 5.112.1 Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

Geurgevoelig gebouw	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 meter
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 meter

Het Bkl biedt gemeenten, via artikel 5.112.2 de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een omgevingsplan. De gemeente Meierijstad heeft in het omgevingsplan geen andere afstanden voor geur opgenomen. Daarom gelden bovenstaande standaard geurnormen.

Het dichtstbij gelegen actieve en in werking zijnde agrarische bedrijf aan de Borne 50 is op 400 meter van de Putsteeg 8 gelegen. Dit is veel groter dan de richtafstand voor geur. Tussen dit bedrijf en de Putsteeg 8 zijn meerdere woningen gelegen waar aan de geurnorm moet worden voldaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en het aspect geur

geen belemmering vormt voor de gevraagde ontwikkeling. Omdat tussen de bedrijven en de woning aan de Putsteeg 8, meerdere woningen zijn gelegen, vormen deze bestaande woningen de maximale ontwikkelruimte van deze bedrijven.

3.1.4 Bodem

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel binnen de bestaande woonboerderij het permanent vergroten van de inhoud van het gedeelte dat als woning gebruikt mag gaan worden, zonder de van de woonboerderij te vergroten. Tevens zal op het bestaande woonperceel een beperkt oppervlakte aan bouwwerken gebruikt zal gaan worden voor een doorstroomvoorziening.

Gezien het huidige gebruik als woning en de woonbestemming op deze gronden is het niet aannemelijk dat het plan om de inhoud van het gedeelte dat als woning gebruik mag worden te vergroten tot problemen zal leiden. Er is in het verleden niet gebleken dat er in de directe omgeving verontreinigingen gevonden zijn en dat de grond niet geschikt is om te gebruiken voor woondoeleinden.

Voor de nieuwbouw is op 28 mei 2025 en op 07 juni 2025 bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken zijn weergegeven in het rapport Verkennend bodemonderzoek, Putsteeg 8 te Schijndel met projectnummer 20251558 en datum 17 juni 2025 van Milon bv dat als bijlage bij deze rapportage is toegevoegd. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er geen verhoging van de verontreinigingen of bijzonderheden zijn aangetroffen in de bodem en het grondwater. De bodem voldoet aan klasse Landbouw/Natuur en de grond is een “niet verdachte locatie”, waaruit volgt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de gevraagde ontwikkelingen op deze locatie.

Conclusie

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat er geen belemmering aanwezig is voor de voorgenomen ontwikkeling en het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Er kan worden gesteld dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor het aangevraagde gebruik en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

3.1.5 Omgevingsveiligheid

De paragraaf omgevingsveiligheid is bedoeld om de risico's van handelingen met gevaarlijke stoffen (opslag, productie, gebruik en vervoer) en die van windturbines op de woonboerderij in kaart te brengen. Dit om het effect te bepalen in situaties waar ongelukken gebeuren met de gevaarlijke stoffen. Omdat er reeds een bestaande woning aanwezig is en het verzoek betreft het vergroten van de inhoud van de woonboerderij Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl).

Ten gevolge van een calamiteit bij een van de aanwezige risicobronnen is er ter plaatse van de Putsteeg 8 een verwaarloosbaar risico dat de veiligheid in het geding is. In de directe omgeving

zijn geen inrichtingen aanwezig die voorzien in opslag en productie van gevaarlijke stoffen. De afstanden van de risicobronnen zijn dermate groot dat er een risico is, maar dit risico is zeer gering en de planlocatie ligt niet binnen de aandachtsgebieden van gevaarlijke transportroutes. Daarbij wordt het veiligheidsrisico niet of nauwelijks vergroot. Verder liggen tussen de risicobronnen en de Putsteeg 8 meerdere woningen. De toename van het veiligheidsrisico in de omgeving is bij de gewenste ontwikkelingen dan ook zeer gering en verwaarloosbaar. Daarbij wordt opgemerkt dat de richtafstanden van de bronnen vele malen kleiner zijn dan de afstand tussen de risicobron en de Putsteeg 8.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkelingen. Er is daarom sprake van een goed- en veilig woonklimaat en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Daarbij is het van belang dat organisatorische maatregelen en voorlichting op het gebied van hulpverlening en zelfredzaamheid van belang is. Daarbij is het van belang dat bij een calamiteit meestal het veiligst is om:

- in een gebouw te schuilen;
- de ramen en deuren te sluiten;
- het ventilatiesysteem uit te zetten;
- weg te blijven bij ramen;
- te schuilen in het deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.

3.1.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen.

In artikel 5.54 van het Bkl zijn de gevallen opgenomen wanneer er sprake is van een ontwikkeling die niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en de ontwikkeling maar weinig bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In die gevallen is een toetsing niet nodig aan de rijksomgevingswaarde. Wanneer meer dan 1500 woningen wordt ontwikkeld kan de luchtkwaliteit worden aangepast en is geen sprake van niet in betekende mate. De gevraagde ontwikkeling is vele malen kleiner en een toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

De gevraagde ontwikkeling vindt plaats in de bestaande woonomgeving en bij de woning aan de Putsteeg 8 en de omliggende woningen is geen sprake van een slechte luchtkwaliteit. Ter plaatse van de gevraagde ontwikkeling is sprake van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project van niet betekende mate en zorgt niet voor de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

3.2 Archeologie

Het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft op de locatie van de woonboerderij heeft de dubbelbestemming “Waarde archeologie - 3”. In de dubbelbestemming is opgenomen dat werkzaamheden die dieper gaan dan 0,30 meter en waarbij meer dan 250 m² grond wordt verstoord vergunningsplichtig zijn. De totale grondoppervlakte de woning wordt niet uitgebreid. Naast de huidige bijgebouwen zal er maximaal 240 m² aan gebouwen worden gebouwd/verplaatst, waar bij het bebouwing betreft die uit meer dan 1 gebouw bestaat. Dit is dus beneden de maximale toegestane werkzaamheden van 350 m² met een diepte van 0,30 meter of meer.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling en er geldt ten aanzien van archeologie geen vergunningsplicht. Mede daarom is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

3.3 Water

Voor ieder ruimtelijk plan is een weging van het waterbelang noodzakelijk. Deze weging is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen binnen het ruimtelijk beleid, en niet uitsluitend worden beoordeeld op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking tussen de verschillende bevoegde overheden (gemeente, provincie, waterschap en Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam en robuust watersysteem.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP beschrijft op hoofdlijnen het beleid dat het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer in de periode tot en met 2027. Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Daarnaast worden de maatregelen benoemd die hiervoor worden ingezet, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en de stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Vanuit Waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van kracht. In dit plan beschrijft het waterschap welke doelen zij in de planperiode wil bereiken en op welke wijze dit wordt gerealiseerd. Daarnaast geldt de Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas, die sinds 1 januari 2024 van kracht is. Deze verordening vervangt de Keur en de algemene regels.

In de waterschapverordening zijn alle regels opgenomen die bepalen welke activiteiten binnen het beheersgebied zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. De regels hebben betrekking op de inrichting, het gebruik en het onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Voor bepaalde werkzaamheden kan een watervergunning vereist zijn.

Beleid gemeente Meierijstad

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad (VFL), hoofdstuk 6 ('Afvoer van hemelwater en grondwater'). Het doel van deze regels is het tegengaan van verdroging en het ontlasten van de riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Om dit te bereiken worden regels gesteld die de opvang en verwerking van regenwater op eigen terrein stimuleren en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering beperken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een beperkte vergroting van het totale bebouwde oppervlak en heeft daardoor slechts een zeer beperkte invloed op de bestaande waterhuishouding. De toename van het verharde oppervlak blijft beperkt tot minder dan 500 m² en valt daarmee onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen terrein worden geïnfiltreerd, conform de huidige situatie. In de directe omgeving is een C-watgang aanwezig. Deze watgang wordt door de ontwikkeling niet belemmerd en er worden geen ruimtelijk relevante waterbelangen geraakt. Het hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein, op dezelfde wijze als momenteel al gebeurt. Vanuit duurzaamheidsoverwegingen wordt onderzocht of het hemelwater kan worden opgevangen in twee ondergrondse tanks van elk 10 m³. Dit water kan vervolgens worden hergebruikt voor het wassen, douchen en het doorspoelen van toiletten. Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruikgemaakt van de bestaande rioolaansluitingen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Flora en Fauna

De voorgenomen ontwikkeling betreft een groot gedeelte een omzetting van het huidige en vergunde tijdelijke gebruik om te zetten naar permanent. Tevens vindt er een beperkte uitbreiding van het toegestaan bebouwde oppervlakte plaats, hierbij wordt incidenteel opgaand groen verwijderd en worden geen grootschalige grondwerkzaamheden en grootschalige bouwwerkzaamheden buiten verricht.

De aanwezigheid van beschermde flora en fauna (vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, libellen, insecten, ongewervelde en vogels) of hun verblijfplaatsen/broedplekken in de bestaande begroeiing is niet aannemelijk.

Conclusie

De flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet nodig.

3.5 Verkeer en parkeren

Deze aanvraag omgevingsvergunning moet het mogelijk maken om een groter inhoud van de bestaande woonboerderij te mogen gaan gebruiken voor bewoning. Tevens wordt verzocht de opvang van kinderen die niet thuis wonen permanent mogelijk te maken en het volgens het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan toegestane totaal oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten van 100 m² naar 400 m² en een gedeelte van deze gebouwen te gaan gebruiken als

doorstroomvoorziening. Onderzocht is of dit een hogere parkeerbehoefte en verslechtering van de verkeerssituatie met zich mee ten opzichte van de bestaande situatie.

3.5.1 Beleid

In het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan “Parapluherziening parkeren” is opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Een van de voorwaarden die daarbij is gesteld is, is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. In de “Nota Parkeernormen Meierijstad 2018” zijn de onderstaande eisen opgenomen

	Parkeereisen
Type woning	Stedelijk gebied
Koop/huur, vrijstaand	2,4 parkeerplaats per woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,3 parkeerplaats per woning
Koop/huur, tussen/hoek	2,1 parkeerplaats per woning

3.5.2 Beoordeling

Op basis van de beleidsregel is voor een de bestaande woonboerderij 2,4 parkeerplaats nodig, afgerond 3 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn er op het terrein al veel meer parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de voorzijde bij de straat zijn drie parkeerplaatsen. Aan de linkerzijde, bij het woongedeelte dat gebruikt wordt voor de opvang van niet thuis kunnen wonende kinderen zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig en aan de rechterzijde, ter plaatse van de schuur zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig en op het terrein is parkeerplaats voor 5 extra voertuigen aanwezig en/of realiseerbaar. Op het eigen perceel is genoeg ruimte voor de parkeerbehoefte. Op het terrein is zelfs ruimte voor het parkeren van veel meer dan 6 parkeerplaatsen.

4 Conclusie

Uit de motivatie blijkt dat op alle van toepassing aspecten blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

De invloed van de gevraagde ontwikkelingen op de omgeving is zeer beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het omliggende gebied van het pand is een rustig buitengebied met overwegend woonfuncties en agrarisch grondgebruik.

Ruimtelijk gezien passen de gevraagde ontwikkelingen goed in deze omgeving. Het verzoek om een groter inhoud van de bestaande woonboerderij permanent te mogen gaan gebruiken voor bewoning en voor de opvang van kinderen die niet meer thuis kunnen wonen heeft geen invloed op het bestaande uiterlijk van het pand en een verandering op de omgeving, omdat dit al reeds een toegestaan en aanwezig gebruik betreft, dat in 2015 voor slechts 10 jaar is vergund.

Het vergroten van het totaal oppervlakte aan bijgebouwen dat volgens het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan 150 m² mag bedragen en vergunningsvrij 150 m² mag bedragen, naar 400 m² zorgt ook niet voor een aantasting van de omgeving. De huidige woonboerderij en de garage/berging zorgen al reeds voor een gesloten karakter vanaf de straat en door de gevraagde ontwikkelingen verandert dit niet. Daarbij ligt de woning van de overburen aan de Putsteeg 85 op circa 35 meter van de woonboerderij en zijn de woningen direct tegenover elkaar gesitueerd. De toename van bebouwing heeft geen nadelige gevolgen voor de overburen van de Putsteeg 85. Tussen de woning die gelegen is op het perceel Putsteeg 6 en Putsteeg 8 staan een aantal schuren en er is geen direct zicht op het perceel. Tevens zullen de gevraagde ontwikkelingen voornamelijk aan de andere zijde van het perceel Putsteeg 8 plaats vinden.

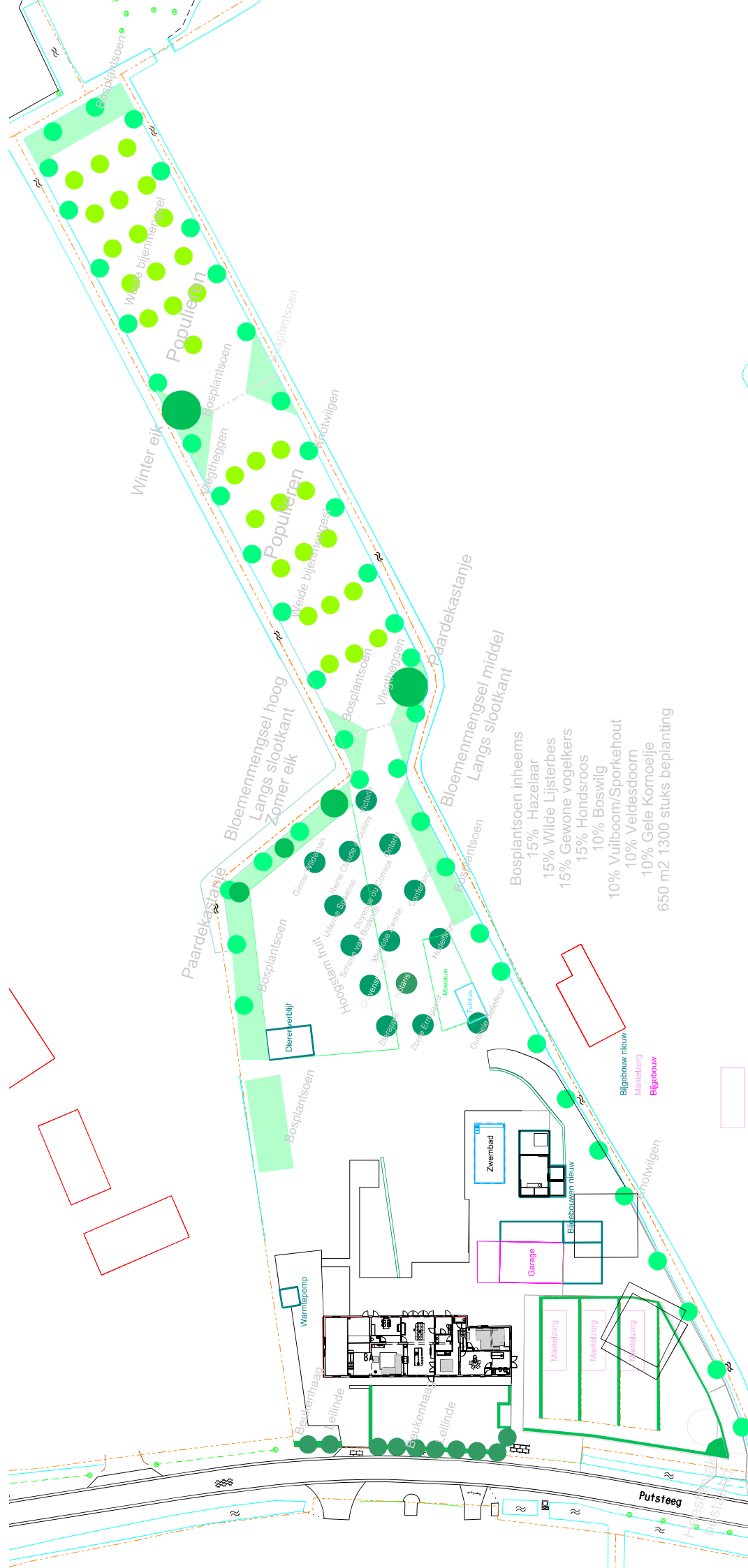
Tussen de woning die gelegen is aan de Putsteeg 10 en de woonboerderij is hoog opgaande begroeiing aanwezig en tussen de percelen is een sloot aanwezig. Daarbij is het woongedeelte van Putsteeg 10 niet gelegen aan de zijde van het perceel Putsteeg 8. De gevraagde extra m² bebouwing heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de boerderij aan de Putsteeg 10.

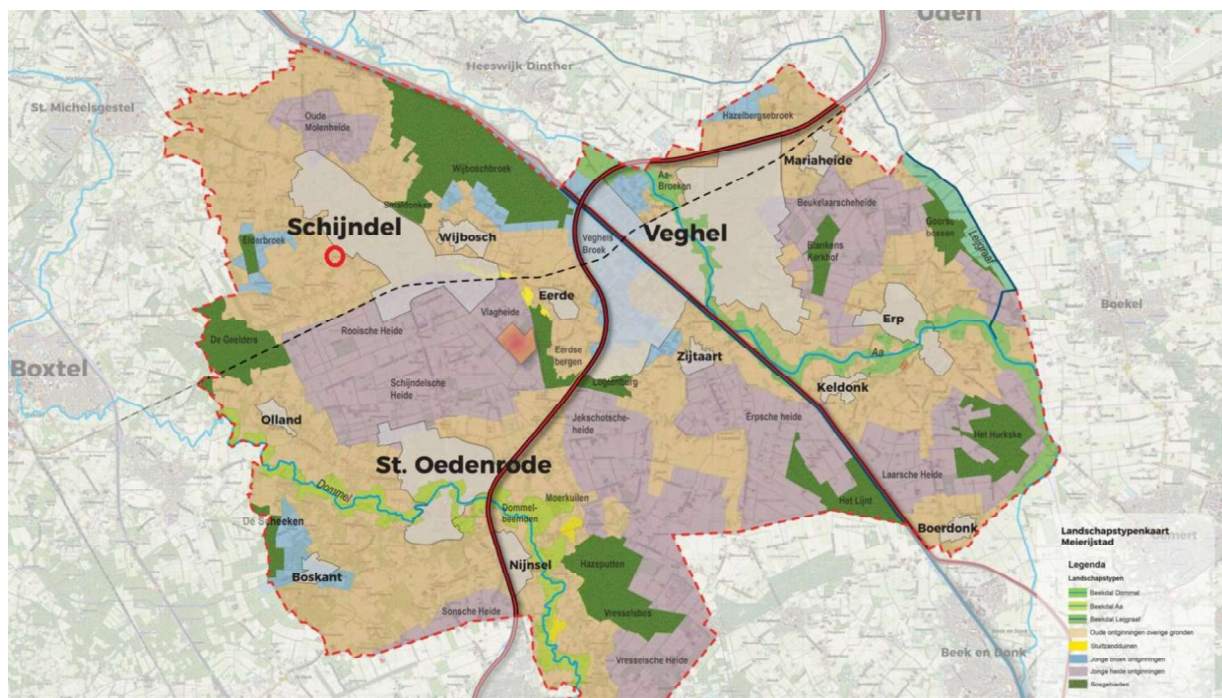
De mantelwoningen of de woonvoorziening voor jong volwassenen in de leeftijd van 18 tot en met 23 sluit voor een groot gedeelte aan bij het beleid van de gemeente Meierijstad, uitgezonderd dat er om drie eenheden wordt verzocht in plaats van twee eenheden. Omdat het jong volwassenen betreft die voorheen bij de familie Claassen werden opgevangen is er een sociale relatie en familie relatie met de bewoners van de mantelwoningen.



Ir. G.M. de Ruyter

Naam bedrijf: RBenCo BV
Kvk.nr.: 71195726
BTW-nr.: 858617651B01
Rek.nr.: NL 15 RABO 0329 3542 64
Adres: Verlengde kloosterpad 9
Postcode/plaats: 5482 HK Schijndel
Tel. Nr.: 06-51841893
E-mail: rob@rbenco.nl
Website: www.rbenco.nl





Bovenstaande kaart geeft een uitsnede van de ‘Landschapstypenkaart’ van de gemeente Meierijstad, afkomstig uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering (2021). Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landschapstype ‘Oude heide ontginningen’.

Landschapstype

De locatie aan de Putsteeg 8 is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad onderscheiden kunnen worden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel), de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde (hieronder valt de locatie Putsteeg 8. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden). Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, worden bestudeerd is te zien dat rondom de planlocatie sprake is van een rationele verkavelingsstructuur. Deze van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur is de afgelopen 100 jaar nagenoeg intact gebleven en daarmee in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. In voorliggend landschappelijk inpassingsplan zal deze historische structuur middels de aanplant van met name lijnvormige groenelementen worden geaccentueerd.

Kwaliteiten oude ontginningen

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur. De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland. De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt;
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en beukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorblikjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verŕkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige weŕgen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;
- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.

Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;
- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

3.1 Landschappelijke inpassing Putsteeg 8

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In de huidige situatie zijn op de planlocatie reeds diverse landschappelijke elementen aanwezig. Deze elementen zijn de afgelopen jaren aangeplant door de initiatiefnemer zelf. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal aanvullende inrichtingsmaatregelen voorgesteld die een aanvulling vormen op de bestaande situatie.

Aanplant van Hoogstam fruitbomen

De aanplant van hoogstamfruitbomen past goed binnen het landschapstype van de oude ontginningen. Historisch gezien kwamen hoogstamfruitbomen veelvuldig voor op erven en aan de randen van agrarische percelen in deze gebieden. Zij vormden een functioneel onderdeel van het gemengde agrarische bedrijf, waar fruitteelt, veehouderij en akkerbouw werden gecombineerd.

Hoogstamfruitbomen dragen bij aan het kleinschalige en informele karakter dat kenmerkend is voor oude ontginningen. Door hun hoogte en open kroonstructuur versterken zij het groene erfbeeld zonder het landschap te verdichten of te verstedelijken. Daarnaast leveren zij een positieve bijdrage aan biodiversiteit en landschappelijke beleving, wat aansluit bij het streven naar versterking van de omgevingskwaliteit.

Bosplantsoen inheems

Een inheems bosplantsoen is een karakteristiek element binnen het landschap van de oude ontginningen, waar houtwallen, houtsingels en erfbeplanting traditioneel werden toegepast voor

perceelafbakening, beschutting en houtproductie. Deze structuren zorgden voor een afwisselend en kleinschalig landschap met een duidelijke samenhang tussen bebouwing en het omliggende land.

Populieren

Populieren zijn van oudsher sterk verbonden met het landschap van de oude ontginningen. Zij werden veelvuldig toegepast langs perceelsgrenzen, wegen en waterlopen vanwege hun snelle groei, rechtopgaande vorm en economische waarde als productiebos. In veel ontginningsgebieden fungeerden populierenrijen als herkenbare structurerende elementen in het landschap. Door de aanplant van populieren wordt aangesloten bij deze historische landschapsstructuur. De bomen zorgen voor verticale accenten en versterken de herkenbaarheid en leesbaarheid van het landschap zonder het open karakter aan te tasten. Daarmee dragen zij bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke identiteit van het gebied.



Verkennend bodemonderzoek

Putsteeg 8 te Schijndel

Kadastrale gegevens: gemeente Schijndel, sectie L, nummer 499

Projectnummer: 20251558
Datum: 17 juni 2025

Verkennend bodemonderzoek

Putsteeg 8 te Schijndel

Kadastrale gegevens: gemeente Schijndel, sectie L, nummer 499

Opdrachtgever

Frank Claassen
Putsteeg 8
5481 XT Schijndel

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
info@milon.nl / www.milon.nl
073 – 5477253

Status

definitief

Versie

1

Datum

17 juni 2025

Projectnummer

20251558



Auteur

Sandra van der Heijden BSc

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. van der Heijden".

Kwaliteitscontrole en Projectleider

Ing. Christian van Eck

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. van Eck".

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Opbouw van het rapport	3
1.3	Onafhankelijkheid en betrouwbaarheid.....	3
2	Milieuhygiënisch vooronderzoek.....	4
2.1	Afbakening en locatiegegevens	4
2.2	Gebruik en potentiële bronnen	5
2.3	Uitgevoerde bodemonderzoeken	5
2.4	Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie	5
2.5	Terreinverkenning	6
2.6	Hypothese en onderzoeksstrategie	6
3	Verkendend bodemonderzoek	7
3.1	Onderzoeksopzet	7
3.2	Veldwerkzaamheden.....	7
3.3	Zintuiglijke waarnemingen.....	8
3.4	Laboratoriumwerkzaamheden	8
3.5	Analyseresultaten	9
3.6	Bespreking van de resultaten.....	9
	Conclusies	10

Bijlagen

- Bijlage 1: Topografische overzichtskaart
- Bijlage 2: Situatietekening
- Bijlage 3: Foto's
- Bijlage 4: Profielbeschrijvingen en zintuiglijke waarnemingen
- Bijlage 5: Analyserapporten
- Bijlage 6: Toetsing analyseresultaten
- Bijlage 7: Toetsingskader

1 Inleiding

MILON bv te Veghel (hierna te noemen MILON) heeft in opdracht van Frank Claassen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Putsteeg 8 te Schijndel. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740.

1.1 Aanleiding en doel

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met het realiseren van drie mantelzorgwoningen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

1.2 Opbouw van het rapport

In deze rapportage komen de volgende aspecten aan de orde:

- resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- resultaten van het verkennend bodemonderzoek (hoofdstuk 3);
- conclusies (hoofdstuk 4).

De bijbehorende topografische overzichtskaart, tekening, foto's, profielbeschrijvingen, analyserapporten, toetsingstabellen en het toetsingskader zijn als bijlagen opgenomen.

1.3 Onafhankelijkheid en betrouwbaarheid

Het onderzoek is geheel onafhankelijk uitgevoerd. MILON heeft geen persoonlijk of zakelijk recht op de onderzoekslocatie, is geen eigenaar en is financieel niet gelieerd aan degene die een persoonlijk of zakelijk recht heeft op de bodem. Hierdoor is de voorgeschreven onafhankelijkheid geborgd.

Het onderzoek is nauwkeurig en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen uitgevoerd. Een bodemonderzoek bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses worden uitgevoerd. Daarom kan niet geheel uitgesloten worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetoond. MILON acht zich niet aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende (financiële) schade.

Eventueel uitkomende mag grond niet zonder meer elders toegepast worden. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn.

2 Milieuhygiënisch vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse NEN 5725:2023 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek. De aanleiding van het vooronderzoek is het uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd.

Uiteindelijk dienen in het vooronderzoek de onderzoeksvragen uit de NEN 5725 beantwoord te worden. Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- informatie opdrachtgever en eigenaar;
- informatie overheid inzake bodemonderzoeken, ophooglagen, vergunningen, (voormalige) brandstoftanks, stortplaatsen en andere mogelijke relevante informatie;
- kaartbank provincie Noord-Brabant;
- historisch topografisch kaartmateriaal (Topotijdreis);
- actuele luchtfoto's (Google Earth);
- grondwaterkaart van Nederland/atlas leefomgeving;
- het kadaster;
- de website van Planviewer;
- de website van DINOLoket.

Voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk is een terreinverkenning uitgevoerd. De resultaten van deze verkenning zijn opgenomen in hoofdstuk 2.5.

2.1 Afbakening en locatiegegevens

Het onderzoeksgebied voor het vooronderzoek is geografisch afgebakend tot de onderzoekslocatie en de aangrenzende percelen tot 25 meter vanaf de grens van de onderzoekslocatie. In verticale richting is de locatie afgebakend tot 10 meter beneden maaiveld. Gezien het doel van het onderzoek wordt deze afbakening voldoende geacht.

In tabel 1 zijn de locatiegegevens weergegeven. De regionale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven op de topografische overzichtskaart in bijlage 1 en de luchtfoto in figuur 1.

Tabel 1: Overzicht locatiegegevens

adres locatie	Putsteeg 8 te Schijndel
kadastrale gegevens locatie	gemeente Schijndel, sectie L, perceelnummer 499
bebouwing	onbebouwd
oppervlakte locatie (in m ²)	circa 175
huidig gebruik	braakliggend
verhardingen	onverhard



Figuur 1: luchtfoto met globale ligging onderzoekslocatie (geel omrand)

Bron: Google Maps

2.2 Gebruik en potentiële bronnen

Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de onderzoekslocatie sinds 1900 tot op heden braakliggend. Vermoedelijk is de onderzoekslocatie altijd in gebruik geweest als tuin of als deel van agrarische grond. Al voor 1900 is er bebouwing aanwezig ten noorden van de onderzoekslocatie. Omstreeks 1945 is de bebouwing gesloopt en is de huidige bebouwing ten noorden van de locatie aangebouwd in 1947. De bebouwing ten oosten van de locatie is in 1989 gerealiseerd. De omgeving rondom de locatie is na 1989 onveranderd gebleven.

Voor zover bekend zijn op en nabij de onderzoekslocatie geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd.

2.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op en nabij de onderzoekslocatie zijn, zover bekend, tot op heden geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.4 Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van circa 8,1 m+NAP. De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland).

Vanaf maaiveld tot circa 25 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus; klei, siltig tot zandig; veen, klei).

Volgens opgave van de Atlas Leefomgeving ligt het onderzoeksgebied niet in een kwetsbaar gebied voor grondwater of boringvrije zone. Voor zover bekend wordt binnen het onderzoeksgebied geen grondwater onttrokken.

Uit de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst Noordoost-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemfunctieklassse Landbouw/Natuur. Uit de bodemkwaliteitskaart PFAS van Provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in zone 5. Op basis van de PFAS-gehalten voldoet de ontgravingsklasse naar verwachting aan landbouw/natuur.

Onder de omgevingswet moet worden bepaald of de onderzoekslocatie in of nabij een kwetsbaar gebied ligt. Als dit het geval is moet de gemeten waarde voor grondwater worden getoetst aan de voorkeurswaarde. Ligt de onderzoekslocatie niet in een kwetsbaar gebied dan wordt getoetst aan de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering (sbg). In tabel 2 zijn de kwetsbare gebieden opgenomen en aangegeven of dit van toepassing is op de locatie.

Tabel 2: ligging ten opzichte van kwetsbare gebieden

Omschrijving	Ligging onderzoekslocatie
KRW-oppervlaktewaterlichaam	> 100 m afstand
Overige wateren (oppervlaktewaterlichamen)	n.v.t.
Locatie opgenomen in regionaal waterprogramma met onttrekking grondwater voor menselijke consumptie	nee
Waterwinning voor menselijke consumptie	> 100 m afstand/gelegen in waterwingebied
Natuurgebied binnen attentiezone waterhuishouding	nee

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of nabij een kwetsbaar gebied is gelegen.

2.5 Terreinverkenning

Tijdens de terreinverkenning zijn geen bijzonderheden waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Voor een indruk van de locatie wordt verwezen naar de situatietekening in bijlage 2 en de foto's in bijlage 3.

2.6 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van het vooronderzoek is de hypothese dat op de locatie geen bodemverontreiniging aanwezig is. Daarom is gekozen voor de onderzoeksstrategie onverdachte locatie (ONV). De grond en het grondwater worden onderzocht op de parameters uit het standaardpakket.

3 Verkennend bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksopzet

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740+C1:2024- Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond.

De veldwerkzaamheden en de te analyseren monsters zijn vastgesteld op basis van de onderzoeksstrategie en de oppervlakte van de onderzoekslocatie. Een overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Veldwerkzaamheden en analyses

oppervlakte (m ²)	boringen			analyses		
	tot 0,5 m-mv	tot 2,0 m-mv	afgewerkt met peilbuis	bovengrond	ondergrond	grondwater
175	2	1	1	1x standaardpakket ¹	1x standaardpakket ¹	1x standaardpakket ²

¹ Het standaardpakket voor grond bestaat uit barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK, PCB, minerale olie, lutum en organisch stof.

² Het standaardpakket voor grondwater bestaat uit barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, minerale olie, vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.

3.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat uitgevoerd door MILON, conform de vigerende versie van de BRL SIKB 2000, volgens protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen" en protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters". MILON is voor deze werkzaamheden gecertificeerd door Normec Certification (nummer EC-SIK-20269) en is erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Op 28 mei 2025 zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd door de heer J. (Joost) Cox. De veldwerkers van MILON zijn erkend en ervaren, staan geregistreerd bij Rijkswaterstaat Bodem⁺ en zijn opgeleid voor het herkennen van asbesthoudende materialen. De veldwerkzaamheden zijn geassisteerd door de heer M.A.G. (Maik) Opsteen. De volgende veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd:

- verrichten van boringen en plaatsen van peilbuizen conform tabel 3;
- zintuiglijk beoordelen, beschrijven en bemonsteren van de grond per 0,5 meter of gelijkwaardige laag;
- afpompen van het grondwater in de peilbuis na plaatsing.

Op 7 juni 2025 is de grondwaterbemonstering uitgevoerd door de heer A. (Antoon) Kokkes, erkend en ervaren veldwerker van MILON. De volgende veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd:

- bepalen van de grondwaterstand;
- afpompen van het grondwater in de peilbuis, waarbij gelijktijdig de zuurgraad, elektrisch geleidingsvermogen en troebelheid van het grondwater zijn gemeten;
- bemonsteren van het grondwater.

3.3 Zintuiglijke waarnemingen

De onderzoekslocatie is onverhard. De bovengrond bestaat overwegend uit zwak siltig, zwak humeus, matig fijn zand. De ondergrond bestaat vanaf circa 1,25 m-mv uit leem. Zintuiglijk zijn bij geen van de boringen bijmengingen aangetroffen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen.

Voor meer informatie betreffende de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar de profielbeschrijvingen in bijlage 4. De ligging van de boorpunten is weergegeven op de situatietekening in bijlage 2. In tabel 3 zijn de resultaten van de uitgevoerde veldmetingen tijdens de grondwaterbemonstering weergegeven. Tijdens de bemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater.

Tabel 4: Veldmetingen en zintuiglijke waarnemingen

Peilbuis	Filterstelling (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
01	2,20 - 3,20	1,60	7,0	595	46,4

De gemeten zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EGV) zijn als normaal te beschouwen voor de waargenomen bodemopbouw en de ligging van de locatie.

De troebelheid in het grondwater is hoger dan de waarde die normaal wordt geacht voor grondwater (< 10 NTU). Een verhoogde troebelheid kan leiden tot een overschatting van de concentraties van matig tot slecht oplosbare organische parameters. Als geen verhoogde concentraties organische parameters worden gemeten, heeft de verhoogde troebelheid geen invloed op de resultaten.

3.4 Laboratoriumwerkzaamheden

De grond- en grondwatermonsters zijn ter analyse aangeboden aan SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam. SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam is door de Raad voor Accreditatie (RvA) geaccrediteerd op basis van de internationale norm(en). Van de in het veld genomen en separaat verpakte grondmonsters zijn, in opdracht van de projectleider van MILON, in het laboratorium mengmonsters samengesteld. In tabel 5 zijn per mengmonster de individuele grondmonsters, zintuiglijke waarnemingen en aangevraagde analyses weergegeven. Alle analyserapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In de bijlage van het analyserapport is een opmerking geplaatst, omdat er verschillen zijn geconstateerd met de te hanteren richtlijnen. Beïnvloeding van de betrouwbaarheid van de analyses wordt echter minimaal geacht.

Tabel 5: Monstersamenstelling en zintuiglijke waarnemingen

Analyse-monster	Monstertraject (m -mv)	Deelmonsters	Zintuiglijke waarnemingen	Aangevraagde analyses
MM01	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,20) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50)	-	Standaardpakket
MM02	0,75 - 2,00	01 (0,75 - 1,25) 01 (1,75 - 2,00) 02 (1,00 - 1,30) 02 (1,30 - 1,60)	-	Standaardpakket

:- geen bijzonderheden waargenomen.

3.5 Analyseresultaten

De analyseresultaten voor de (boven- en onder)grond en het grondwater zijn getoetst aan de normen uit de Omgevingswet. Voor grondwater zijn dit de waarden uit bijlage V van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De resultaten zijn tevens indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Aangezien de onderzoekslocatie niet in een kwetsbaar gebied is gelegen, wordt getoetst aan de signaleringsparameter voor grondwatersanering. In bijlage 7 is de beschrijving van het gehanteerde toetsingskader bijgevoegd. De gemeente Meierijstad heeft geen lokale interventiewaarden vastgesteld. De toetsing is weergegeven in bijlage 6. Een samenvatting van de toetsing is weergegeven in tabellen 6 en 7. In de tabellen zijn uitsluitend de verhoogde parameters weergegeven. In tabel 5 is tevens de indexwaarde weergegeven.

Tabel 6: Toetsing van de analyseresultaten (grond)

Analyse-monster	Monstertraject (m -mv)	Deelmonsters	> Landbouw/Natuur	Index >0,5	> I	Bodemklasse
MM01	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,20) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50)	-	-	-	Landbouw/Natuur
MM02	0,75 - 2,00	01 (0,75 - 1,25) 01 (1,75 - 2,00) 02 (1,00 - 1,30) 02 (1,30 - 1,60)	-	-	-	Landbouw/Natuur

-: het gehalte is lager of gelijk aan de betreffende toetsingswaarde;

>Landbouw/Natuur: het gehalte is hoger dan de normwaarde (licht verhoogd);

index >0,5: het gehalte is hoger dan het gemiddelde van de normwaarde en de interventiewaarde (matig verhoogd);

>I: het gehalte is hoger dan de interventiewaarde (sterk verhoogd).

Tabel 7: Toetsing van de analyseresultaten (grondwater)

analysemonster	filterstelling (m -mv)	> sbg
01-1-1	2,20 - 3,20	-

-: de concentratie is lager dan de betreffende toetsingswaarde.

>sbg: de concentratie is hoger dan de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering.

3.6 Bespreking van de resultaten

Grond

Zintuiglijk zijn bij geen van de boringen bijmengingen aangetroffen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat geen verhogingen in de bodem zijn aangetoond. Uit de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit wordt verwacht dat de bodem voldoet aan klasse Landbouw/Natuur.

Grondwater

Tijdens de bemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater geen concentratie aanwezig is hoger dan de norm signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering.

Toetsing hypothese

De opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" is juist. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusies

MILON heeft in opdracht van Frank Claassen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Putsteeg 8 te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen het realiseren van drie mantelzorgwoningen.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat geen verhogingen in de bodemen het grondwater zijn aangetoond. Uit de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt verwacht dat de bodem voldoet aan klasse Landbouw/Natuur.

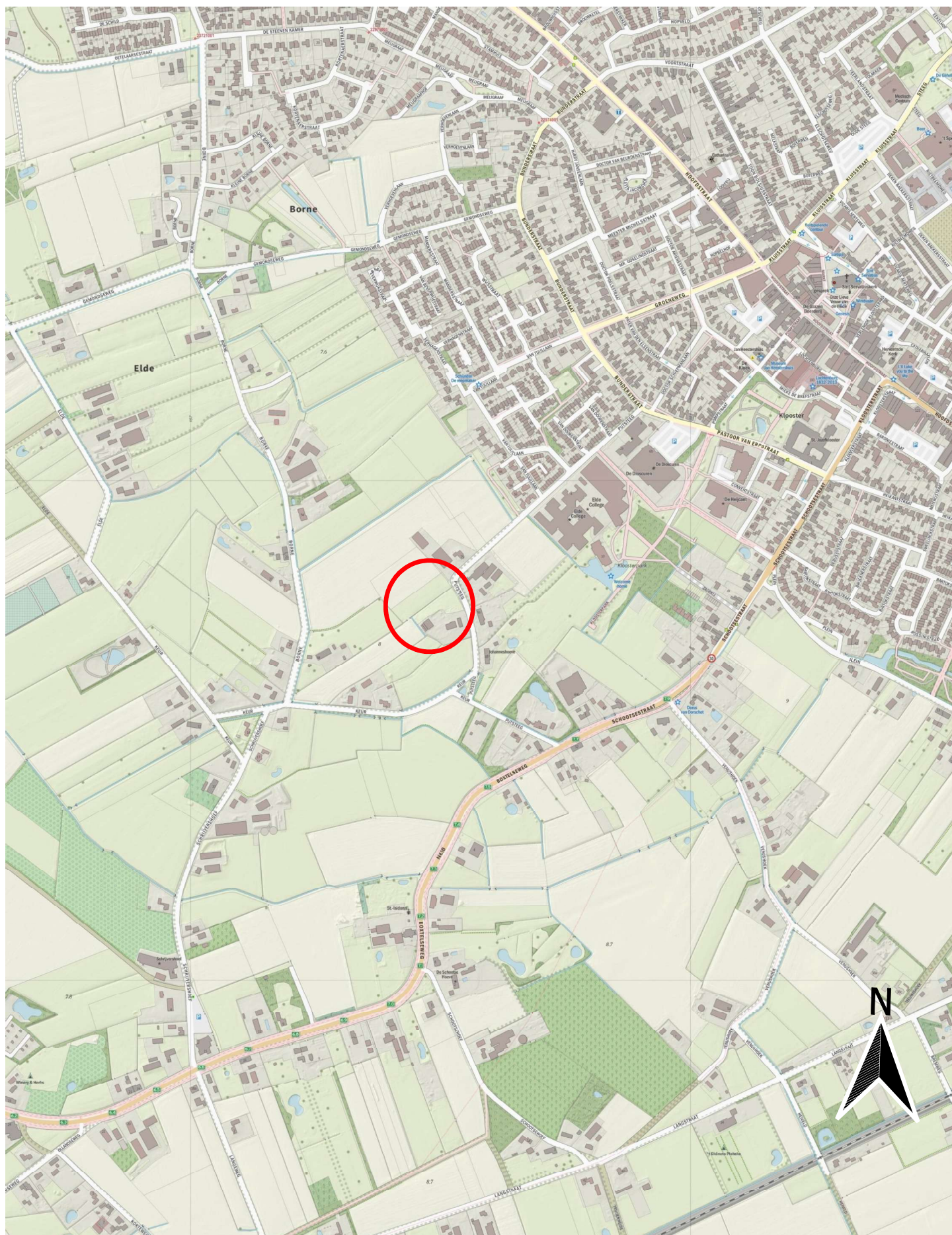
Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat er geen belemmering aanwezig is voor de voorgenomen ontwikkeling en het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.



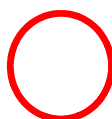
zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart



Topografische overzichtskaart
met globale ligging
onderzoekslocatie



Globale ligging
onderzoekslocatie

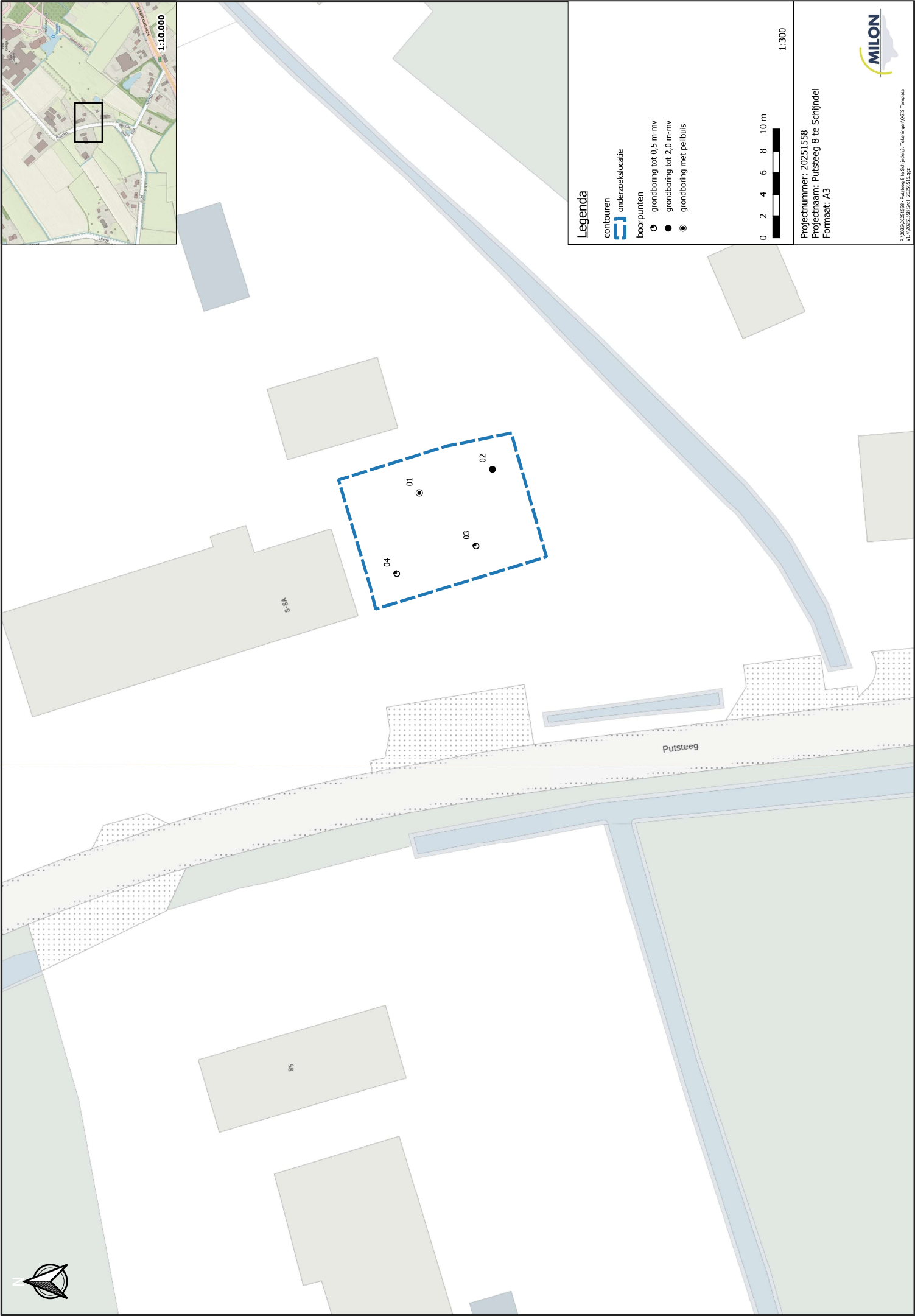
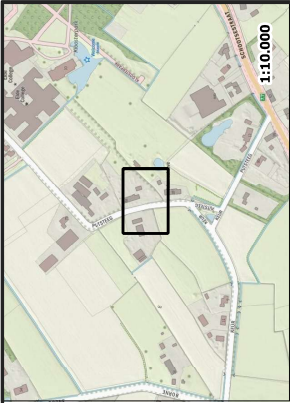




zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 2: Situatietekening



Legenda

contouren

onderzoeklocatie

boorpunten

- grondbooring tot 0,5 m-mv
- grondbooring tot 2,0 m-mv
- grondbooring met peilbuis

0 2 4 6 8 10 m

1:300

Projectnummer: 20251558
Projectnaam: Putsteeg 8 te Schijndel
Formaat: A3

MILON

P:\2025\20251558 - Putsteeg 8 te Schijndel\3 - Toelichting\QCE Template
V1 4/2025\58 SWP 20250115.rvt



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 3: Foto's

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

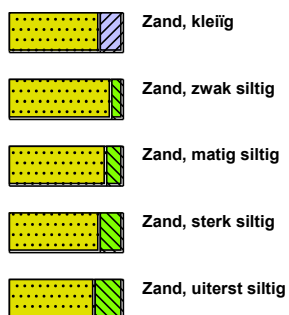
Bijlage 4: Profielbeschrijvingen en zintuiglijke waarnemingen

Legenda (conform NEN 5104)

grind



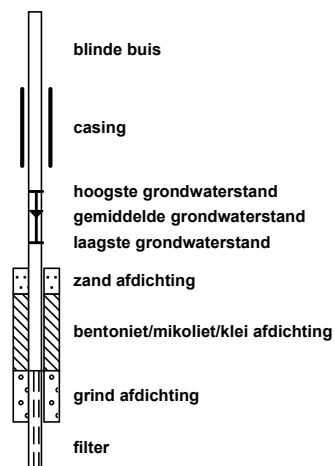
zand



veen



peilbuis



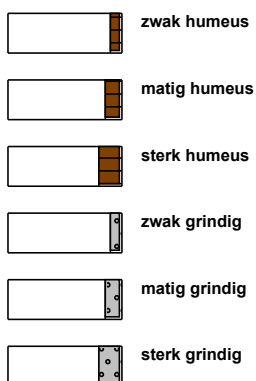
klei



leem



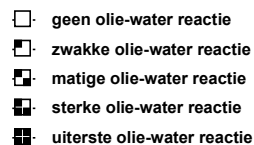
overige toevoegingen



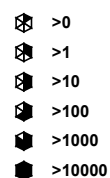
geur



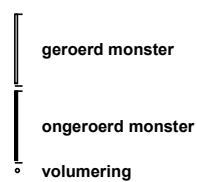
olie



p.i.d.-waarde



monsters



overig



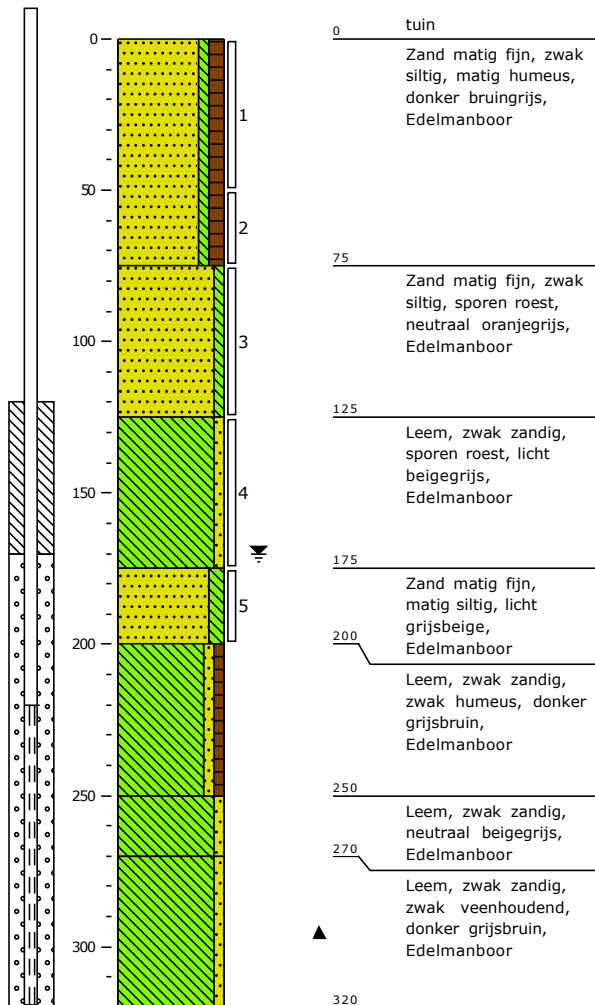
Projectnaam: Putsteeg 8
 Plaatsnaam: Schijndel
 Projectcode: 20251558
 Projectleider: Christian van Eck
 Pagina: 1 van 1

Rembrandtlaan 4
 5462 CH Veghel
 Telefoon 073 - 547 72 53
 E-mail info@milon.nl
 Internet www.milon.nl

Boring 01

Datum: 28-5-2025

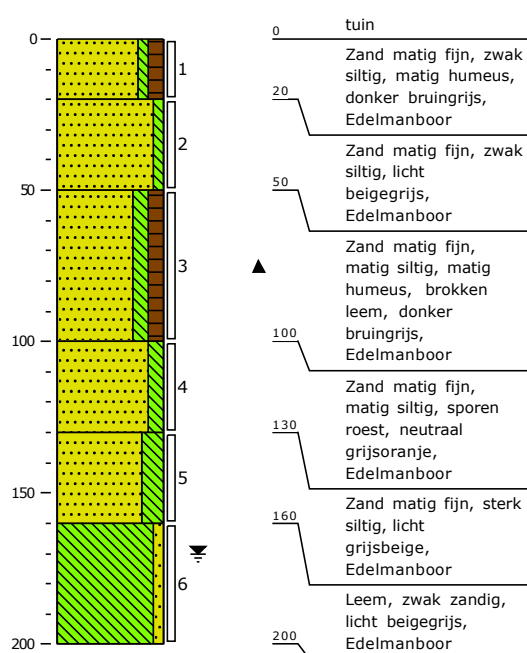
Veldwerker: Joost Cox



Boring 02

Datum: 28-5-2025

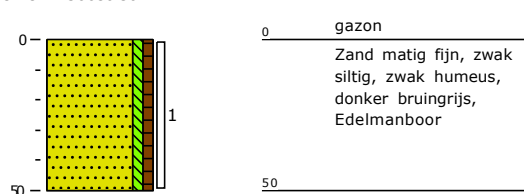
Veldwerker: Joost Cox



Boring 03

Datum: 28-5-2025

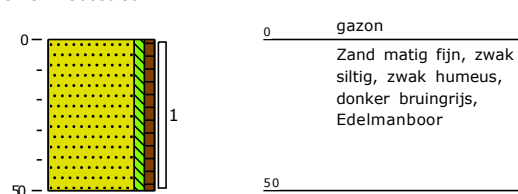
Veldwerker: Joost Cox



Boring 04

Datum: 28-5-2025

Veldwerker: Joost Cox





zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 5: Analyserapporten



SGS Environmental Analytics

Correspondentieadres

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam

Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34

www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

MILON bv
Christian van Eck
Rembrandtlaan 4
5462 CH VEGHEL

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Putsteeg 8
Uw projectnummer : 20251558
SGS rapportnummer : 14306633, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : VP9BHSTJ

Rotterdam, 06-06-2025

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20251558. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,

René Eugster
Business Unit Manager

Analyserapport

MILON bv
Christian van Eck
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14306633 - 1

Orderdatum 28-05-2025
Startdatum 28-05-2025
Rapportagedatum 06-06-2025

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grond (AS3000)	MM01 01 (0-50) 02 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)		
002	Grond (AS3000)	MM02 01 (75-125) 01 (175-200) 02 (100-130) 02 (130-160)		
Analyse	Eenheid	Q	001	002
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	84.4	84.2
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.8	0.5
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	S	4.6	5.1
METALEN				
barium	mg/kgds	S	25	31
cadmium	mg/kgds	S	0.25	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<3	3.0
koper	mg/kgds	S	13	<5
kwik	mg/kgds	S	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	18	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	4.6	11
zink	mg/kgds	S	57	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01 ¹⁾	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.095 ²⁾	0.07 ²⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ²⁾	4.9 ²⁾

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

Paraaf :



Analyserapport

MILON bv
Christian van Eck
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14306633 - 1

Orderdatum 28-05-2025
Startdatum 28-05-2025
Rapportagedatum 06-06-2025

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 01 (0-50) 02 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM02 01 (75-125) 01 (175-200) 02 (100-130) 02 (130-160)

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

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

Paraaf :



Analysrapport

MILON bv
Christian van Eck
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14306633 - 1

Orderdatum 28-05-2025
Startdatum 28-05-2025
Rapportagedatum 06-06-2025

Monster beschrijvingen

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

Voetnoten

- | | |
|---|--|
| 1 | Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot. |
| 2 | De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa. |

Paraaf :



Analyserapport

MILON bv
Christian van Eck
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14306633 - 1

Orderdatum 28-05-2025
Startdatum 28-05-2025
Rapportagedatum 06-06-2025

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961 en NEN-EN-ISO 54321)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O2250272	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
001	O2250271	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
001	O2250265	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
001	O2250523	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
002	O2250268	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
002	O2250269	28-05-2025	28-05-2025	SGS201

Paraaf :



Analyserapport

Blad 6 van 6

MILON bv
Christian van Eck
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14306633 - 1

Orderdatum 28-05-2025
Startdatum 28-05-2025
Rapportagedatum 06-06-2025

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	O2250266	28-05-2025	28-05-2025	SGS201
002	O2250260	28-05-2025	28-05-2025	SGS201

Paraaf :





SGS Environmental Analytics

Correspondentieadres

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam

Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34

www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

MILON bv
Sandra van der Heijden
Rembrandtlaan 4
5462 CH VEGHEL

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Putsteeg 8
Uw projectnummer : 20251558
SGS rapportnummer : 14310644, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : SIXHZHPR

Rotterdam, 12-06-2025

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20251558. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

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

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,

René Eugster
Business Unit Manager

Analyserapport

MILON bv
Sandra van der Heijden
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14310644 - 1

Orderdatum 05-06-2025
Startdatum 05-06-2025
Rapportagedatum 12-06-2025

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (220-320)		
Analyse	Eenheid	Q	001	
METALEN				
barium	µg/l	S	64	
cadmium	µg/l	S	<0.2	
kobalt	µg/l	S	<2	
koper	µg/l	S	2.3	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	<2	
nikkel	µg/l	S	<3	
zink	µg/l	S	<10	
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	<0.2	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	
o-xyleen	µg/l	S	<0.1	
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 ¹⁾	
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	<0.02	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾	
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾	
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

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

Paraaf :



Analyserapport

MILON bv

Sandra van der Heijden

Projectnaam Putsteeg 8

Projectnummer 20251558

Rapportnummer 14310644 - 1

Orderdatum 05-06-2025

Startdatum 05-06-2025

Rapportagedatum 12-06-2025

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (220-320)

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

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

Paraaf :



Analyserapport

MILON bv
Sandra van der Heijden
Projectnaam Putsteeg 8
Projectnummer 20251558
Rapportnummer 14310644 - 1

Orderdatum 05-06-2025
Startdatum 05-06-2025
Rapportagedatum 12-06-2025

Monster beschrijvingen

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

Voetnoten

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

Paraaf :



Analyserapport

MILON bv

Sandra van der Heijden

Projectnaam Putsteeg 8

Projectnummer 20251558

Rapportnummer 14310644 - 1

Orderdatum 05-06-2025

Startdatum 05-06-2025

Rapportagedatum 12-06-2025

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1 en NEN-EN-ISO 20595, ISO 20595, EN-ISO 20595
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B2263875	05-06-2025	05-06-2025	SGS204
001	G7468781	05-06-2025	05-06-2025	SGS236

Paraaf :





zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 6: Toetsing analyseresultaten

Inhoud

Analysemonsters-conclusietabel	2
Overschrijdingstabel.....	2
Analysemonster toetsing tabellen	3
Toetstabel analysemonster: MM01	3
Toetstabel analysemonster: MM02	5
Legenda	7
Normentabel T.101 / T.130 Kwal.Gr-Bgr + Beoord. IW	8

Analysemonsters-conclusietabel

Analysemonster	Deelmonsters	Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem (T.101)	Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)
MM01	2 (0,00 - 0,20), 3 (0,00 - 0,50), 4 (0,00 - 0,50), 1 (0,00 - 0,50)	Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
MM02	2 (1,00 - 1,30), 2 (1,30 - 1,60), 1 (0,75 - 1,25), 1 (1,75 - 2,00)	Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde

Overschrijdingstabel

Analysemonster	Deelmonsters	WO (T.101)	IND (T.101)	MV (T.101)	SV (T.101)	>IW (T.130)
MM01	2 (0,00 - 0,20), 3 (0,00 - 0,50), 4 (0,00 - 0,50), 1 (0,00 - 0,50)	-	-	-	-	-
MM02	2 (1,00 - 1,30), 2 (1,30 - 1,60), 1 (0,75 - 1,25), 1 (1,75 - 2,00)	-	-	-	-	-

Legenda

WO	Klasse Wonen
IND	Klasse Industrie
MV	Klasse Matig Verontreinigd
SV	Klasse Sterk Verontreinigd
> IW	Groter dan Interventie waarden

Analysemonster toetsing tabellen

Toetstabel analysemonster: MM01

Analysemonster	MM01				
Certificaatcode					
Datum monster	28-05-2025				
Boring(en)	2, 3, 4, 1				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	2,8				
Lutum (% ds)	4,6				
Toetsing				T.101 Kwal. grond en bagger	T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit
Toetsdatum				12-06-2025	12-06-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
	Meetwaarden	GSSD	Eenheid	Oordeel T.101	Oordeel T.130
Overig					
Droge stof	84,4	84	% ds	----- 6	----- 5
Lutum	4,6		%		
Organische stof (humus)	2,8		% ds		
Metalen					
barium	25	73	mg/kg ds	----- 6	----- 5
cadmium	0,25	0	mg/kg ds	<LN	<=IW
kobalt	< 3	< 6	mg/kg ds	<LN	<=IW
koper	13	24	mg/kg ds	<LN	<=IW
kwik	< 0,05	< 0	mg/kg ds	<LN	<=IW
molybdeen	< 1,5	< 1	mg/kg ds	<LN	<=IW
nikkel	4,6	11	mg/kg ds	<LN	<=IW
lood	18	27	mg/kg ds	<LN	<=IW
zink	57	117	mg/kg ds	<LN	<=IW
Minerale olie					
Minerale olie C10 - C12	< 5	13	mg/kg ds	----- 6	----- 5
Minerale olie C30 - C40	< 5	13	mg/kg ds	----- 6	----- 5
minerale olie	< 20	< 50	mg/kg ds	<LN	<=IW
Minerale olie C22 - C30	< 5	13	mg/kg ds	----- 6	----- 5
Minerale olie C12 - C22	< 5	13	mg/kg ds	----- 6	----- 5
PAK					
naftaleen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
fenanthreen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
anthraceen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
fluoranthreen	0,02	0	mg/kg ds		
benzo(a)anthraceen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
chryseen	0,01	0	mg/kg ds		
benzo(k)fluoranthreen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
benzo(a)pyreen	0,01	0	mg/kg ds		
benzo(g,h,i)peryleen	0,01	0	mg/kg ds		
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,01	0	mg/kg ds		
PAK	0,095	0,095	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB's					
PCB 28	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB 52	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB 101	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB 118	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB 138	< 1	< 3	µg/kg ds		

Analysemonster	MM01				
Certificaatcode					
Datum monster	28-05-2025				
Boring(en)	2, 3, 4, 1				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	2,8				
Lutum (% ds)	4,6				
Toetsing				T.101 Kwal. grond en bagger	T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit
Toetsdatum				12-06-2025	12-06-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
PCB 153	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB 180	< 1	< 3	µg/kg ds		
PCB (som 7)	< 4,9	< 17,5	µg/kg ds	<LN	<=IW

Toetstabel analysemonster: MM02

Analysemonster	MM02				
Certificaatcode					
Datum monster	28-05-2025				
Boring(en)	2, 2, 1, 1				
Traject (cm-mv)	75-200				
Humus (% ds)	0,5				
Lutum (% ds)	5,1				
Toetsing				T.101 Kwal. grond en bagger	T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit
Toetsdatum				12-06-2025	12-06-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
	Meetwaarden	GSSD	Eenheid	Oordeel T.101	Oordeel T.130
Overig					
Droge stof	84,2	84	% ds	----- ⁶	----- ⁵
Lutum	5,1		%		
Organische stof (humus)	0,5		% ds		
Metalen					
barium	31	87	mg/kg ds	----- ⁶	----- ⁵
cadmium	< 0,2	< 0	mg/kg ds	<LN	<=IW
kobalt	3	8	mg/kg ds	<LN	<=IW
koper	< 5	< 7	mg/kg ds	<LN	<=IW
kwik	< 0,05	< 0	mg/kg ds	<LN	<=IW
molybdeen	< 1,5	< 1	mg/kg ds	<LN	<=IW
nikkel	11	25	mg/kg ds	<LN	<=IW
lood	< 10	< 10	mg/kg ds	<LN	<=IW
zink	< 20	< 29	mg/kg ds	<LN	<=IW
Minerale olie					
Minerale olie C10 - C12	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁶	----- ⁵
Minerale olie C30 - C40	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁶	----- ⁵
minerale olie	< 20	< 70	mg/kg ds	<LN	<=IW
Minerale olie C22 - C30	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁶	----- ⁵
Minerale olie C12 - C22	< 5	18	mg/kg ds	----- ⁶	----- ⁵
PAK					
naftaleen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
fenanthreen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
anthraceen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
fluorantheen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
benzo(a)anthraceen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
chryseen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
benzo(k)fluorantheen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
benzo(a)pyreen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
benzo(g,h,i)peryleen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,01	< 0	mg/kg ds		
PAK	< 0,07	< 0,07	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB's					
PCB 28	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 52	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 101	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 118	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 138	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 153	< 1	< 4	µg/kg ds		
PCB 180	< 1	< 4	µg/kg ds		

Analysemonster	MM02				
Certificaatcode					
Datum monster	28-05-2025				
Boring(en)	2, 2, 1, 1				
Traject (cm-mv)	75-200				
Humus (% ds)	0,5				
Lutum (% ds)	5,1				
Toetsing				T.101 Kwal. grond en bagger	T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit
Toetsdatum				12-06-2025	12-06-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
PCB (som 7)	< 4,9	< 24,5	µg/kg ds	<LN	<=IW

Legenda

Parameter oordelen (T.101)

<LN	Landbouw natuur
WO	Wonen
IND	Industrie
MV	Matig verontreinigd
SV	Sterk verontreinigd
#	Verhoogde rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde

Parameter oordelen (T.130)

<=IW	Kleiner dan gelijk aan interventiewaarde
>IW	Groter dan interventiewaarde
#	Verhoogde rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde

Parameter meldingen

2	Enkele parameters ontbreken in de som
5	IW ontbreekt: zorgplicht van toepassing
6	Heeft geen normwaarde: zorgplicht van toepassing
7	Heeft andere normwaarde: zorgplicht van toepassing
9	Max waarde B ontbreekt: zorgplicht van toepassing
11	Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
12	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie IW > 1
13	Indicatieve interventiewaarde wordt overschreden
14	Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
21	Overschrijding Emissietoetswaarde
22	Max waarde verspreiden ontbreekt
37	Geen overschrijding Interventiewaarde
38	Bij antropogene bron: > voormalige interventiewaarde
41	Verhoogde rapportagegrens geconstateerd
44	Kwaliteitseis sterk verontreinigd ontbreekt: zorgplicht van toepassing

Monstermeldingen

10	Monsters waarmee gemiddelde is berekend zijn van ongelijke kwaliteit
18	Monsters waarmee gemiddelde is berekend hebben ongelijk stoffenpakket

Normentabel T.101 / T.130 Kwal.Gr-Bgr + Beoord. IW

		LN	WO	IND	I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN					
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	5,5	5,5	50	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	3	3	20	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	6	6	20	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
1,2,3-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
1,2,4-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
3-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Benzeen	mg/kg	0,2	0,2	1	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	0,3	0,3	5	13
Dodecylbenzeen	mg/kg	0,35	0,35	0,35	
Ethylbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	110
Fenol	mg/kg	0,25	0,25	1,25	14
iso-Propylbenzeen (Cumeen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Propylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg	2,5	2,5	2,5	
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	0,25	0,25	25	86
Tolueen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	32
Xylenen (som)	mg/kg	0,45	0,45	1,25	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
4-Chloor-2-methylfenoxo-azijnzuur	mg/kg	0,55	0,55	0,55	4
Aldrin	µg/kg				320
alfa-Endosulfan	µg/kg	0,9	0,9	100	4000
alfa-HCH	µg/kg	1	1	500	17000
Atrazine	µg/kg	35	35	500	710
Azinphos-methyl	µg/kg	7,5	7,5	7,5	
beta-HCH	µg/kg	2	2	500	1600
Carbaryl	mg/kg	0,15	0,15	0,45	0,45
Carbofuran	µg/kg	17	17	17	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	2	2	500	1600
DDD (som)	µg/kg	20	840	34000	34000
DDE (som)	µg/kg	100	130	1300	2300
DDT (som)	µg/kg	200	200	1000	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	15	40	140	4000
gamma-HCH	µg/kg	3	40	500	1200
Heptachloor	µg/kg	0,7	0,7	100	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	2	2	100	4000
Hexachloorbutadieen	µg/kg	3			
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	150	500	2500	2500
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	µg/kg	400			
Som niet chloorhoudende bestrijding	µg/kg	90	90	500	
Tributyltin (als Sn)	µg/kg	65	65	65	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	0,25	0,25	0,25	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	0,3	0,3	0,3	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	0,2	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	4	6,4
2-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
4-chloormethylfenolen (som)	mg/kg	0,6	0,6	0,6	
4-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Chloornaftaleen	µg/kg	70	70	10000	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	2	2	2	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	0,2	0,2	6	22
Dichloormethaan	mg/kg	0,1	0,1	3,9	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	0,8	0,8	0,8	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	8,5	27	1400	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	5	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	45	45	5400	5400
PCB (som 7)	µg/kg	20	40	500	1000
Pentachlooraniline	mg/kg	0,15	0,15	0,15	
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	2,5	2,5	5000	6700
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	3	1400	5000	12000

		LN	WO	IND	I
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	55	55	55	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	9	9	2200	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	0,15	0,15	4	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	15	1000	600	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,3	0,3	0,7	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	15	15	5000	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	0,25	0,25	2,5	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	3	3	6000	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	0,25	0,25	3	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1	0,1	0,1	0,1
METALEN					
Antimoon	mg/kg	4	15	22	22
Arseen	mg/kg	20	27	76	76
Cadmium	mg/kg	0,6	1,2	4,3	13
Chroom (VI)	mg/kg				78
Chroom	mg/kg	55	64	180	180
Kobalt	mg/kg	15	35	190	190
Koper	mg/kg	40	54	190	190
Kwik	mg/kg	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg	35	39	100	100
Tin	mg/kg	6,5	180	900	
Vanadium	mg/kg	80	97	250	
Zink	mg/kg	140	200	720	720
OVERIG					
Benzylbutylftalaat	µg/kg	70	2600	48000	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	70	18000	60000	220000
methylkwik	mg/kg				4
som gewogen asbest	mg/kg		100	100	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
1,3,5-Trimethylbenzeen (Mesityleen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
2-Propanol	mg/kg	0,75	0,75	0,75	
Acrylonitril	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	45	8300	60000	60000
Butanol	mg/kg	2	2	2	
Butylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Cyclohexanon	mg/kg	2	2	150	150
Dibutylftalaat	µg/kg	70	5000	36000	36000
Diethyleenglycol	mg/kg	8	8	8	
Diethylftalaat	µg/kg	45	5300	53000	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	45	1300	17000	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	45	9200	60000	82000
Ethylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Ethyleenglycol	mg/kg	5	5	5	
Formaldehyde	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Methanol	mg/kg	3	3	3	
Methylethylketon (MEK)	mg/kg	2	2	2	
Methyl-tert-butylether (MTBE)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	
Minerale olie (totaal)	mg/kg	190	190	500	5000
Pyridine	mg/kg	0,25	0,25	1	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	0,45	0,45	2	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	1,5	1,5	8,8	8,8
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg	1,5	6,8	40	40

Inhoud

Watermonsters conclusie tabel	2
Overschrijdingstabel.....	3
Watermonster toetsing tabellen.....	4
Toetstabel watermonster: 01-1-1	4
Legenda	6
Normentabel T.1004, T.005 en T.1007 BKL Noord-Brabant	7

Watermonsters conclusie tabel

Watermonster	T.1004 Voorkeurswaarde zoet Noord-Brabant	T.1005 Voorkeurswaarde zout Noord-Brabant	T.1007 Signaleringsparameter Noord-Brabant
01-1-1	Voldoet aan Voorkeurswaarde	Voldoet aan Voorkeurswaarde	Voldoet aan Signaleringsparameters

Overschrijdingstabel

Watermonster	Voorkeurswaarde Zoet	Signaleringsparameter Zout	Signaleringsparameter
01-1-1			

Watermonster toetsing tabellen

Toetstabel watermonster: 01-1-1

Watermonster	01-1-1				
Datum monster	05-06-2025				
Traject (cm -mv)	220,0 - 320,0				
Toetsing			T.1004 BKL Noord-Brabant Zoet Voorkeurswaarde	T.1005 BKL Noord-Brabant Zout Voorkeurswaarde	T.1007 BKL Noord-Brabant Signaleringsparameter
Toetsdatum			12-06-2025	12-06-2025	12-06-2025
Monsterconclusie			Voldoet aan Voorkeurswaarde	Voldoet aan Voorkeurswaarde	Voldoet aan Signaleringsparameters
	Meetwaarden	Eenheid	Oordeel	Oordeel	Oordeel
Metalen					
barium	64	µg/l	<= V	<= V	<= S
cadmium	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
kobalt	< 2	µg/l	<= V	<= V	<= S
koper	2,3	µg/l	<= V	<= V	<= S
kwik	< 0,05	µg/l	<= V	<= V	<= S
molybdeen	< 2	µg/l	<= V	<= V	<= S
nikkel	< 3	µg/l	<= V	<= V	<= S
lood	< 2	µg/l	<= V	<= V	<= S
zink	< 10	µg/l	<= V	<= V	<= S
Minerale olie					
Minerale olie C10 - C12	< 25	µg/l	<= V	<= V	<= S
Minerale olie C30 - C40	< 25	µg/l	<= V	<= V	<= S
minerale olie	< 50	µg/l	<= V	<= V	<= S
Minerale olie C22 - C30	< 25	µg/l	<= V	<= V	<= S
Minerale olie C12 - C22	< 25	µg/l	<= V	<= V	<= S
PAK					
naftaleen	< 0,02	µg/l	<= V	<= V	<= S
PAK	< 0,014	µg/l	²	²	²
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)	-	-			
PAK 10 VROM (som, voorkeurswaardefactor)	-	-	----- ¹¹	----- ¹¹	
PAK 10 VROM (som, signaleringsp.factor)	-	-			----- ¹¹
Aromatische verbindingen					
benzeen	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
tolueen	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
xylenen (som)	< 0,21	µg/l	<= V	<= V	<= S
meta-/para-xyleen (som)	< 0,2	µg/l			
ortho-xyleen	< 0,1	µg/l			
styreen (Vinylbenzeen)	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
som 16 aromatische oplosmiddelen	< 0,77	µg/l	²	²	²
Freonen					
1,2-dichloorpropaan	< 0,2	µg/l			
Gechloreerde koolwaterstoffen					
1,3-dichloorpropaan	< 0,2	µg/l			
1,1-dichloorpropaan	< 0,2	µg/l			
dichloorpropaan	< 0,42	µg/l	<= V	<= V	<= S
cis + trans-1,2-dichlooretheen	< 0,14	µg/l	<= V	<= V	<= S
1,1-dichlooretheen	< 0,1	µg/l	<= V	<= V	<= S
cis-1,2-dichlooretheen	< 0,1	µg/l			
trans-1,2-dichlooretheen	< 0,1	µg/l			
dichloormethaan	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
trichloormethaan (Chloroform)	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
tribroommethaan (bromoform)	< 0,2	µg/l			<= S

Watermonster	01-1-1				
Datum monster	05-06-2025				
Traject (cm -mv)	220,0 - 320,0				
tetrachloormethaan (Tetra)	< 0,1	µg/l	<= V	<= V	<= S
1,1-dichloorethaan	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
1,2-dichloorethaan	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
1,1,1-trichloorethaan	< 0,1	µg/l	<= V	<= V	<= S
1,1,2-trichloorethaan	< 0,1	µg/l	<= V	<= V	<= S
trichlooretheen (Tri)	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S
tetrachlooretheen (Per)	< 0,1	µg/l	<= V	<= V	<= S
vinylchloride	< 0,2	µg/l	<= V	<= V	<= S

Legenda

Parameter oordelen

<= V	: <= Voorkeurswaarde
> V	: > Voorkeurswaarde
<= S	: <= Signaleringsparameter
> S	: > Signaleringsparameter
#	: verhoogde rapportagegrens

Parameter meldingen

2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde: zorgplicht van toepassing
7	: Heeft andere normwaarde: zorgplicht van toepassing
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
38	: Bij antropogene bron: > voormalige interventiewaarde
41	: Verhoogde rapportagegrens geconstateerd

Normentabel T.1004, T.005 en T.1007 BKL Noord-Brabant

		Voorkeurswaarde zoet	Voorkeurswaarde zout	Signaleringsparameter
ANORGANISCHE VERBINDINGEN				
cyanide-complex	µg/l	10	10	1500
cyanide-vrij	µg/l	5	5	1500
thiocyanaat (anion)	µg/l			1500
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
benzeen	µg/l	0.2	0.2	30
ethylbenzeen	µg/l	4	4	150
fenol	µg/l	0.2	0.2	2000
som cresol-isomeren	µg/l	0.2	0.2	200
som xyleen-isomeren	µg/l	0.2	0.2	70
styreen	µg/l	6	6	300
tolueen	µg/l	7	7	1000
BESTRIJDINGSMIDDELEN				
2-methyl-4-chloorfenoxiazijnzuur	µg/l	0.1	0.1	50
alfa-endosulfan	µg/l	0.1	0.1	5
alfa-hexachloorcyclohexaan	µg/l			1
atrazine	µg/l	0.1	0.1	150
carbaryl	µg/l	0.1	0.1	60
carbofuran	µg/l	0.1	0.1	100
heptachloor	µg/l	0.1	0.1	0.3
som 2 organotin verbindingen (tributyltin en trifenyln)	µg/l	0.1	0.1	0.7
som 2,4'-, 4,4'-DDT, 2,4'-, 4,4'-DDD, 2,4'- en 4,4'-DDE	µg/l	0.1	0.1	0.01
som aldrin, dieldrin en endrin	µg/l			0.1
som chloordaan (som cis- en trans-)	µg/l	0.1	0.1	0.2
som heptachloorepoxide (som cis- en trans-)	µg/l	0.1	0.1	3
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	0.01	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	0.01	0.01	130
1,1-dichloorethaan	µg/l	7	7	900
1,1-dichlooretheen	µg/l	0.01	0.01	10
1,2-dichloorethaan	µg/l	7	7	400
chloorbenzeen	µg/l	7	7	180
chlooretheen (vinylchloride)	µg/l	0.01	0.01	5
dichloormethaan	µg/l	0.01	0.01	1000
hexachloorbenzeen	µg/l	0.00009	0.00009	0.5
pentachloorbenzeen	µg/l	0.003	0.003	1
pentachloorfenol	µg/l	0.1	0.1	3
som 1- en 2-chlooraфтаleen	µg/l			6
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	µg/l	0.8	0.8	80
som 6 dichloorfenolen (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	0.5	0.5	30
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180	µg/l	0.01	0.01	0.01
som dichloorbenzeen-isomeren	µg/l	3	3	50
som dichlooretheen-isomeren	µg/l	0.01	0.01	20
som monochlooraniline-isomeren	µg/l			30
som monochloorfenol-isomeren	µg/l	0.3	0.3	100
som tetrachloorbenzeen-isomeren	µg/l	0.01	0.01	2.5
som tetrachloorfenol-isomeren	µg/l	0.1	0.1	10
som trichloorbenzenen (som 1,2,3- en 1,2,4- en 1,3,5-)	µg/l	0.01	0.01	10
som trichloorfenol-isomeren	µg/l	0.1	0.1	10
tetrachlooretheen (per)	µg/l	0.5	0.5	40
tetrachloormethaan (tetra)	µg/l	0.01	0.01	10
tribroommethaan	µg/l			630
trichlooretheen (tri)	µg/l	0.5	0.5	500
trichloormethaan (chloroform)	µg/l	6	6	400
METALEN				
antimoon	µg/l	0.15	0.15	20
arseen	µg/l	13.2	18.7	60
barium	µg/l	200	200	625
cadmium	µg/l	0.35	0.35	6
chrom	µg/l	2	2	30

		Voorkeurswaarde zoet	Voorkeurswaarde zout	Signaleringsparameter
kobalt	µg/l	20	20	100
koper	µg/l	15	15	75
kwik	µg/l	0.05	0.05	0.3
lood	µg/l	7.4	7.4	75
molybdeen	µg/l	3.6	3.6	300
nikkel	µg/l	20	20	75
zink	µg/l	65	65	800
OVERIG				
cyclohexanon	µg/l	0.5	0.5	15000
minerale olie	µg/l	200	200	600
pyridine	µg/l	0.5	0.5	30
som adsorbeerbare organische halogeenverbindingen	µg/l	30	30	
som 7 ftalaten (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	0.5	0.5	5
tetrahydrofuraan	µg/l	0.5	0.5	300
tetrahydrothiofeen	µg/l	0.5	0.5	5000
PAK				
antraceen	µg/l	0.02	0.02	5
benzo(a)antraceen	µg/l			0.5
benzo(a)pyreen	µg/l			0.05
benzo(ghi)peryleen	µg/l			0.05
benzo(k)fluorantheen	µg/l			0.05
chryseen	µg/l	0.02	0.02	0.2
fenantreen	µg/l	0.02	0.02	5
fluorantheen	µg/l			1
indeno(1,2,3-cd)pyreen	µg/l			0.05
naftaleen	µg/l	0.1	0.1	70
PFAS				
2,3,3,3-tetrafluor-2- (heptafluorpropoxy)propionzuur	µg/l	0.33	0.33	60
som lineair en vertakte perfluorocetaansulfonzuur	µg/l	0.099	0.099	2.
som lineair en vertakte perfluorocetaanzuur	µg/l	0.20	0.20	8.6
THIOFENEN				
dimethylnitrosamine	µg/l	0.12	0.12	
som a-, b- en c-HCH	µg/l	0.05	0.05	1



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Bijlage 7: Toetsingskader

Toetsingskader landbodem - Omgevingswet

Om de mate van verontreiniging aan te geven wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de Omgevingswet (Ow) ingedeeld in verschillende categorieën. Hiervoor zijn toetsingskaders en normen opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit (Rbk) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hieronder is een korte samenvatting van deze toetsingskaders gegeven.

Landbouw/natuur (grond)

De waarden voor landbouw/natuur voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. Grond die voldoet aan landbouw/natuur is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als niet verontreinigd.

Interventiewaarde (grond)

De interventiewaarde geeft het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem (grond en grondwater). Deze waarde staat voor verschillende stoffen in bijlage IIA van het Bal. De interventiewaarden zijn gebaseerd op een uitgebreide RIVM-studie naar zowel humaan toxicologische als ecotoxicologische effecten van bodemverontreinigende stoffen. Als in de grond of het grondwater stoffen voorkomen die de interventiewaarde overschrijden, wordt dit aangeduid als sterk verontreinigd.

Signaleringparameter beoordeling grondwatersanering (grondwater) (SBG)

De signaleringsparameter is opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem Omgevingswet. Deze parameters dienen als signaal voor het beoordelen van risico's van verspreiding van (historische) verontreiniging in het grondwater, van noodzaak tot saneren tot het type maatregel. Als grens tussen diep en ondiep grondwater wordt hierbij een arbitraire (indicatieve) grens van 10 m-mv gebruikt.

Voorkeurswaarde (grondwater)

Provincies kunnen in de omgevingsverordening een voorkeurswaarde voor grondwater opnemen. Voor grondwatergevoelige locaties in een grondwaterafhankelijk natuurgebied en grondwaterbeschermingsgebieden geldt niet de SBG als toetswaarde maar de voorkeurswaarde als toetswaarde.

Toevalsvondst

Historische bodemverontreinigingen (ontstaan voor 1 januari 1987) met onaanvaardbare risico's worden beschouwd als toevalsvondst. Indien sprake is van een historische verontreiniging moet middels een modelberekening (Sanscrit) een risicobeoordeling worden uitgevoerd voor het vaststellen van onaanvaardbare risico's voor de mens, het ecosysteem en verspreiding van verontreiniging. Als blijkt dat onaanvaardbare risico's aanwezig zijn, moet de eigenaar handelen om risico's weg te nemen.

Zorgplicht

Voor gevallen van bodemverontreiniging ontstaan na 1 januari 1987 is de zorgplicht van toepassing. Als een verontreiniging is aangetroffen die geen toevalsvondst betreft, is het uitgangspunt van de zorgplicht spoedig en volledig herstel.

Overgangsrecht

Er zijn onder de Wet bodembescherming (Wbb) veel verschillende situaties denkbaar, waarop het overgangsrecht en daarmee het oude recht van toepassing kan zijn, zie ook de website van informatiepunt leefomgeving (IPLO).

Bodemcorrectie

Voordat de analyseresultaten van grond worden getoetst aan de normen, behorende bij de genoemde toetsingskaders, moeten deze op basis van het lutum- en/of organisch stofgehalte van de bodem gecorrigeerd worden naar gestandaardiseerde meetwaarden (GSSD). Bij de toetsing van grondwater vindt geen correctie plaats.

Bodemindex

Voor de interpretatie van de analyseresultaten wordt een indexwaarde berekend. De indexwaarde geeft de mate van verhoging aan voor de onderzochte stoffen. In tabel 1 is weergegeven wat de indexwaarde betekent, welke begrippen worden gehanteerd in de rapportages en hoe overschrijdingen worden weergegeven in de toetsingstabellen. In de toetsingstabellen wordt de indexwaarde tussen haakjes achter de verhoogde parameter weergegeven. De indexwaarde heeft geen wettelijk kader, maar is een sterk hulpmiddel bij interpretatie van de algehele kwaliteit van de bodem.

Tabel 1: Mate van bodemverontreiniging en weergave in toetsingstabellen

Index-waarde	Betekenis	Weergave in toetsingstabellen
<0	<u>Geen verhoging (schoon)</u> : Een negatieve indexwaarde of een indexwaarde gelijk aan 0 houdt in dat de (gestandaardiseerde) meetwaarde lager dan of gelijk is aan landbouw/natuur of de normwaarde. Er is sprake van een goede bodemkwaliteit en geen sprake van een verontreiniging.	-
>0 ≤0,5	<u>Licht verhoogd</u> : Een indexwaarde hoger dan 0 en lager of gelijk aan 0,5 betekent dat de (gestandaardiseerde) meetwaarde niet hoger is dan het gemiddelde van de waarde voor landbouw/natuur- of normwaarde en de interventiewaarde. Ondanks de lichte verhoging kan voor de parameter uitgegaan worden van verwaarloosbare risico's.	>0 ≤0,5
>0,5 ≤1,0	<u>Matig verhoogd</u> : Een indexwaarde hoger dan 0,5 en lager of gelijk aan 1,0 betekent dat de (gestandaardiseerde) meetwaarde hoger is dan het gemiddelde van de waarde voor landbouw/natuur of normwaarde en de interventiewaarde. Mogelijk is sprake van een sterke bodemverontreiniging. Afhankelijk van de specifieke situatie geeft deze waarde aanleiding voor het uitsplitsen van een mengmonster of het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.	>0,5 ≤1,0
>1,0	<u>Sterk verhoogd</u> : Bij een indexwaarde hoger dan 1,0 is de (gestandaardiseerde) meetwaarde hoger dan de interventiewaarde. Voor de parameter is sprake van een ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en/of dier.	> 1

De noodzaak tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek hangt deels af van de aanleiding en doelstelling van het onderzoek en de 'gevoeligheid' van het gebruik en de bestemming van de locatie. Een overschrijding van een bodemindex van 0,5 of interventiewaarde kan een aanleiding zijn om een nader onderzoek uit te voeren, zodat de aard, herkomst, mate, omvang en risico's van de eventuele verontreiniging kan worden bepaald.

Milieubelastende activiteiten bij graven en saneren

Bij graven of saneren in de landbodem zijn de volgende milieubelastende activiteiten uit het Bal van toepassing:

- saneren van de bodem (als er op grond van het omgevingsplan een saneringsplicht geldt of als men de intentie heeft de bodemkwaliteit te verbeteren);
- graven in de bodem met een kwaliteit groter dan de interventiewaarde bodemkwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen graven in de bodem met een omvang kleiner óf groter dan 25 m³. Bij graven > 25 m³ zijn paragraaf 3.2.22 en 4.120 uit het bal van toepassing. Als gegraven wordt met omvang < 25 m³ dan zijn mogelijk regels voor kleinschalig graven in het omgevingsplan van de gemeente opgenomen (bruidsschat).
- graven in de bodem met een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit. Ook hier wordt onderscheid gemaakt tussen graven in de bodem met een omvang kleiner óf groter dan 25 m³. Bij graven > 25 m³ zijn paragraaf 3.2.21 en 4.119 uit het bal van toepassing. Als gegraven wordt met omvang < 25 m³ dan zijn geen specifieke regels van toepassing.