

BESTEMMINGPSLAN

Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018

Bijlage 12 bij toelichting
Oude Baan 10, Geffen



Ruimtelijke onderbouwing

Oude Baan 10 te Geffen

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Beoogde situatie	10
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	11
2.5	Functionele karakteristiek	12
2.6	Groen en water	12
2.7	Beeldkwaliteit	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Wettelijk kader	13
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Verantwoording	36
4.1	Milieu- en omgevingsaspecten	36
4.2	Waarden	43
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Inspraak	51
5.3	Vooroverleg	51

BIJLAGEN

1. Inrichtingsschets incl. landschappelijke inpassing, 31 januari 2017
2. Watertoets en samenvatting www.dewatertoets.nl, 30 januari 2016
3. rapportage infiltratiemetingen, 29 januari 2016
4. Verkennend bodemonderzoek, 19 januari 2016
5. Quicksan Flora- en fauna, 18 januari 2016
6. Berekening tegenprestatie Oude Baan 10, Geffen, 2 februari 2017
7. Taxatie, 26 juni 2013
8. Raadsinformatiebrief. 16 juli 2014
9. Vakkenverdeling t.b.v. bestemmingswaarde

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Baan 10 te Geffen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Oude Baan 10 te Geffen, gemeente Oss. Deze locatie wordt op dit moment gebruikt als agrarische cultuurgrond en wonen. Het is de bedoeling op deze locatie twee halfvrijstaande woningen in landhuisstijl te bouwen ten zuiden van de bestaande burgerwoning op huisnummer 10. Tevens worden op het perceel van deze bestaande woning twee bijgebouwen gesloopt. Daarnaast behelst het plan de realisatie van in ieder geval 11.500 m² natuur.

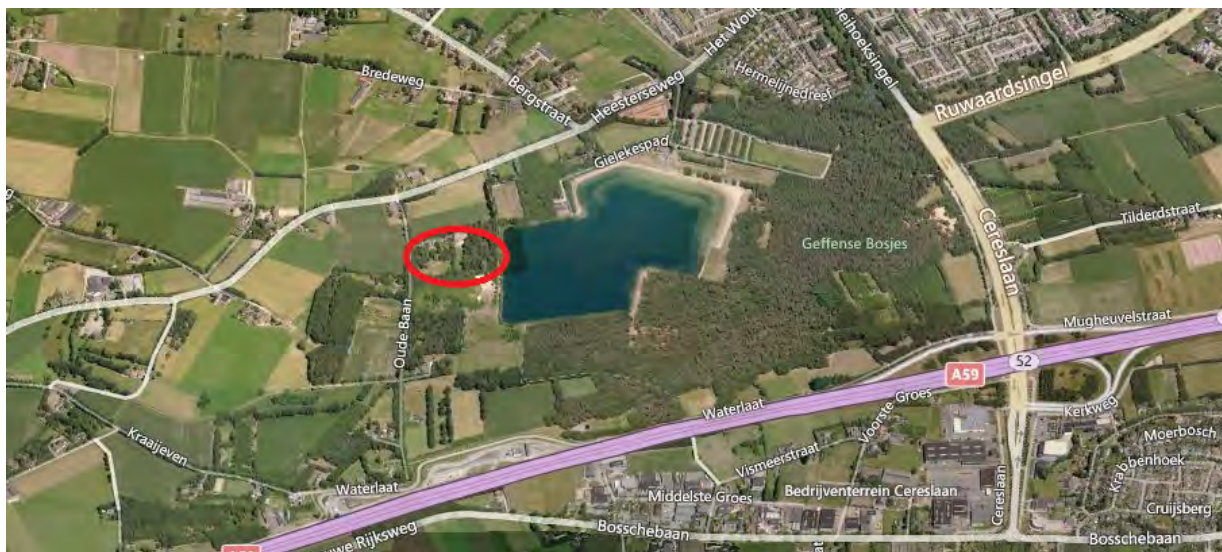
De nieuwbouw van twee woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Nieuwbouw van extra woningen in het buitengebied is alleen mogelijk wanneer hiervoor ter compensatie een kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt geleverd en de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de Visie Geffen - Oss – op- en vastgesteld door de gemeente Maasdonk - is de inrichting voor de zone Geffen-Oss uitgewerkt. Op basis van deze visie is het mogelijk om ter plaatse twee halfvrijstaande woningen te bouwen.

Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de voormalige gemeente Maasdonk, die per 1 januari 2015 door een gemeentelijke herindeling is opgeheven en deels is opgegaan in de gemeente Oss. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasdonk heeft op 3 december 2013 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. De gemeente Oss heeft op 30 oktober 2015 door middel van een principebesluit aangegeven dat het verzoek niet past binnen het nieuwe buitengebied beleid van de gemeente Oss. Op grond daarvan kan de gemeente dus geen medewerking verlenen aan het verzoek. Toch wordt het besluit van de gemeente Maasdonk om wel medewerking te verlenen gerespecteerd. Een voorwaarde is wel dat beleidsmatig, ruimtelijk en financieel onderbouwd moet worden dat voldaan wordt aan het oude Maasdonkse beleid en dus niet aan het Osse.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze zal meegenomen worden in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2017, zodat de bestemming ter plaatse gewijzigd kan worden t.b.v. twee halfvrijstaande woningen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, ten oosten van de bebouwde kom van Geffen en ca. 600 m ten zuidwesten van de bebouwde kom van Oss. Aan de oostzijde van het plangebied is de "Geffense Plas" gelegen. Op ca. 700 meter ten zuiden van de planlocatie ligt de A59. De omgeving is te kenmerken als een half open, half gesloten gebied, waar (overwegend) burgerwoningen en nog enkele (agrarische) bedrijven afwisselend voorkomen.



Afbeelding 1: Plangebied Oude Baan 10 te Geffen, in rode cirkel

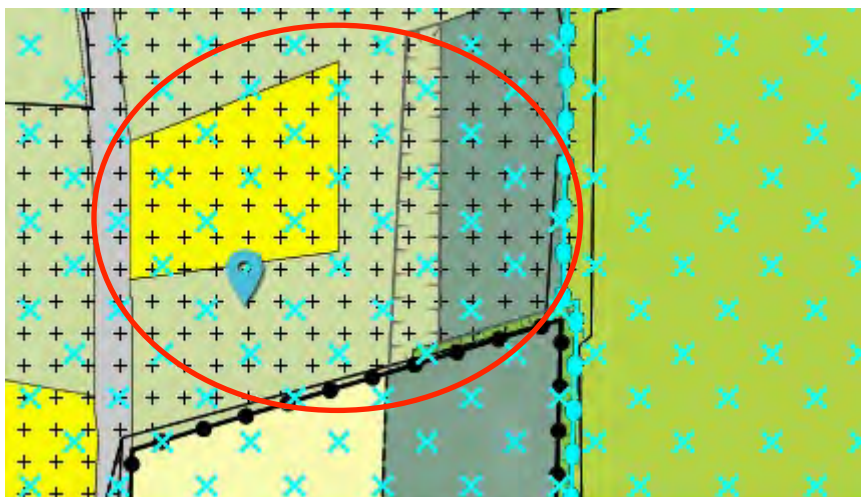


Afbeelding 2: Plangebied ingezoomd, Oude Baan 10 te Geffen

Het plangebied bestaat uit de gronden van het perceel op locatie Oude Baan 10 te Geffen, kadastraal bekend "gemeente Geffen, sectie D, nummers 1138, 1139 en 1140. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische cultuurgrond (weiland) en wonen in de bestaande burgerwoning die op het perceel aanwezig is.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het Bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012", vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk op 29 januari 2013. Ter plaatse van het plangebied zijn de enkelbestemmingen "Agrarisch met waarden - landschapswaarden", "Natuur" en "Wonen" toegekend. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische hoge verwachting" en zijn de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en (gedeeltelijk) "gebiedsaanduiding other: ehs-natuur" van toepassing.



Afbeelding 3: uitsnede plangebied uit bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012"

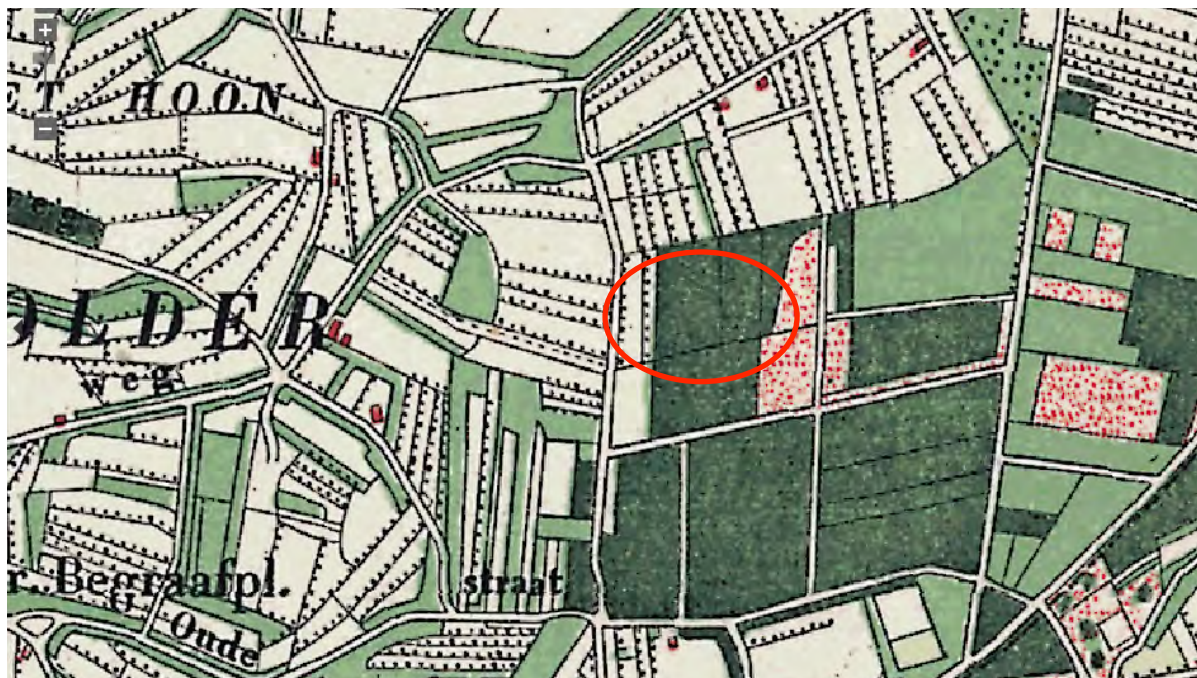
De bouw van twee halfvrijstaande woningen en realisatie van natuur past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingplan biedt ook geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om die reden wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Archeologische vondsten hebben bewezen dat het gebied rond Geffen, waar de planlocatie is gelegen, al sinds de late Steentijd werd bewoond. Duidelijk zichtbaar op historische geografische kaarten is dat vroeger al sprake was van bebouwingslinten. Onderhavige bestemmingsplan betreft de locatie aan de Oude Baan 10 in Geffen. Deze locatie is gelegen ten oosten van de kern Geffen.

Navolgende afbeelding betreft een historische geografische kaart waarin de planlocatie met een cirkel is aangeduid. Het gebied was destijds vooral in gebruik als cultuurgrond en bestond uit bos.



Afbeelding 4: Historische topografische kaart Geffen e.o. omstreeks 1890, in de rode cirkel het plangebied

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied, met een oppervlakte van ca. 24.900 m², is gelegen aan de Oude Baan, in het buitengebied van de gemeente Oss. De locatie is gelegen in het uiterste zuiden van het tussengebied 'Geffen – Oss' en maakt onderdeel uit van het deelgebied "Kraaijeven en omstreken". De locatie is gelegen in het dekzandgebied. Het gebied is een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open. Hoe dichter men bij de Geffense Plas komt, hoe meer besloten het landschap wordt. Dit is goed merkbaar op de Oude Baan. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit deel van het landschap dan ook gemakkelijker in te passen dan in een open landschap.

De Oude Baan zelf betreft een doodlopende weg voor bestemmingsverkeer, die aan de noordzijde wordt ontsloten via de Heesterseweg. Voor fietsers is de weg wel als doorgaande weg toegankelijk. De Oude Baan is behoorlijk gesloten met slechts sporadisch een doorzicht op het achterliggende open landschap. Aan beide zijden van de Oude Baan bevindt zich een mooie bomenstructuur bestaande uit eiken en berken. De bestaande bebouwing langs de Oude Baan, die voornamelijk bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen aan weerszijden van de weg, heeft een landelijke uitstraling.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oude Baan, aan de noordzijde door de inrit behorende bij de bestaande burgerwoning (Oude Baan 10) met tuin en opstallen, aan de oostzijde door bebossing met daarachter de Geffense Plas en aan de zuidzijde door bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de "Geffense Bosjes". Het gedeelte van het plangebied dat is bedoeld voor de bouw van twee halfvrijstaande woningen, betreft een open plek die aan alle zijden is omgeven door bomen / bebossing en momenteel in gebruik is al weiland.

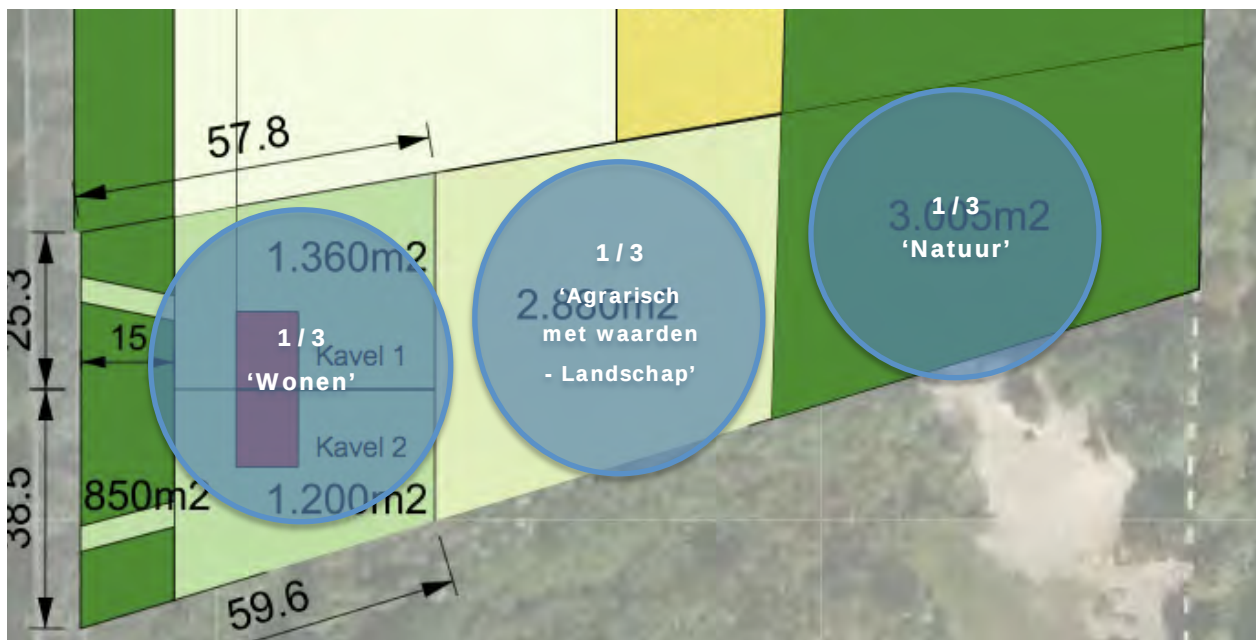
2.3 Beoogde situatie

In de toekomstige situatie zullen twee bijgebouwen behorende bij de burgerwoning aan de Oude Baan 10 te Geffen worden gesloopt, de ruimte die daarmee vrijkomt wordt ontwikkeld als bos en krijgt ook een daarbij passende bestemming ('Natuur'). Het bestemmingsvlak van de burgerwoning, wat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied, zal na ontwikkeling een oppervlakte van 6.295 m² beslaan (dit is inclusief de reeds bestaande tennisbaan). De 'voortuin' die hierbij hoort krijgt de bestemming 'Natuur' en behelst ca.

1031 m². Dan is op het perceel nog een oud ven en een paardenwei gelegen, hiervoor is ook de bestemming 'Natuur' voorzien (1856 m²).

Ten zuiden van het bestemmingsvlak van de bestaande woning worden twee nieuwe bestemmingsvlakken gecreëerd met daarop de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) voor de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Deze woonbestemmingen krijgen samen een oppervlakte van ca. 2.650 m² totaal (1405 m² + 1245 m²). De woningen krijgen samen een inhoudsmaat tussen de 1.500 - 2000 m³. Het gedeelte dat tussen dit nieuwe woonbestemmingsvlak en de Oude Baan ligt (voortuin nieuwe woningen) krijgt de bestemming 'Natuur' en behelst ca. 854 m². Ten noorden van het nieuwe blok van twee woningen is een weide gelegen (2900 m²), deze blijft behouden en behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Ten noordwesten daarvan wordt nieuwe natuur gecreëerd (9350 m²). Deze gronden vormen samen met het ven, de gronden eromheen en de paardenwei één aaneengesloten blok van natuur, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 11.206 m² en krijgt de bestemming "Natuur".

Voor de nieuwe ontwikkeling geldt duidelijk dat sprake is van een grove 1/3, 1/3, 1/3 verdeling in de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Natuur'. Zie daartoe ook de afbeelding hieronder.



Afbeelding 5: verdeling gronden t.b.v. ontwikkeling 1/3, 1/3, 1/3.

Aanvullend wordt voor de inrichting van onderhavig plangebied verwezen naar afbeelding 6 en het bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde inrichtingsplan (bijlage 1).

2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Bij de uitwerking van het plan wordt toepassing gegeven aan de richtlijnen voor het Afwisselende Landschap Kraaijeven en omstreken, zoals vastgelegd in de Visie Geffen - Oss. De richtlijnen zijn gericht op versterking van het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap en de aanleg van nieuwe bosblokken. Daarnaast dient op de te ontwikkelen percelen de verhouding weide – bos – bouwkaavel gelijk te zijn aan 1/3 – 1/3 – 1/3. Ten slotte zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk in de vorm van luxe buitens met een landschappelijke uitstraling. Dit kan zich op verschillende manieren uiten. Voorbeelden hiervan zijn sedumdaken, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, gedeeltelijk verborgen in groene wal, etc.



Afbeelding 6: Schetsontwerp landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing

De nieuw te bouwen halfvrijstaande woningen zullen zorgvuldig in het landschap worden ingepast, waarbij de nieuwe kavel voldoet aan de voorwaarde 1/3 weide, 1/3 wonen, 1/3 natuur (zie daarvoor ook afbeelding 5). Hiertoe is een landschappelijk / stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld (zie afbeelding 6 voor het schetsontwerp en bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing), waarin aandacht wordt geschonken aan beplanting, situering bebouwing, massa en materialisering bebouwing.

2.5 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Oude Baan te Geffen. De bestaande bebouwing langs de Oude Baan bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen aan weerszijden van de weg met een enkel agrarisch bedrijf. De tussenliggende percelen zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland, akkerbouw, boomteelt). Daarnaast is er veel bebossing in het plangebied aanwezig. Dit betreft voor een deel de "Geffense Bosjes", die grotendeels gelegen zijn aan de "Geffense Plas". Het plangebied kenmerkt zich als een gebied met relatief veel burgerbewoning en een gesloten structuur.

2.6 Groen en water

Ten behoeve van de realisatie van de twee nieuwe halfvrijstaande woningen vindt op basis van de visie "Geffen - Oss" een groene landschapsonwikkeling plaats. Op basis van de uitgangspunten in die visie is specifiek voor de ontwikkeling een landschappelijk / stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld, zodat de nieuwe woningen op zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap. Onderdeel hiervan is de aanleg van een bosgebied in het plangebied zelf (zie ook de uitleg onder paragraaf 2.4). Daarnaast draagt de initiatiefnemer bij aan de in de visie beschreven gewenste kwaliteitsslag van het gehele gebied, door middel van een storting in het reconstructiefonds.

2.7 Beeldkwaliteit

U hoeft niets te doen, de gemeente vult deze paragraaf in.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk kader

3.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

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

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

3.1.2 *Grondexploitatiewet*

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

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere

ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

3.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

3.1.4 Flora- en faunawet

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

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

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

3.1.5 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden (zorgplicht). Handelingen die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege worden gelaten.

De projectlocatie is niet gelegen in of vlakbij een natuurgebied van nationaal of internationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

Oplossingsrichtingen

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Waarborgen kwaliteit leefomgeving
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
Overkoepelend
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

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

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, betreffende de bouw van twee halfvrijstaande woningen, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet nader doorlopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

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

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

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

Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.

- *Concentratie van verstedelijking*

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.

- *Sterk stedelijk netwerk*

De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.

- *Groene geleidingszones tussen steden*

De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de stedelijke kernen.

- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*

Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

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

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



Afbeelding 7: Structurenkaart

De groenblauwe structuur

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

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

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

Het landelijk gebied

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

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

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

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

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

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

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

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

De stedelijke structuur

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

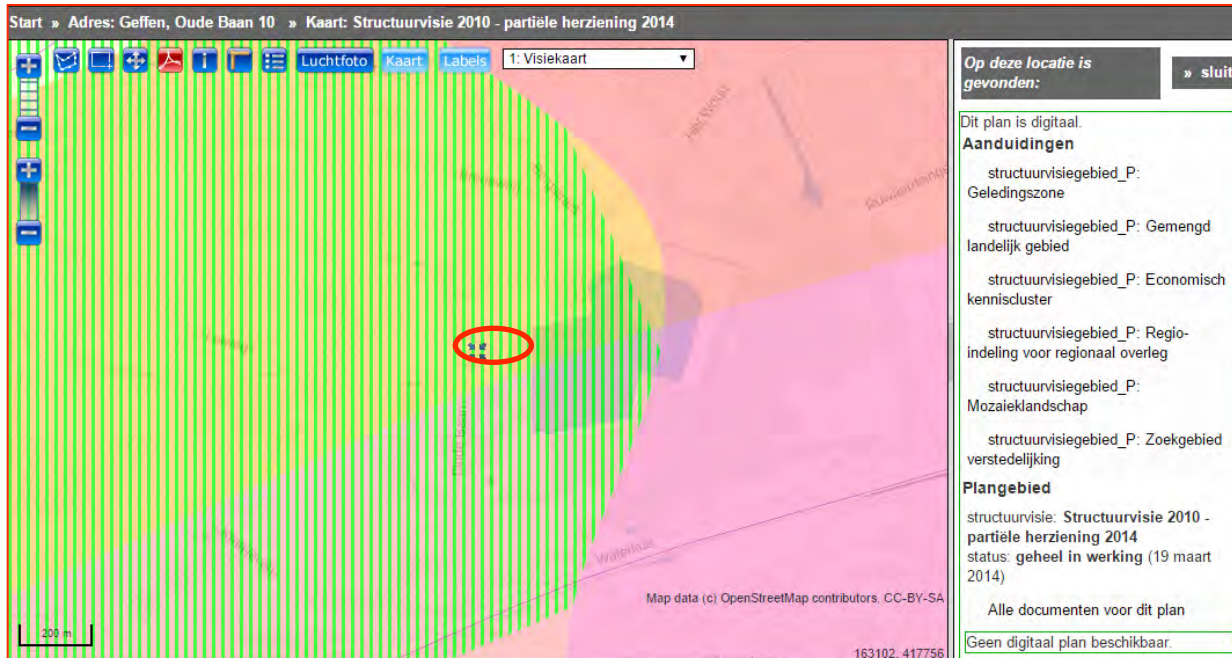
1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- **Stedelijk concentratiegebied**
In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.

- Kernen in landelijk gebied

De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).



Afbeelding 8: Uitsnede uit Structurenkaart, Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014, rode cirkel is planlocatie

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2014) ligt het plangebied in een gebied dat is aangemerkt als gemengd landelijk gebied, economisch kenniscluster, mozaieklandschap en als zoekgebied verstedelijking.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel diverse economische clusters. Om die clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van die clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Onderhavige ontwikkeling staat niet op gespannen voet met de ambitie ten aanzien van de economische clusters.

Het gemengd landelijk gebied is in eerste instantie bedoeld voor de agrarische functie, maar er wordt ook ruimte geboden voor niet-agrarische functies. Ontwikkelingen ten behoeve van bijvoorbeeld wonen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten en functies in de omgeving. Omliggende bestaande functies mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Binnen het zoekgebied verstedelijking is het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De ontwikkeling van de twee halfvrijstaande woningen gebeurt in evenredigheid met een landschapontwikkeling welke verdeeld is investering op eigen terrein een storting in het reconstructiefonds ten einde het grotere gebied waarin de ontwikkeling gelegen is landschappelijk te ontwikkelen. Bestaande omliggende (agrarische) bedrijven worden als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van

toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

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

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

In paragraaf 6.3.3 wordt aangegeven hoe onderhavig initiatief zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

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

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

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1.1 zal hier nader op worden ingegaan. Hier wordt tevens aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Gemengd landelijk gebied

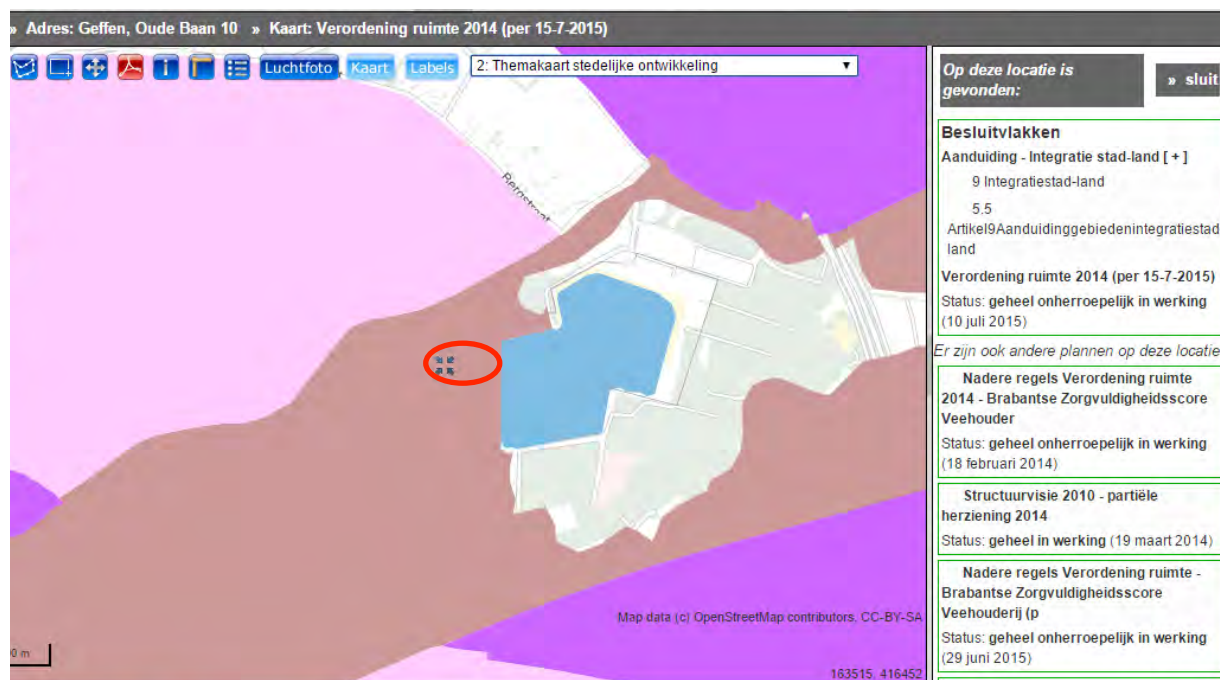
Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkellijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig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

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

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

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

De locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Daarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De nieuwbouw van twee burgerwoningen is in principe niet toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Echter omdat in onderhavige situatie sprake is van de aanduiding "Integratie stad-land" kan in afwijking hiervan worden voorzien in een dergelijke ontwikkeling, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In de navolgende deelparagraaf "Integratie Stad - Land" wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.



Afbeelding 9: Uitsnede uit themakaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014, in de rode cirkel het plangebied

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hieronder wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Ecologische Hoofdstructuur

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

- ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Onderhavig initiatief raakt deze onderdelen niet. Verdere motivatie op dit onderdeel is dan ook niet noodzakelijk.

Water

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

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

Onderhavig initiatief raakt deze onderdelen niet. Verdere motivatie op dit onderdeel is dan ook niet noodzakelijk.

Aardkunde en cultuurhistorie

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

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

In het plangebied zijn geen onderdelen van aardkundig waardevolle gebieden, cultuurhistorische vlakken, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

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

Integratie stad – land

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

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

- de stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- stedenbouwkundig en landschappelijk rekening is gehouden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren;
- de stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met groene en blauwe landschapsontwikkeling;

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

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee burgerwoningen (solitaire ontwikkeling), binnen een gebied met de aanduiding "Integratie stad - land". Er is dus geen sprake van een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie of aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Door ontwikkelingen als kostendragers voor het tot realisatie brengen van het tussengebied 'Geffen – Oss' als robuust landschapspark is de Visie tussengebied 'Geffen-Oss' door de gemeente Maasdonk vastgesteld (2008). Hierin vindt onderhavig plan haar grondslag. De visie wordt beschreven in paragraaf 3.4.3. Op basis van de uitgangspunten in deze visie en hetgeen t.a.v. dekzandruigten opgenomen is in de Nota Landschapsbeleid Oss – 2015 is specifiek voor de ontwikkeling een landschappelijk/stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is de aanleg (en het beheer en onderhoud) van natuur op het eigen perceel (dus in het gebied zelf). Daarnaast draagt de initiatiefnemer bij aan de in de visie beschreven gewenste (groene) landschapontwikkeling van het gehele gebied, door middel van een storting van een financiële bijdrage in het reconstructiefonds. Hieruit blijkt dat bij de ontwikkeling rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van het gebied.

Voor de landschappelijke inpassing incl. berekening en juridische borging en onderbouwing waaruit blijkt dat naast de ontwikkeling van 'rood' ook sprake is van een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling en geen inbreuk wordt gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeling wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Regionaal bedrijventerrein

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

Agrarische gebieden

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

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

Beperkingen veehouderij

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

Onderhavig initiatief raakt deze onderdelen niet. Verdere motivatie is dan ook niet noodzakelijk.

Sanerings- en verplaatsingslocatie

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

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

Onderhavig initiatief raakt deze onderdelen niet. Verdere motivatie is dan ook niet noodzakelijk.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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

Onderhavig initiatief raakt dit onderdeel niet. Verdere motivatie is dan ook niet noodzakelijk.

Zoekgebied voor windturbines

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

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

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

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

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype.

We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied

- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

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

Binnen bebouwingsconcentraties is in specifieke gevallen de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Aan de bouw van deze woningen zijn voorwaarden verbonden. Het is altijd maatwerk. Het toevoegen van woningen is alleen voorstelbaar op plekken waar dit leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap en de stedenbouwkundige structuur, of daar waar men knelpunten kan oplossen. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ze mogen echter omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperken. Ten slotte dient woningbouw ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en –programmering te worden gezien.

Voor het tussengebied Geffen – Oss is onderstaande visiekaart opgenomen.



Afbeelding 10: Visiekaart Geffen - Oss uit Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

Deze visiekaart is niet in lijn met de regels zoals opgenomen in de Visie tussengebied Geffen – Oss. Zo is o.a. te zien dat onderhavig plangebied niet op de visiekaart is opgenomen (zie blauwe stip op afbeelding 10). Dit betekent dat de regels uit die visie niet zijn overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. Deze regels zijn namelijk niet in lijn met hetgeen Oss voor haar gehele buitengebied nastreeft. Dit betekent niet dat de Visie tussengebied Geffen - Oss haar rechtskracht verloren heeft en een ontwikkeling alleen nog doorgang kan vinden als deze in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 past. Toezeggingen die op basis van de Visie tussengebied Geffen – Oss gedaan zijn – zoals onderhavig initiatief – kunnen nog steeds doorgang vinden, mits zij aan de voorwaarden van de visie tussengebied Geffen – Oss kunnen voldoen. In de volgende paragraaf wordt daarop ingegaan.

Onderhavig initiatief voldoet niet aan de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015.

3.4.3 Visie tussengebied Geffen - Oss

In 2008 heeft de gemeenteraad van Maasdonk de Visie tussengebied Geffen – Oss vastgesteld. Het tussengebied Geffen - Oss is een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichterbij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. Hiervoor is de volgende regeling in het leven geroepen: de verhouding weide - bos – ontwikkeling is gelijk aan 1/3 – 1/3 – 1/3 (zie hiertoe afbeelding 5 in paragraaf 2.3).

Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit deelgebied mogelijk in de zin van luxe buitens: woningen op een riant perceel en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning. Alle opgaande beplanting dient daarbij te worden behouden en versterkt met nieuwe bosblokken. Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling. Dit kan zich op verschillende manieren uiten. Voorbeelden hiervan zijn sedumdaken, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, gedeeltelijk verborgen in groene wal, etc.

Voor onderhavige ontwikkeling worden twee nieuwe bestemmingsvlakken gecreëerd voor de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Deze vlakken krijgen samen een oppervlakte van ca. 2.560 m². De woningen krijgen samen een inhoudsmaat van 1.500 – 2000 m³ en een landschappelijke uitstraling. De nieuw te bouwen halfvrijstaande woningen zullen zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk / stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden omtrent het ontwikkelen van luxe buitens in dit deelgebied.

Het gedeelte tussen het nieuwe woonbestemmingsvlak en de Oude Baan krijgt de bestemming 'Natuur' en heeft een oppervlakte van ca. 850 m². De aanwezige opgaande beplanting in dit gebied blijft zoveel mogelijk behouden met uitzondering van de aanwezige sparren en zal daarbij met nieuwe aanplant (boomvormers en struweelvormers) worden versterkt.

Ten noorden van het nieuwe blok van twee woningen wordt nieuwe natuur gecreëerd. Deze gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 9325 m² worden als "Natuur" bestemd. Hierdoor wordt in samenhang met het landschappelijk inpassingsplan voldaan aan de voorwaarde dat de opgaande beplanting dient te worden versterkt met nieuwe bosblokken.

In de financiële uitvoeringsparagraaf van de visie "tussengebied Geffen-Oss" is uiteengezet hoe de gewenste kwaliteitsslag van het gebied financieel kan worden gerealiseerd. Woningbouw in het gebied vormt de kostendrager om één en ander mogelijk te maken. Aan de hand van het perceeloppervlak en type ontwikkeling wordt bepaald hoeveel een initiatiefnemer per perceel moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het tussengebied Geffen-Oss. Het gaat om 50% van de waardeverhoging van de grond t.b.v. de kavel. Omdat het in onderhavige situatie niet om twee kavels voor vrijstaande woningbouw gaat zoals in de financiële paragraaf als uitgangspunt is genomen is een taxatie gedaan (zie bijlage 7) om de waardeverhoging te bepalen. Deze komt neer op € 480.000,-, wat betekent dat door de initiatiefnemers een investering van € 240.000,- gedaan moet worden. Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavige woonpercelen stort de initiatiefnemer daarom een bedrag in het reconstructiefonds van waaruit de kwaliteitsslag van het grotere gebied wordt bekostigd en draagt de initiatiefnemer zorg voor een kwaliteitsslag op eigen perceel. De verdeling is als volgt: € 62.783,74 t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse (investering in natura) en € 177.216,26 t.b.v. het reconstructiefonds (financiële bijdrage). T.b.v. de kwaliteitsverbetering ter plaatse is een inrichtingsplan gemaakt inclusief berekening, zie daarvoor bijlage 1 en 5.



Afbeelding 10: Uitsnede ontwikkelingskaart visie Geffen-Oss met in de cirkel de planlocatie

Onderhavig initiatief voldoet aan de Visie tussengebied Geffen – Oss.

3.4.3 Nota Landschapsbeleid - 2015

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Aan het onderdeel 'Wonen' zoals in de Nota Landschapsbeleid – 2015 wordt ingegaan, wordt in het kader van dit initiatief niet gerefereerd. Dit, omdat onderhavige woning op basis van andere uitgangspunten tot stand komt dan in die visie geformuleerd. Bij de inrichting van het plangebied is verder wel rekening gehouden met de uitgangspunten van de Nota Landschapsbeleid – 2015 voor wat betreft

het landschappelijke gedeelte. Hieronder wordt op hetgeen uit de Nota Landschapsbeleid – 2015 dat op onderhavig plangebied van toepassing is nader ingegaan.

Dekzandrug

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. Dit is een hoger gelegen zandige afzetting. De bodem bestaat uit voedselarme vochtige tot droge zandgronden. De dekzandrug is voormalig woeste grond. Van oorsprong zijn deze gebieden begroeid met bos. De bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw hebben ertoe geleid dat door de kap van bomen heidegebied ontstond en bosgebieden werden omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. De dekzandrug in de gemeente Oss is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex), hierbinnen valt het plangebied en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen).

Op de dekzandrug infiltreert het water. Op plaatsen waar een ondoorlatende laag (bijvoorbeeld leem) in de ondergrond zit, zijn vennen ontstaan zoals bijvoorbeeld het Groot Ganzenven en de Rijsvennen.

stuifduinen- en boscomplex

Het stuifduinen- en boscomplex omvat zowel het gebied Herperduin als de Geffense Bosjes. Nabij dit laatste is onderhavig plangebied gelegen. Zij vormden de armere gronden op de dekzandrug en bestaan uit bos en heidevelden. Door overbegrazing zijn op verschillende plaatsen stuifduinen ontstaan. Later werden deze gronden grotendeels beplant met naaldbossen.

de Geffense Bosjes

Het gebied de Geffense Bosjes is veel kleiner en heeft een meer geïsoleerde ligging. Het gebied heeft een grote recreatieve waarde doordat het als uitloopgebied fungeert voor de bewoners van met name de Osse woonwijk de Ruwaard. Ook de aanwezigheid van de Geffense Plas draagt bij aan de recreatieve waarde van het gebied. Met name het zuidelijk deel van de Geffense Bosjes heeft ecologische waarde.

Ontwikkelingsvisie

Voor de dekzandrug geldt dat er gestreefd wordt naar het verduidelijken van de hoge ligging in het landschap. Dit kan door toepassing van opgaand groen, passend bij dit landschapstype (eik/beuk). Verder is het behoud van reliëfverschillen van belang..

Voor Herperduin en de Geffense Bosjes geldt dat er gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. De beslotenheid van de bosgebieden blijft aanwezig. Binnen die beslotenheid bestaat de mogelijkheid tot het maken van open plekken in de vorm van vennen, heideveldjes en stuifduintjes. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk en afwisselend gebied.

Ook de omvorming van naald- naar loofbos draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van dit gebied. Er wordt ingezet op behoud en versterking van stuifduinen en reliëf. De bosranden worden versterkt door de ontwikkeling van zoomvegetaties.

Beplantingssoorten dekzandrug

Wegbeplanting: eik, berk, beuk, (veld)esdoorn, haagbeuk, evt. linde, kastanje

Bosjes: eik, beuk, esdoorn, berk, haagbeuk, vuilboom, jeneverbes

Erfbeplanting: eik, beuk, esdoorn, berk, vuilboom, lijsterbes, jeneverbes, sleedoorn, hulst

Houtwallen en –singels: eik, beuk, jeneverbes, esdoorn, berk, linde, kastanje, vuilboom, lijsterbes, sleedoorn, hulst

Voor onderhavig initiatief is een inrichtingsplan gemaakt waar voor de landschappelijke inpassing/ inrichting van het gebied zowel aansluiting is gezocht bij de Visie tussengebied Geffen – Oss als de nota Landschapsbeleid 2015. Zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4.4 Volkshuisvesting

De voormalige gemeente heeft haar woningbouwbeleid vastgelegd in de Notitie Meerjarenwoningbouwprogramma. Daarnaast wordt bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen tevens bekeken hoe andere doelstellingen dan woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Bij onderhavig plan is een nadrukkelijke doelstelling om te komen tot verbetering van de ruimtelijke structuur van het betreffende gebied op grond van de structuurvisie 'Tussengebied Geffen Oss'.

Voor het buitengebied geldt dat woningen pas mogen worden gebouwd, en dat een bestemmingsplan hiertoe wordt vastgesteld, als uit een anterieure overeenkomst blijkt dat voldoende wordt bijgedragen aan verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Woningbouwplannen mogen niet concurreren met gemeentelijke plannen.

Voor het initiatief is met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is zijn afspraken over de bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied opgenomen. E.e.a. conform de Visie tussengebied Geffen – Oss. Verder levert de woningbouwontwikkeling geen concurrentie op t.a.v. gemeentelijke plannen. De te ontwikkelen kavels zijn namelijk reeds in eigendom van de toekomstige bewoners. Zij zijn ook de initiatiefnemers van het plan en komen van buiten de gemeente hier wonen. De ontwikkeling is dus in lijn met de behoefte. Om te waarborgen dat de uiteindelijke inrichting van de percelen overeenkomt met de uitgangspunten van de visie 'Tussengebied Geffen-Oss', is specifiek voor de ontwikkeling van de percelen een inrichtingsplan incl. landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteit opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan is conform de Visie tussengebied Geffen-Oss (1/3 Wonen, 1/3 Agrarisch, 1/3 Natuur) wordt onderdeel van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is meegenomen in de anterieure overeenkomst.

In het provinciaal beleid wordt de ontwikkeling van de woonpercelen in het gebied onder voorwaarde van samenhang met een landschapsontwikkeling toegestaan. De gemeente heeft in de Visie tussengebied Geffen-Oss reeds haar gewenste kwaliteitsslag van het gebied benoemd, waarbij woningbouw de kostendrager vormt. Voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonpercelen is een inrichtingsplan inclusief landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit opgesteld (zie bijlage 1), gebaseerd op de uitgangspunten uit de visie tussengebied Geffen-Oss. Daarnaast dragen de initiatiefnemers bij aan het reconstructiefonds, dat de gewenste kwaliteitsslag van het totale gebied Geffen-Oss mogelijk maakt.

Geconcludeerd kan daarom worden dat de ontwikkeling van de woonpercelen in voldoende mate tegemoet komt aan het geldend beleid.

3.4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

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

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

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

Cultuurhistorie

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

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door

deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

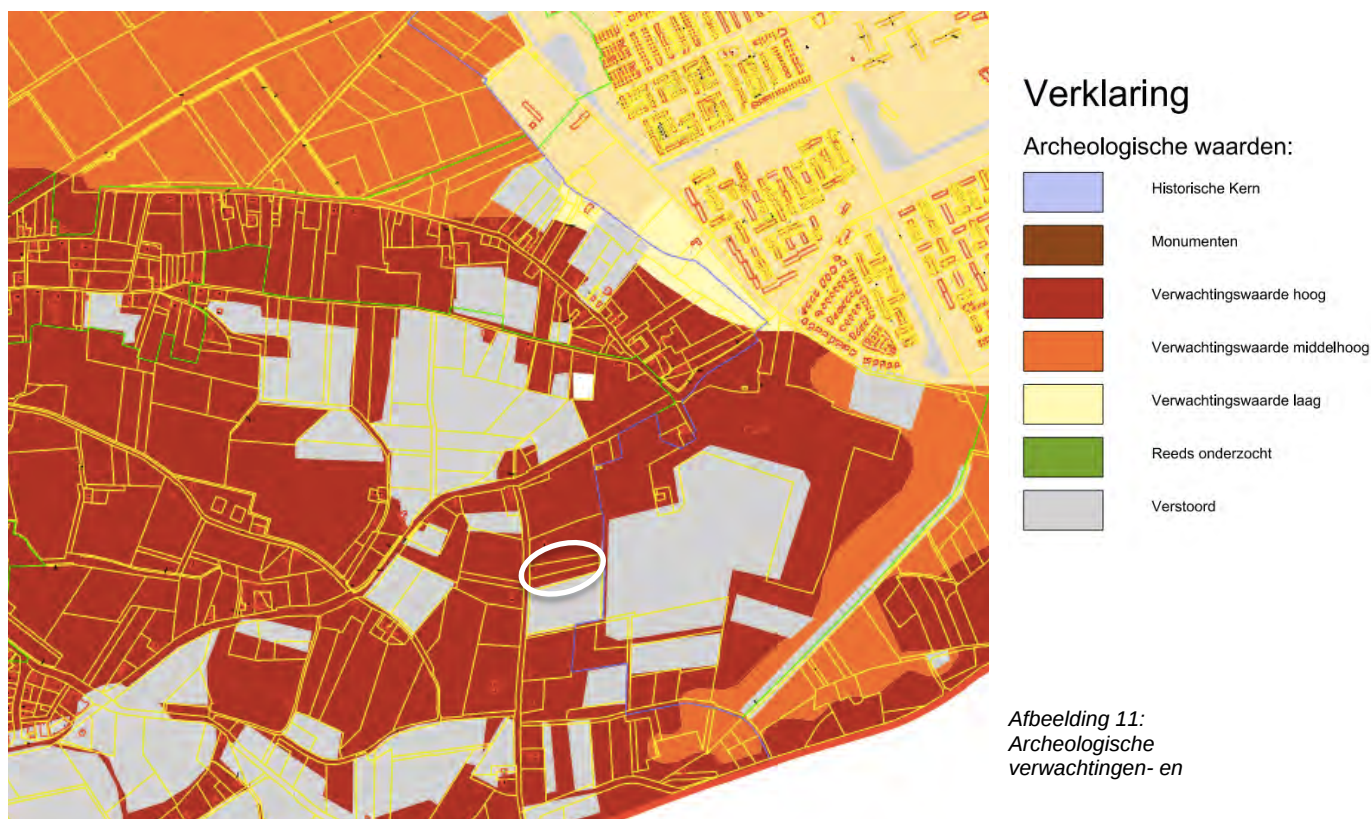
De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet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

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

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

Archeologische waarden



beleidsadvieskaart, Gemeente Oss

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij ingeval van roering van de grond van meer dan 200 m² en dieper dan 0,3 m een archeologisch onderzoek overlegd moet worden. Dit betekent dat voor de gewenste ontwikkeling een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aan deze onderzoeksverplichting wordt voldaan bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouw. In onderhavig bestemmingsplan zal om die reden de bestaande dubbelbestemming "Waarde - Archeologische hoge verwachting" met bijbehorend bouwverbod opnieuw worden opgenomen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de standaardplanregels die de gemeente Oss hanteert. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Cultuurhistorische waarden

De ontwikkelingslocatie is niet gelegen binnen een "cultuurhistorisch vlak", zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat cultuurhistorische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied.

3.4.8 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

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

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Oude Baan. De realisatie van twee woningen brengt geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Met betrekking tot het aspect verkeer zijn geen problemen te verwachten.

Onderhavig initiatief leidt niet tot onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Oude Baan, welke het verkeer als gevolg van onderhavig initiatief prima kan afwikkelen. Het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende.

Op basis van de door de gemeente Oss vastgestelde parkeernormen moet op onderhavige locatie voorzien zijn in 4 parkeerplaatsen. Halfvrijstaande woningen worden getypeerd als dure woningen, waarvoor in het buitengebied een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning van toepassing is. Op het eigen terrein is voldoende parkeerruimte voor auto's (meer dan 4) en fietsen aanwezig. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het initiatief.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten

worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

In de toekomstige situatie dienen op eigen terrein vier parkeerplaatsen voor auto's van toepassing te zijn. Op het eigen terrein is ook voldoende ruimte aanwezig om vier parkeervoorzieningen te realiseren voor auto's (naast elkaar) en stallingsruimte voor eventuele fietsen.

Verkeer: ontsluitingswegen

De minimale aantallen extra verkeersbewegingen op de ontsluitingswegen passen binnen de normen van het Mobiliteitsplan 2020. Het aspect verkeer is geen beperkende factor voor onderhavig initiatief.

3.4.9 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

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

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

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.1.7)
- Straling (§ 6.1.8)
- Water (§ 6.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.10)
- Gezondheid (PM)

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Ook is in de directe omgeving geen veehouderij gevestigd die relevant is voor de geursituatie. Van andere bedrijven is eveneens geen sprake. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van twee woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Om die reden kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.2 Bodem

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

Voor onderhavige ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is, waardoor sprake kan zijn van beperkingen of belemmeringen ten aanzien van het huidige of toekomstige gebruik van het terrein.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Oude Baan 10 te Geffen, blijkt dat de vaste bodem niet (noemenswaardig) verontreinigd is met de onderzochte parameters. Er is ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde slechts sprake van een verhoogd gehalte aan kobalt in de bovengrond. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan cadmium

aanwezig. Het matig verhoogde gehalte aan cadmium is bij een herbemonstering bevestigd. In het grondwater zijn tevens licht verhoogde gehalten aan barium en zink gemeten. De verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. In de omgeving van de onderzoekslocatie worden vaker dergelijk verhoogde gehalten in het grondwater aangetoond. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is dan ook niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. De onderzoekslocatie kan beschouwd worden als een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

4.1.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

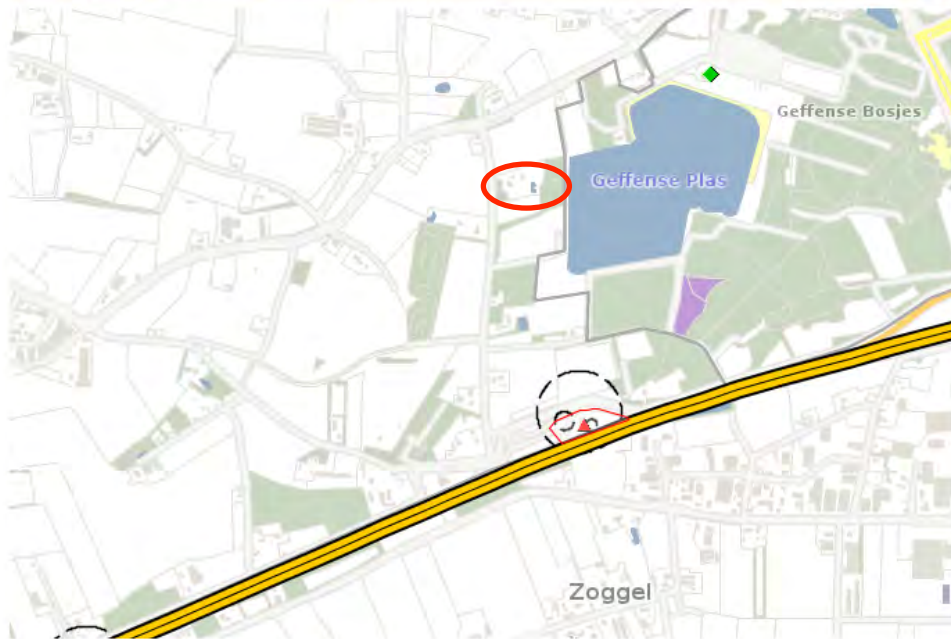
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft. Inclusief bij de visie is ook een risicokaart opgenomen, het plangebied is hier echter door de recentelijke herindeling niet in opgenomen.

Het initiatief betreft twee beperkt kwetsbare objecten zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1 onder b. Onderhavige objecten zijn niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart. De dichtstbijzijnde plaatsgebonden risicocontour is afkomstig

van het tankstation met lpg-verkoop aan de A59 en is gelegen op meer dan 500m afstand, wat meer dan ruim voldoende is.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied door rode cirkel (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Het object is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, zoals een spoorweg, gevaarlijke buisleiding of iets dergelijks.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van twee halvvrijstaande woningen.

4.1.4 Geurhinder: agrarisch

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken

De gemeente streeft om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. De gemeentelijke "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder" is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderhavig plangebied is niet opgenomen in de geurgebiedsvisie 2013 of agrarische geurverordening gemeente Oss 2013 omdat dit beleid van voor de gemeentelijke herindeling stamt, hierop zal dan ook niet nader ingegaan worden.

De nieuw te bouwen woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Het is van belang dat de maximum geurwaarden ter hoogte van deze woningen niet worden overschreden (woon- en leefklimaat).

Andersom is het ook van belang dat een geurgevoelig object agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmert. Derhalve zal duidelijkheid verschaft moeten worden over de invloed van in de omgeving liggende agrarische bedrijven op het plan en andersom.

De meest dichtbijgelegen veehouderijen liggen ter hoogte van Leiweg 14-16, Bredeweg 57 en 67. Aan de Leiweg bevindt zich een pluimveebedrijf met ouderdieren van vleeskuikens met een geuruitstoot van 30.690 ou/s. Aan de Bredeweg 57 bevindt zich een biggenbedrijf met een geuremissie van 9.869 ou/s en aan de Bredeweg 67 een melkveebedrijf met een geuremissie van 570 ou/s. Gezien de afstand van de bedrijven tot aan het plangebied en de emissie van de bedrijven is alleen het vleeskuikenbedrijf aan de Leiweg 14-16 mogelijk een belemmering voor het plan. Hiervoor is een indicatieve geurberekening uitgevoerd, waarbij de totale geuremissie vergund op 14-6-2011 op de rand van het bouwvlak is ingevoerd. Hieronder zijn de resultaten van de berekening opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,28 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP H	Gem.geb. h	EP Diam.	Uittr. snelh.	E-Aanvraag
rand bouwvlak	161 769	416 960	5,0	5,0	0,50	4,00	30 690

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	rand bouwvlak plan	162 122	416 866	8,0	2,6
3	rand bouwvlak plan	162 124	416 805	8,0	2,4

Uit de indicatieve berekening volgt dat de geurbelasting ruimschoots voldoet aan de norm van 8 ou. Hieruit volgt dat de geurbelasting vanwege dit bedrijf geen belemmering voor het plan vormt.

De overige veehouderijen bevinden zich op een afstand van meer dan 500 meter. De vaste afstanden en de voorgrondbelasting vanwege de individuele bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor het plan. Het plan zal de bedrijven niet belemmeren en de geurbelasting in het plangebied vanwege de individuele bedrijven zal aanvaardbaar zijn.

Uit de geurkaart Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder, behorende bij de actualisatie geurgebiedsvisie gemeente Oss 2015, van 19 mei 2015 volgt dat de achtergrondbelasting in het plangebied laag is. Er wordt daarmee voldaan aan de normen uit de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het plan. Het nieuwe geurbeleid zal niet tot een ander oordeel leiden.

4.1.5 Geur: industrieel

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

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

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Onderhavig initiatief is niet gelegen in de buurt van industrieterreinen of bedrijven. Om die reden is industriële geurhinder geen beperkende factor voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in

geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal twee woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Daarnaast is geen sprake van een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. De voorgenomen ontwikkeling is om die reden niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.1.8 Straling

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

Het initiatief is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is derhalve geen beperkende factor voor onderhavig initiatief.

4.1.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

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

Op www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

- geen waterbelang: er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;
- verkorte procedure: u heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;
- normale procedure: u heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de normale procedure geldt. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (zie bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing) aan en treft u ook de rapportage v.w.b. de infiltratiemetingen/ oplossingsrichtingen aan (zie daarvoor bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Een en ander moet nog wel afgestemd worden met het waterschap.

De nieuwe woningen dienen aangesloten te worden op de drukriolering in het buitengebied. Afhankelijk van de afstand van de nieuwe woningen tot aan de vacuümpomp nabij huisnummer 11 dient er – op kosten van de initiatiefnemers - een nieuwe vacuümpomp aangelegd te worden. De afstand mag niet groter zijn

dan 75 meter. Of al dan niet een nieuwe put aangelegd moet worden is afhankelijk van de uiteindelijke precieze locatie van de woningen. Op het vacuümstelsel mag geen hemelwater geloosd worden.

4.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

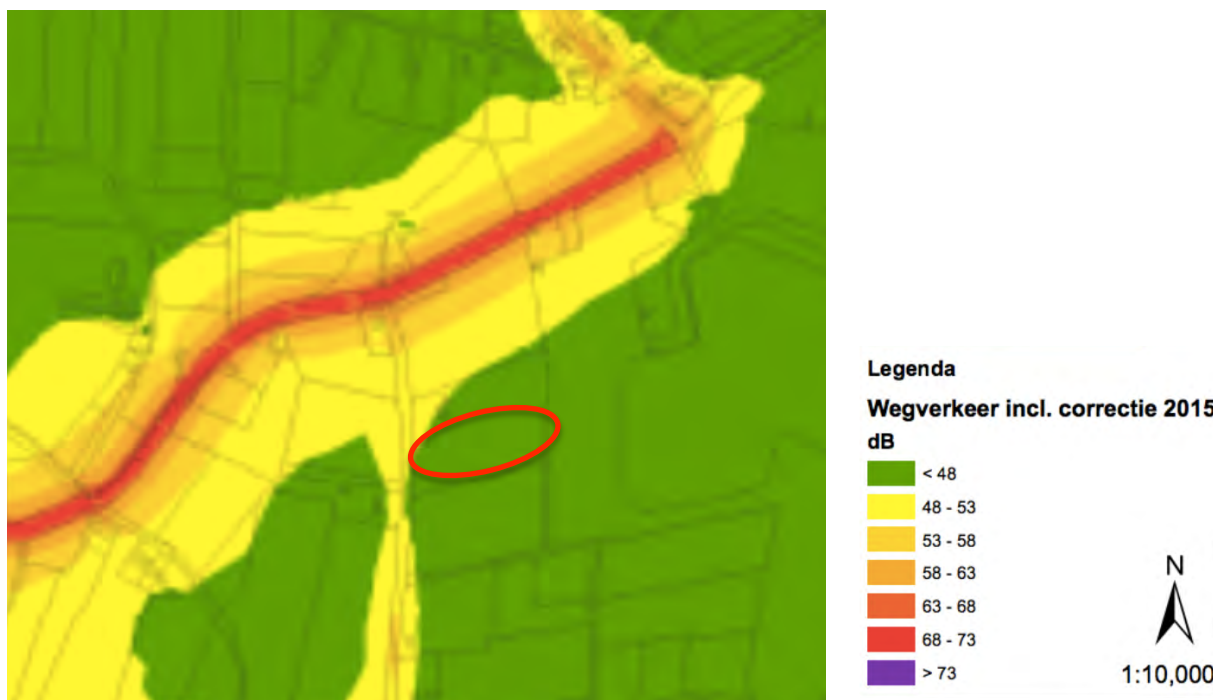
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt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

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

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

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

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing (onder andere woningen) binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Uit de gemeentelijke geluidsniveaukaart (van de voormalige gemeente Maasdonk) blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Afbeelding 13: Uitsnede gemeentelijke geluidsniveaukaart met aanduiding plangebied door rode cirkel (Bron: voormalige gemeente Maasdonk, 2015)

De twee halvvrijstaande woningen worden gezien als geluidgevoelige objecten. Er zijn echter geen akoestische belemmeringen die de realisatie van deze woningen ter plaatse van de planlocatie in de weg staan. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan het meest recente bouwbesluit, dit in samenhang met de wetenschap dat voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting van 48dB op de gevels zorgt ervoor dat een binnengeluidsniveau van 33 dB gegarandeerd kan worden. De planlocatie is naast voorgaande, niet gelegen in de nabijheid van spoorzones en/ of een gezoneerde industrieterreinen.

4.2 Waarden

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

- Natuur (§ 4.2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 4.2.2)

4.2.1 Natuur

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

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in

principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Door Nipa Milieutechniek b.v. is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (projectnr: 15034, datum 18 januari 2016). Op basis van de quickscan die ter plaatse is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplanwijziging geen negatief effect zal hebben op beschermde flora en fauna binnen het plangebied. Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.

Bij de uitvoering van werkzaamheden zal de zorgplicht in acht worden genomen. Zie bijlage 5 voor de Quicksan Flora en Fauna.

Natuurbeschermingswet (1998)

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedsfeer van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

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

In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

Toepassingsbereik

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

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

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

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

Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

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

Basisinspanning

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

Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

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

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

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

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

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

Fysieke maatregelen

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

Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:

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

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

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

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

Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

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

Verantwoording en monitoring

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

Afspraken verantwoording en monitoring

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

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen of andere bestemming zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;

- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

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

Categorie 2: landschappelijke inpassing

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;.
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

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

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

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

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

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

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

Notitie m.b.t. woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr:

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

De bouw van twee halfvrijstaande woningen in het buitengebied van de gemeente Oss betreft een niet-planmatige ontwikkeling in categorie 3, vergelijkbaar met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Voor niet-planmatige ontwikkelingen is de gemeente Oss zelf verantwoordelijk voor toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap: in natura (op of nabij de projectlocatie), in de vorm van een financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide. Hierbij is het van belang dat de kwaliteitsverbetering qua omvang vergelijkbaar is met die van een ruimte-voor-ruimte woning (denk aan € 125.000,- per kavel (max. 1000m²/ 1000m³ per woning).

De grond waarop onderhavige ontwikkeling gerealiseerd kan worden is de Visie tussengebied Geffen – Oss, welke een totaalvisie geeft voor de invulling van het met integratie Stad – Land aangeduide gebied tussen Geffen en Oss. De grondslag van de visie ligt in het mogelijk maken van kostendragers om de natuur dan wel het landschap in het gebied in zijn totaliteit te verbeteren. De rode ontwikkelingen gaan daarom dan ook gepaard met investering van 50% van de bestemmingswinst voor landschappelijke inpassing van het perceel en de omgeving. Op basis van de Visie tussengebied Geffen – Oss en in overleg met de gemeente Maasdonk en later Oss is gekozen voor een combinatie tussen een kwaliteitsslag in natura (op of nabij de projectlocatie) en een financiële bijdrage in het landschapsfonds waarbij voor het gedeelte waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt sprake is van een 1/3, 1/3, 1/3 verdeling in 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Natuur' (zie hiertoe afbeelding 5).

Financieel gezien is het volgende aan de orde (nader uitgewerkt in bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing).

Bestemmingswinst: € 480.000,-.

Landschappelijke investering (50% bestemmingswinst): € 240.000,-

Investering i.h.k.v. ruimte-voor-ruimte: € 250.000,-

Investering in natura: € 62.783,74

Investering in reconstructiefonds: € 177.216,26

Verschil met investering i.h.k.v. ruimte-voor-ruimte: totaal € 10.000,- minder. Toch kan gesproken worden van een vergelijkbare investering met ruimte-voor-ruimte, m.n. omdat onderhavige ontwikkeling qua

omvang kleinschaliger is dan wat op basis van ruimte-voor-ruimte is toegestaan en het hier gaat om twee halfvrijstaande woningen in plaats van vrijstaande. De uiteindelijke waarde van een dergelijke woning is lager dan die van een vrijstaande.

De investering in natura houdt het volgende in welke gebaseerd is op de Visie tussengebied 'Geffen-Oss' en de Nota Landschapsbeleid Oss – 2015 (zie voor het meer gedetailleerde plan bijlage 1):



Afbeelding 14: landschappelijk en stedenbouwkundig plan

Globaal gezien houdt dit het volgende in:

- ontwikkeling van 9350 m² natuur in de vorm van bos;
- ontwikkeling van een vijver tot ven;
- inrichting van een 15 meter brede strook aan de voorzijde tot bos incl. boomvormers;
- sloop recreatiewoning en bijgebouw en ontwikkeling tot open plek in bos;
- inrichting agrarische gronden met bloemrijk grasland.

In de berekening is ook de waardevermindering van de gronden voor de kwaliteitsverbetering, het beheer en onderhoud voor 10 jaar en het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan meegenomen.

Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch geborgd in de regels en via de verbeelding van het bestemmingsplan waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Verder is het landschappelijk inpassingsplan incl. de afspraken t.a.v. de financiële bijdrage t.b.v. het landschapsfonds onderdeel van de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemers gesloten is.

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de regels aangaande kwaliteitsverbetering van het landschap en artikel 9.2 van de Verordening ruimte 2014. Zo blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan dat geen aanzet gedaan wordt voor een stedelijke ontwikkeling, de te leveren investering vergelijkbaar is met die voor ruimte-voor-ruimte en het bestemmingsplan voorwaarden bevat om de overeengekomen landschappelijke inpassing te borgen.

4.2.3 Defensie

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

- Radarverstoringsgebieden;

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

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

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

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

4.2.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft het omzetten van een bedrijfs- naar een burgerwoning en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.2.1 Bro stelt onder a. 'de bouw van één of meer woningen'. Onderhavig project betreft een bouwplan zoals bedoeld in de Bro. Onderhavig project komt daarmee in aanmerking voor kostenverhaal. Om die reden dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden op een andere manier is verzekerd. Dat laatste is hier het geval. De kosten voor de procedure (ambtelijke uren), planschade et cetera worden verhaald middels een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Voor het overige betreft het plan een particulier initiatief voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer.

5.2 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Oss heeft ook een eigen inspraakverordening, daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om een inspraakprocedure te doorlopen door het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling onderdeel van is in zijn geheel als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit, omdat dat grootschalige plan diverse ontwikkelingen kent welke gevolgen kunnen hebben voor omwonenden en dergelijke.

Deze ontwikkeling loopt mee in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017. Het voorontwerp van dit plan heeft van donderdag 12 mei 2016 tot en met woensdag 22 juni 2016 ter visie gelegen. De gemeente heeft ten behoeve van onderhavige ontwikkeling in die periode geen inspraakreactie ontvangen.

5.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg heeft ook t.b.v. het bestemmingsplan buitengebied Oss -2017 plaatsgevonden, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt. Er is één vooroverlegreactie ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze luidde samengevat als volgt:

Onderhavig plan voorziet in de realisering van 2 woningen in een gebied met aanduiding 'integratie stad-land' Een gebied met de aanduiding 'integratie stad-land' komt alleen voor verstedelijking in aanmerking als er een integrale visie aan ten grondslag ligt en er voldaan wordt aan alle voorwaarden van artikel 9.1 van de Verordening. Wij vragen ons af of de status van de Structuurvisie Geffen – Oss voldoende is. Overigens betreft de ontwikkeling van 2 woningen geen stedelijke ontwikkeling en kan de woningbouw op deze locatie allen plaatsvinden op basis van artikel 9.2 van de Verordening. Wij merken op dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nog onvoldoende is onderbouwd. Niet duidelijk is wat er precies aan (nieuw) bos wordt ontwikkeld en hoeveel er in het reconstructiefonds wordt gestort. De kwaliteitsverbetering dient vergelijkbaar te zijn met een ruimte voor ruimte ontwikkeling ingevolge 9.2 lid 1 onder c van de Verordening.

Met deze vooroverlegreactie is in deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden, zo is e.e.a. nader gemotiveerd. Voor de beantwoording van de vooroverlegreactie wordt echter verwezen naar het verslag van het gevoerde vooroverleg dat integraal opgesteld zal worden en onderdeel uitmaakt van het totale bestemmingsplan. Om die reden wordt daar hier t.a.v. dit plan niet nader op ingegaan.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Oude Baan 10, Geffen





Ligging plangebied op topografische kaart



'Visie tussengebied Geffen-Oss' (2008), deelgebied 6, van gemeente Maasdonk.

Aanleiding en uitgangspunten van de landschappelijke inpassing

De familie Peters is voornemens een landhuis, waarin twee woningen worden gevestigd, op te richten aan de Oude Baan in Geffen, gemeente Oss. De woning betreft een inhoudsmaat van 1500-2000 m³. Ten behoeve van de bestemmingswijziging van het perceel is een landschappelijke inpassing vereist.

De gemeente wil meewerken met het verzoek een landhuis te bouwen op het perceel, maar vraagt om een plan waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke landschappelijke kenmerken. In de 'Visie tussengebied Geffen-Oss' zijn enkele heldere richtlijnen uiteengezet voor het gebied. Het perceel ligt in 'Deelgebied 6: Afwisselend landschap: Kraaijeven en omstreken'. Het gebied wordt hoog gewaardeerd door het kleinschalig landschap, bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. De volgende richtlijnen zijn voor het plangebied van toepassing:

- Kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap versterken.
- Verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan 1/3 - 1/3 - 1/3.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de zin van luxe buitens.
- Woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning. (Voor het betreffende landhuis is 1500 - 2000m³ toegestaan, omdat er twee woningen in worden gevestigd.)
- Opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe bosblokken.
- Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling.

In de overeenkomst met de gemeente Oss (o.b.v. eerdere afspraken met gemeente Maasdonk) is verder overeengekomen dat met de ontwikkeling van een woning op de planlocatie tevens 6900m² aan natuur is geborgd en dat de totale woonbestemming niet meer dan 2000m² mag bedragen.

In dit inrichtingsplan gaan we in op de wijze waarop de ontwikkeling aan bovenstaande uitgangspunten zal gaan voldoen.



Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in het landelijk gebied tussen Geffen en Oss en sluit aan op het boscomplex de 'Geffense bosjes'. In het oosten grenst zij direct aan de Geffense Plas, dat recreatief in gebruik is. In het zuiden grenst zij aan de bospercelen die rondom de Plan liggen. Aan de westzijde en noordzijde van de kavel bevindt zich het relatief open kampenlandschap met een hoofdzakelijk agrarisch gebruik. Al in 1900 is dit verschil tussen kleinschalige akkers en grotere bospercelen zichtbaar, zie de historische kaart hieronder.

Kenmerkend voor de Oude Baan is de laanbeplanting, bestaande uit hoofdzakelijk eiken en berken. Langs de weg liggen zowel bospercelen als agrarische percelen. Op enkele plaatsen is op enige afstand van de weg een vrijstaande woning aanwezig. Direct ten zuiden van het plangebied zijn twee vrijstaande kavels in ontwikkeling die daarop aansluiten.

De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond (Hn21). Het is er droog met een grondwatertrap VII.



Ligging plangebied op historische kaart 1900



Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

Het totale perceel heeft een gesloten karakter door de volledige omzoming van bos, houtsingels en verspreid staande bomen. De geslotenheid en dichtheid wordt extra benadrukt door de aanwezigheid van verschillende sparren en coniferen. Het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een woonperceel met bestaand woonhuis die aan de noordelijke zijde wordt ontsloten met een inrit. Het woonhuis ligt vanuit de straat verscholen achter coniferen en sparren, die in de tijd zijn uitgegroeid tot flinke exemplaren. De tuin van de woonkavel laat zich typeren als een bostuin. In een glooiend gazon staan groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken. Zij worden afgewisseld met groepen struweel, hoofdzakelijk laurier en rododendron. Meer achterin ligt een tennisbaan met daarnaast een paardenbak.
2. Achter de woonkavel ligt een oud ven, omgegeven door een hekwerk. Het ven heeft nu weinig natuurwaarden.
3. Het bos bestaat van oudsher uit een mix van naald- en loofbomen, waaronder eik, berk en den. Typische soorten voor deze droge gronden. Het bos bestaat enkel uit een boomlaag met eenzelfde leeftijdsamenstelling, er ontbreekt een struik- en kruidlaag. In het bos staat nu een een recreatiewoning, deze zal worden gesaneerd.
4. Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit 2 ponyweiden. Een grote aan de straat en westelijk een kleinere. Zij worden van elkaar gescheiden door een singel van beuken. De weiden worden in het zuiden begrensd door het bos van het naastgelegen perceel. Op de overgang van de weide naar de straat staan verschillende boomgroepen, waaronder beuk maar ook verschillende sparren.



Voorzijde plangebied met een groep beuken en de eikenlaan aan de oude baan



Bos aan achterzijde, doorkijk Geffense Plas. Bos heeft eenzijdige leeftijdssamenstelling en struik- en kruidlaag ontbreekt.



De bestaande woning met glooiend gazon en groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken.



Het ven met daaromheen glooiend grasland en een hek.



Panorama van de paardenweide met links de singel van beuken die de paardeweiden van elkaar scheidt en rechts de boomgroepen van spar en beuk.

Planbeschrijving en inrichtingsmaatregelen woonkavels

Nieuwe woonkavel

- De woonkavels zijn 2 x circa 1000 m² groot.
- De woning of woningen komen op een ruime afstand van de weg te staan. De afstand bedraagt minimaal 25 meter. Hiermee gaat de nieuwe woonbebouwing op in het huidige opgaande groen en sluit zij aan op de woningen in de omgeving.
- De woonbebouwing is georiënteerd op de Oude Baan.
- De woning zal zich tonen als één groot landhuis, maar twee woningen herbergen. Aan de straat ziet het eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis, maar iedere woning heeft zijn eigen toegang en parkeervoorziening. Met de aanleg van de toeritten dient rekening te worden gehouden met de bestaande eiken aan de Oude Baan.
- Nadere beeldkwaliteitsaspecten, zie pag. 11.

Inrichting van tuinen nieuwe woonkavels

- De voortuin wordt in 1 sfeer en als 1 geheel ontworpen.
- Zo mogelijk handhaven van bestaande loofbomen. De sparren weghalen en vervangen door berk, eik en/of beuk.
- Toepassing van struweel groepen met onder andere Rododendron. Een soort die goed past bij de bodem en de sfeer van luxe buitens in het bos. De plaatsing en hoeveelheden is nader uit te werken in een tuinontwerp.
- Ook aan de achterzijde wordt met groepen struweel gewerkt ten behoeve van de privacy en erfafscheiding. Daarnaast worden er enkele solitaire bomen aangeplant met keuze uit de soorten (berk, eik of beuk)

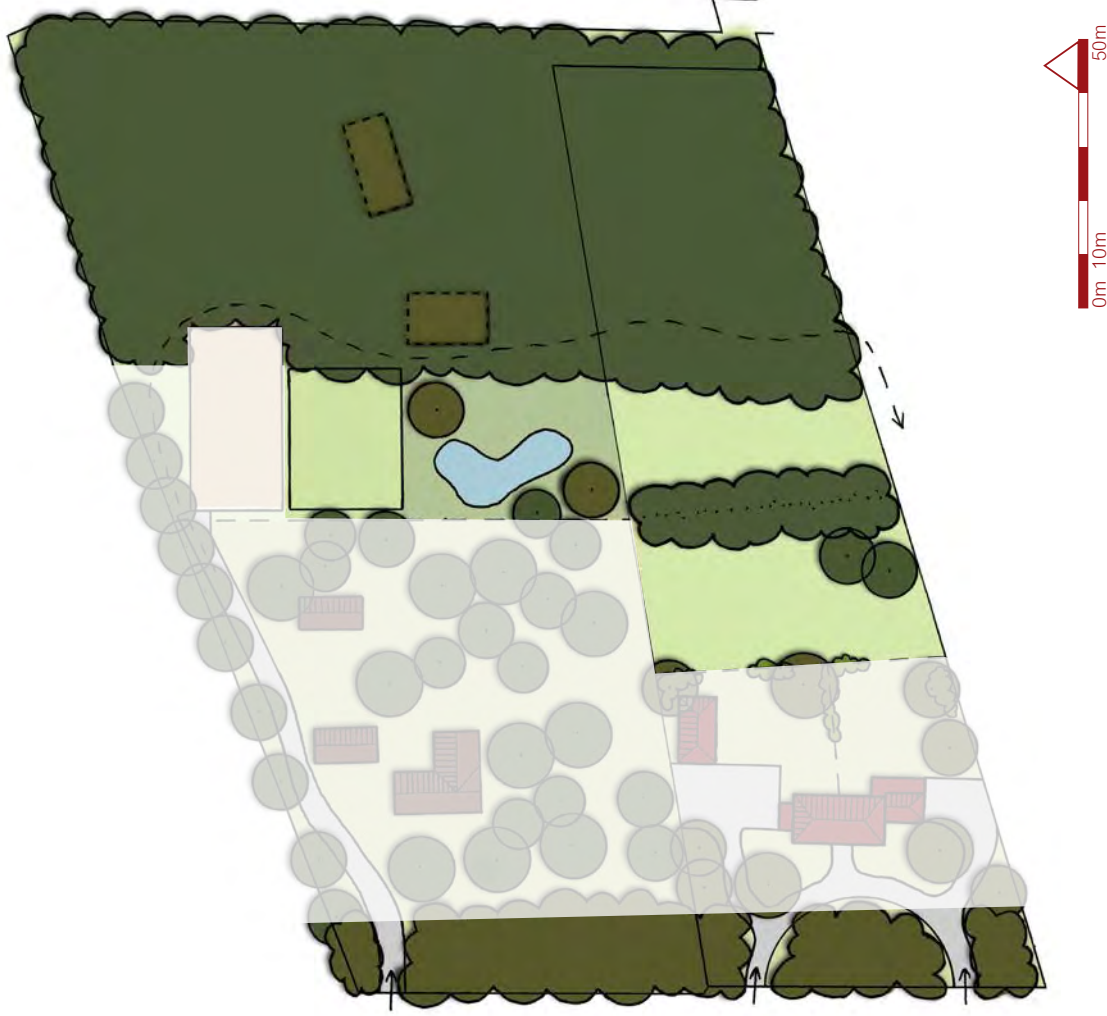


Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Planbeschrijving achterzijde woonkavels en natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling

- Achter het perceel van de huidige woning ligt een klein ven. Deze heeft in de huidige situatie weinig ecologische waarde, mede door de inkadering door hekwerk. Hier wordt echter verandering in gebracht door ingrepen, waardoor de poel aantrekkelijk wordt voor diverse flora en fauna. Het hek zal worden verwijderd. Het grasland rondom de poel wordt extensief beheerd en bevat enkele struweelgroepen en een solitaire eik.
- In het bestaande bos dienen de locaties van de te saneren vakantiewoningen als open plekken in het bos behouden te worden.
- Tevens zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen dienen te worden om de natuurontwikkeling in het bestaande bos te stimuleren. Te denken valt aan gerichte kap van naaldbomen op enkele plekken, zodat er meer structuur in het bos ontstaat. Hier dient een specialist (ecoloog of bosbeheerder) naar te kijken.
- Aan de voorzijde van het perceel zal een 15 meter brede strook van nieuw bos aangeplant worden ten behoeve van de natuurcompensatie. Het bos zal uit een menging van beuk, eik en berk bestaan. In deze strook worden ook de inritten naar de percelen van circa 3 meter breed gerealiseerd. Daarnaast wordt het oude hekwerk aan de Oude Baan verwijderd. Dit of een ander hekwerk kan geplaatst worden achter de bosaanplant aan de voorzijde van het woonperceel.
- De paardenwei, achter de woonkavels wordt ontwikkeld als bloemrijk grasland.



Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).



Paardenwei met bloemrijk
grasland

Sanering woningen, open
plekken in het bos.

Ven/poel

Verwijderen hek en extensief
beheer grasland

Versterken en aanvullen
van het
bestaand bos

Handhaven van
singel van beuken

Bloemrijk grasland

Tennisbaan

Bestaande woning

Aan te planten bomen
(beuk, eik of berk)

Te ontwikkelen woning

Nieuwe bosstrook

Aan te planten bomen
(beuk, eik of berk)

Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Aanplant en beheersmaatregelen

1. Bosinrichting voorzijde

Voorbereiding: verwijderen sparren op de te bebouwen kavels en bestaande (beuken-)bomen respecteren.

Gezien de bodemgesteldheid en de bestaande soortensamenstelling van het bos is het droog berken-zomereikenbos de bosgemeenschap behorende bij deze locatie. Dit leidt tot de volgende beplantings-en beheersmaatregelen.

Aanplant

Sortiment		%
Quercus robur	Zomereik	25
Betula pendula	Gewone berk	20
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	15
Frangula alnus	Vuilboom	20
Corylus avellana	Hazelhooft	15

- groepsgewijs planten op de lichtere stukken tussen de bestaande bomen.
- gemengd planten met een plantafstand van 1,25 x 1,25 m
- plantmaat: 80-100 cm

Beheer:

- Eerste jaren bestaat uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Boomvormers door laten groeien tot bomen.

2. Aanplanten boomvormers in de voor- en achtertuin op beide kavels

Aanplant

- Kavel 1: in totaal 5 solitaire bomen, 3 in de voortuin en 2 in de achtertuin.
 - Kavel 2: in totaal 4 solitaire bomen, 2 in de voortuin en 2 in de achtertuin.
- De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst.
- Plantmaat: 16-18 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Gewone beuk (Fagus Sylvatica), Quercus Robur (Zomereik), Betula Pendula (Ruwe berk).

Beheer

- Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

Bestaand bos

- Kwaliteitsverbeterende maatregelen t.b.v. natuurwaarde bos. Nader te bepalen door ecooloog of bosbeheerder. Dan wordt tevens bepaald welke maatregelen nodig zijn om op de plek van de te saneren bebouwing een goede aansluiting te maken op het bestaande bos.

Extensief grasland rondom ven

- Weghalen van het hekwerk rondom het bestaande ven

Beheer:

- Extensief maaibeheer: 2x per jaar maaien in juni en in augustus en het maaisel afvoeren.
- Extensieve beweiding is mogelijk, dit vergroot de structuur van de vegetatie. Zo mogelijk gefaseerd over het gehele veld.
- Zoomrand: 1x per jaar maaien en afvoeren.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Situering en oriëntatie

- De rooilijn ligt op 25 meter vanaf de weg en sluit daarmee aan bij de bestaande en de te ontwikkelen woningen aan beide zijden van de nieuwe woonkavel.
- Er mag 1 woningbouwvolume worden ontwikkeld. Het woningbouwvolume mag uit 2 wooneenheden bestaan, mits dit niet als 2 wooneenheden zichtbaar is.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Aan de straat is zicht eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het geval van twee wooneenheden, wordt het parkeren asymmetrisch opgelost.

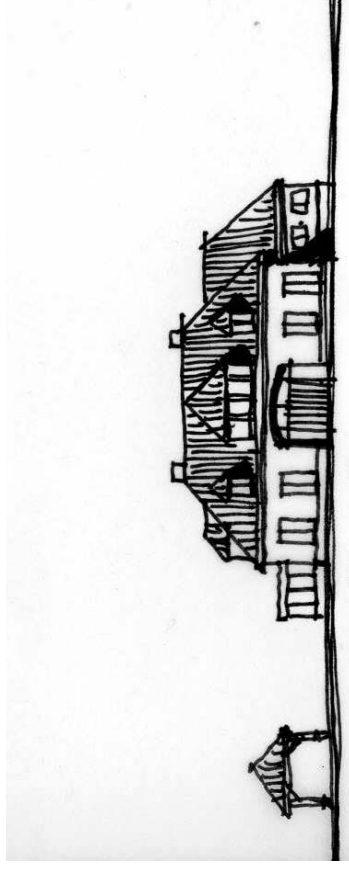
Architectuur, bouwmassa en dakvorm

Aan de Oude Baan staan vooral woningen met een sobere uitstraling. De architectuur kenmerkt zich door een lage goot van 3 meter en een nok van ongeveer 8 meter. De woningen hebben rechthoekige plattegronden, een rustige gevelindeling en meestal gesloten kappen. Er dient aangesloten te worden op de landelijke stijl van bouwen, geen schreeuwerige architectuur. De volgende criteria dienen in acht te worden genomen:

- Kies een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Symmetrie zoveel mogelijk vermijden.
- Het bouwvolume is maximaal 1500-2000 m³;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- Goothoogte is maximaal 3 meter hoog, nokhoogte maximaal 8 meter.
- Dakvormen: zadeldak, schilddak of een samengesteld dak.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin, wit gekeimd);
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet, glanzende of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



Principetekening van de woning die de initiatiefnemers beogen te ontwikkelen, waarin de hier naast gelegen criteria zijn verwerkt. Belangrijkste criteria is dat het bouwvolume oogt als één, maar uit twee woningen bestaat.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit
Oude Baan 10, Geffen, Familie Peters

Opdrachtgever: Pittiger in planologie namens Fam. Peters

Datum: 31 januari 2017

Documentnaam: 1603

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | **De Ruijter**
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl



datum 30-1-2016
dossiercode 20160130-38-12351

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Uit de door u ingevulde gegevens blijkt dat het waterbelang groot is, in het plan. U moet dan ook contact opnemen met het waterschap. Hieronder volgt een opsomming van de waterbelangen die met het plan zijn gemoeid.

Het hemelwater moet vertraagd worden afgevoerd

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De wateropgave (in m³) kan met de regels uit de Keur van het waterschap worden berekend en deze waterhoeveelheid dient te worden verwerkt.

Bij alle relevante bestemmingen in de planregels dient rekening te worden gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met het opnemen van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast.

Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen op te nemen. Hiermee kan onnodige vertraging van projecten worden voorkomen. Mogelijk noodzakelijke aanvullende ruimtelijke planprocedures hoeven immers niet te worden gevoerd, als voldoende rekening is gehouden met water in het bestemmingsplan. Voor overige ruimtelijke plannen dient een soortgelijke systematiek te worden gevolgd.

Categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding

Alle categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding.

Tot slot

Is er sprake van een indirecte lozing in het kader van de wet Milieubeheer?

Indirecte lozingen vallen met de inwerkingtreding van de Waterwet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning dient u contact op te nemen met ons waterwetloket.

E-mail: info@aaenmaas.nl Tel.: (073) 615 83 33

Vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over dit watertoetspakket? Laat het ons per mail weten info@aaenmaas.nl

Voor dringende vragen zijn wij te bereiken onder telefoonnummer (073) 615 68 51

Ligging plangebied



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

De WaterToets 2014



datum 30-1-2016
dossiercode 20160130-38-12351

Samenvatting uitkomsten digitale watertoets

Algemene gegevens aanvrager

Naam aanvrager: Nikol van de Goor
Organisatie: Planomar
Straat/postbus: Obrechtstraat
Huisnummer: 3G
Postcode : 5344AT
Plaats : OSS
Telefoon : 0619743337
E-mail : nvdgoor@planomar.nl

Contactpersoon gemeente

Gemeente : Oss
Contactpersoon : Carolien Rollfs of Roelofs
Telefoon : 140412
E-mail : c.rollfsofroelofs@oss.nl

Algemene plangegevens

Naam en/of omschrijving van het plan : twee nieuwe woningen incl. verharding, oude baan 10, Geffen
Straat : Oude Baan
Huisnummer : 10
Postcode : 5386KS
Plaats : Geffen
Kadastraal adres : gemeente Geffen, sectie D, 1139 en 1140
Plangebied oppervlak : 9567 m2

Kaartmateriaal

Heeft het ingetekende plangebied een beperkingsgebied geraakt?**ja**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Oss

Vragen:

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater?

nee

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?

nee

Vervolg vragen:

Omvat het plan een verhardingstoename of een afkoppeling van hemelwater(oppervlak) waarbij het oppervlak 2000 m2 of meer bedraagt?

nee

Betreft het de bouw van minimaal 100 woningen en/of de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein?

nee

Worden er in het plan wijzigingen in en rond het oppervlaktewatersysteem (let op keurzone van 5m) aangebracht?
{keurzone}

Is er sprake van een grondwateronttrekking (inclusief drainage)?
nee

Aanvullende vragen:

Neemt de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, hoeveel m2 ?
1805 m2

Wordt er verhard oppervlak afgekoppeld? Zo ja, hoeveel m2?
0

Hoe groot is de berekende infiltratie-/waterbergingsbehoefte (m3)?
18,05 m3

Hoe wordt in het plan het hemelwater verwerkt?

1 Via een gescheidenstelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd **ja**

2 Via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater

3 Via een gemengd stelsel

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
nee

De WaterToets 2014

DATUM 29 januari 2016
KENMERK 15035-TW-1215281
CONTACTPERSOON T. Wassink
TELEFOONNUMMER +31 (0)412 – 65 50 58
BIJLAGE Diversen
ONDERWERP Standaard brief

Aan
Pittiger in Planologie,
T.a.v. mevr. N. van de Goor,
Verwestraat 32,
5491 BZ St Oedenrode.

Geachte mevrouw Van de Goor,

Hierbij ontvangt u de resultaten van het doorlatendheidsonderzoek dat NIPA milieutechniek b.v. voor u heeft uitgevoerd op de locatie Oude baan 10 te Geffen.

De voorliggende briefrapportage bevat de volgende onderdelen:

1. Aanleiding en doelstelling
2. Locatiegegevens
3. Wateropgave
4. Onderzoekstrategie en uitvoering
5. Resultaten
6. Conclusie

Bijlagen

1. Situatietekening met aanduiding meetpunten
2. Beschrijving meetmethode
3. Boorstaten
4. Meetresultaten veldproef K1
5. Locatiefoto's

NIPA milieutechniek b.v. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op het perceel aan de Oude Baan 10 te Geffen bestaat het initiatief om een twee-onder-een-kap-woning te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging benodigd. Om een bestemmingsplanwijziging te kunnen indienen moet er een planologische verantwoording ten grondslag liggen waarin onderbouwd moet zijn dat het initiatief aan alle (milieutechnische) voorwaarden kan voldoen. Een onderdeel hiervan is een waterinfiltratie-advies.

Vanwege landelijk beleid dient bij een toename van het verharde oppervlak rekening gehouden te worden met wateraspecten. In het gebied van waterschap Aa en Maas wordt hiervoor aangesloten bij het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen indien een ontwikkeling geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie. Dat wil zeggen dat de grondwaterstanden gelijk moeten blijven en dat de afvoer van hemelwater uit het plangebied niet toe neemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot. Bij vertraagde afvoer mag de afvoercoëfficiëntnorm niet worden overschreden omdat dit kan leiden tot overbelasting van het hoofdwatergangstelsel.

Middels het doorlatendheidsonderzoek wordt vastgesteld of de bodem in het plangebied geschikt is om opgevangen hemelwater op het eigen terrein te infiltreren. Doel van het onderzoek is dan ook om aan de hand van de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem de infiltratiemogelijkheden te bepalen.

2. LOCATIEGEGEVENS

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Oude Baan 10 te Geffen.

De XY-coördinaten van de onderzoekslocatie zijn: X = 162.171 en Y = 416.788. Een situatietekening is weergegeven in bijlage 1.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummers 1138, 1139 en 1140 en heeft een totale oppervlakte van circa 5.250 m².

De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en onverhard, en is in gebruik als tuin en weiland.

In de toekomstige situatie zal er een twee-onder-een-kap-woning worden gerealiseerd en hieromheen zal terreinverharding worden aangelegd. Voorlopig wordt uitgegaan van 1805 m² totaal verhard oppervlak.

3. WATEROPGAVE

Met het begrip wateropgave wordt de totale hoeveelheid afstromend en/of afgekoppeld hemelwater bedoeld die in een waterbergingsvoorziening moet worden opgevangen voorafgaand aan hergebruik, infiltratie of vertraagde afvoer. Gangbaar is om het bergingsvolume te berekenen voor verschillende bui-intensiteiten. Veelal wordt hiervoor uitgegaan van buien met de karakteristieken van T=10, T=10 + 10%, T=100 en T=100 + 10%.

Opgemerkt wordt dat de heer Anton Verhoeven van de gemeente Oss, in een telefoongesprek op 11 januari 2016, heeft aangegeven dat het beleid van de gemeente inhoudt dat een minimale k-waarde benodigd is van 1,0 m/dag, en dat er 10,0 mm/m² verhard oppervlak geborgen moet worden. Aangezien het beleid van de gemeente leidend is, wordt alleen gerekend met de gemeentelijk waarden en komen de overige berekeningen te vervallen.

De benodigde waterberging wordt berekend als het product van het aantal vierkante meter verhard oppervlak en de te bergen neerslaghoeveelheid in (m² x 10 mm = m³ waterberging). Voorlopig wordt uitgegaan van 1805 m² totaal verhard oppervlak. Hiervoor moet 18,05 m³ waterberging worden aangelegd.

4. ONDERZOEKSTRATEGIE EN UITVOERING

Het doorlatendheidsonderzoek is afgeleid van module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' van de Leidraad Riolerings (februari 2011).

Ter bepaling van de doorlatendheid van de onverzadigde bodem is op 18 januari 2016 door T. Wasink van NIPA Milieutechniek bv op de locatie een dubbele-ring infiltratieproef uitgevoerd. Voor een beschrijving van deze methode zie bijlage 2. Met de dubbele-ring infiltratieproef wordt de verticale doorlatendheid in de onverzadigde zone vastgesteld.

De locaties van de metingen zijn ingetekend op de situatietekening in bijlage 1.

Van het opgeboorde materiaal zijn boorstaten opgesteld die in bijlage 3 zijn toegevoegd.

Locatiefoto's zijn opgenomen in bijlage 5.

5. RESULTATEN

Bodemopbouw

Ter vaststelling van de bodemopbouw is handmatig een boring, nr. 16, gezet tot onder het grondwater. In bijlage 3 is een boorstaat opgenomen. De bodem bestaat tot ca. 1,2 m-mv voornamelijk uit zeer fijn, zwak siltig zand. In de laag van 1,0 m tot 1,2 m-mv wordt het zand matig roesthoudend. Tot 0,1 m onder de grondwaterstand zijn geen afsluitende (leem)lagen of andere verstorende lagen aangetroffen. Het grondwaterniveau bevond zich tijdens het veldwerk op 1,1 m-mv.

Hoogste grondwaterstand

In het Dinoloket zijn de gegevens gevonden van een nabijgelegen grondwaterput op circa 300 m. Deze put komt uit een monitoringsnet van de provincie Noord-Brabant. Uit de afgelopen 8 jaar is de hoogste grondwaterstand aangehouden en daarmee de ongunstigste waarneming.

In de laatste 8 jaar is een waterstandfluctuatie gemeten van maximaal 1,0 m.

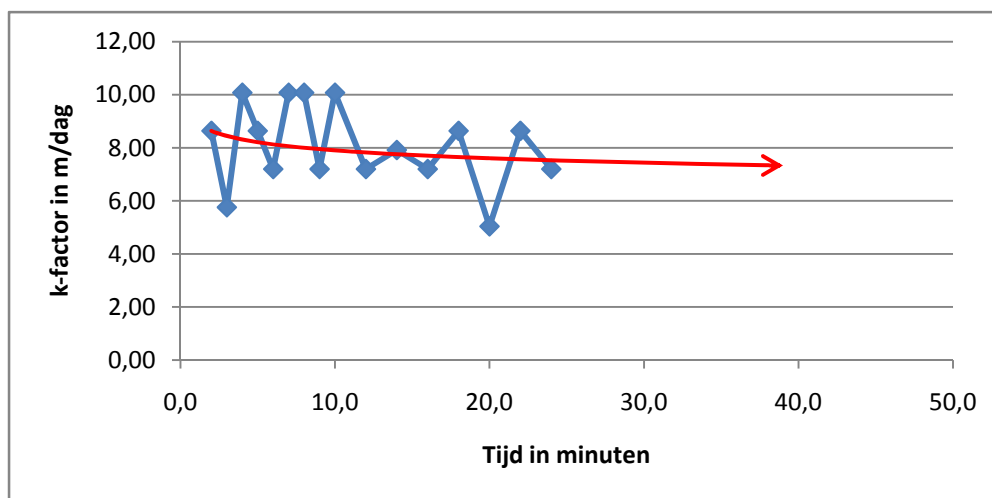
Het betreft peilbuis **B45E0841** waarin het verschil tussen de laagste (1 augustus; 4,38 m+NAP) en hoogste grondwaterstand (1 januari 2010; 5,38 m+NAP) 1,0 m bedraagt. Het maaiveldniveau op deze locatie ligt op 6,21 m+NAP.

Op basis van deze gegevens gaan wij ervan uit dat de hoogste grondwaterstand op de onderzoekslocatie niet hoger zal liggen dan 0,83 m-mv (6,21-5,38 m).

Doorlatendheidsproeven

Verticale doorlatendheid

De humeuze top laag is tot 5 cm-mv ontgraven, hierna is de dubbel-ringinfiltrrometer ca. 5 cm de grond in gedrukt. Vervolgens heeft een voorverzadiging van de bodem rondom het meetpunt K1 plaatsgevonden. Hiervoor is 70 liter water gebruikt. In bijlage 4 zijn de meetwaarden van de doorlatendheidsproef opgenomen. Op de volgende bladzijde is de grafiek opgenomen waarin de bepaalde K-waarden zijn weergegeven.



De afgeleide infiltratiewaarde bedraagt 8,1 m/dag, hetgeen *zeer goed* betekend.

6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De afgeleide waarde voor de verticale doorlatendheid bedraagt 8,1 m/dag. Veiligheidshalve wordt een veiligheidsmarge van een factor 2 gehanteerd. De doorlatendheid bedraagt dan nog altijd 4,0 m/dag, hetgeen *goed* betekend. Hiermee wordt ook ruim voldaan aan de eis van de gemeente van 1,0 m/dag.

De hoogste grondwaterstand op de locatie is 0,83 m-mv. Hieruit volgt dat infiltratievoorzieningen een maximale waterhoogte kunnen hebben van 0,83 m. Het uitgangspunt van het waterschap dat een voorziening binnen 72 uur volledig leeg moet zijn komt hiermee niet in het geding.

Aan de hand van de gemeten en berekende K-waarde, de bodemopbouw en de verwachte GHG wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie middels infiltratie voldaan kan worden aan de wateropgave.

Het onderliggend doorlatendheidsonderzoek heeft een oriënterend karakter. Er wordt geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorziening in eerste instantie te rekenen met een k-waarde van 4,0 m/d in de onverzadigde zone.

Tijdens het opstellen van dit adviesrapport zijn de definitieve bouwtekeningen nog niet bekend. Door mevrouw N. van de Goor van Pittiger in Planologie, is aangegeven dat er voorlopig van totaal 1805 m² verhard oppervlak wordt uitgegaan. Hiervoor moet 18,05 m³ (1805 x 0,01) waterberging worden aangelegd. Opgemerkt wordt dat 1805 m² aan verhard oppervlak zeer ruim is aangehouden en dat een deel hiervan zal afwateren op de omliggende terreinen.

De bodem heeft een goede doorlatendheid. Het zal daarom geen problemen geven om het water dat valt op de terreinverhardingen direct te laten afwateren op de omliggende bodem.

Het hemelwater dat valt op het dakoppervlak kan zonder problemen via de regenpijpen afwateren op de tuin.

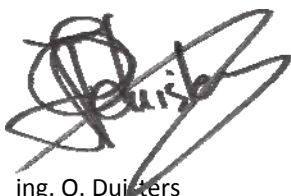
Wanneer het niet gewenst is om het regenwater direct de tuin in te laten lopen dan zijn er andere opties beschikbaar. Een optie is om op de achterzijde van het terrein een vloeiveld aan te leggen. De regenwaterafvoerpijpen kunnen hierop worden aangesloten zodat het water hier in de bodem kan wegzakken. Het vloeiveld moet lager worden aangelegd als het omliggende maaiveld en er hoeft geen bodemverbetering te worden toegepast, de doorlatendheid van de bodem is *goed*.

Een andere optie is om grindkoffers aan te leggen bij de uitlaat van de regenwaterafvoerpijpen. Het wordt aanbevolen om hier bladvangers tussen te plaatsen om verstoppingen van de grindkoffers te voorkomen. De koffers mogen een maximale aanlegdiepte hebben van 0,83 m-mv in verband met de hoogste grondwaterstand. Hieronder is een tabel weergegeven met mogelijkheden waarmee de koffers gevuld kunnen worden en met welke effectieve porositeit gerekend moet worden.

Effectieve porositeit in procenten per aggregaat

Aggregaat	Effectieve porositeit (%)
Geen vulling	100
Infiltratiekrat	95
Grof grind	40
Fijn grind	30
Geëxpandeerde kleikorrels	35
Lavastenen (fractie 2 - 16)	34
Lavastenen (fractie 16 -32)	40
Grof zand	25

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.



ing. O. Duijters
directeur, rapportage



de heer T. Wassink.
Veldwerk, rapportage

Bijlage 1: situatietekening met aanduiding meetpunten

Oude Baan

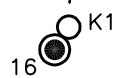


1138

foto 1

1139

foto 3

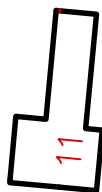


16

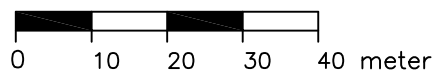
1140

foto 2

393



LEGENDA



Aan de maatvoering van deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

● Boring (basis 0.0 tot 1.5 meter – mv)

○ K1 Infiltratieproef

⑩ Huisnummer

— Bebauwing

- - - Onderzoekslocatie



Tekening : 16.15035 infiltratieonderzoek	Schaal : 1:1000	Gemeente: GEFFEN
Datum : 19-01-2016	Getekend: MV	Sectie: D
NIPA milieutechniek b.v.	Formaat : A4	Perceelsnr.: 1138, 1139 en 1140
		
Projectcode : 15035 Adres : Oude Baan 10 te Geffen		

Bijlage 2: Beschrijving meetmethode

Onverzadigde zone, verticale infiltratie

Om de minimale infiltratiesnelheid van de bodem te vinden dient de meting uitgevoerd te worden op het moment dat de bodem verzadigd is met water. Dit kan met een *dubbele-ring infiltratieproef*. Het meten van de infiltratiesnelheid gebeurt door de bodem gedurende een half uur te verzadigen met water. Vervolgens wordt bepaald hoe snel de waterspiegel daalt in een vastgesteld infiltratiepunt. Het principe van de test is als volgt: Het water infiltreert vanuit de buitenste ring in drie dimensies in de bodem. Het water in de binnenste ring kan hierdoor hoofdzakelijk verticaal de grond in zakken. Hoe groter de buitenste ring is des te nauwkeurig de bepaling van de verticale infiltratie is.

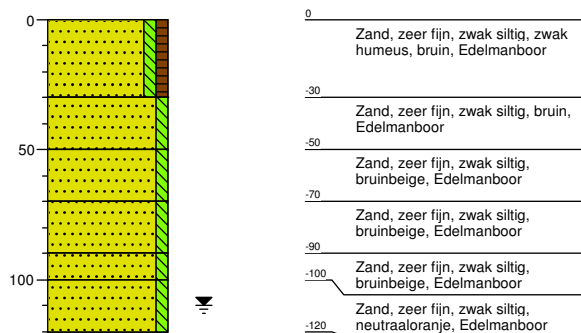


Dubbele-ring infiltratieproef locatie K1

Bijlage 3: Boorstaten

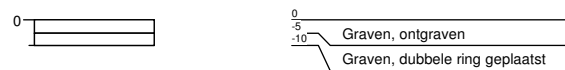
Boring: 16

Datum: 18-01-2016
GWS: 110



Boring: K1

Datum: 18-01-2016



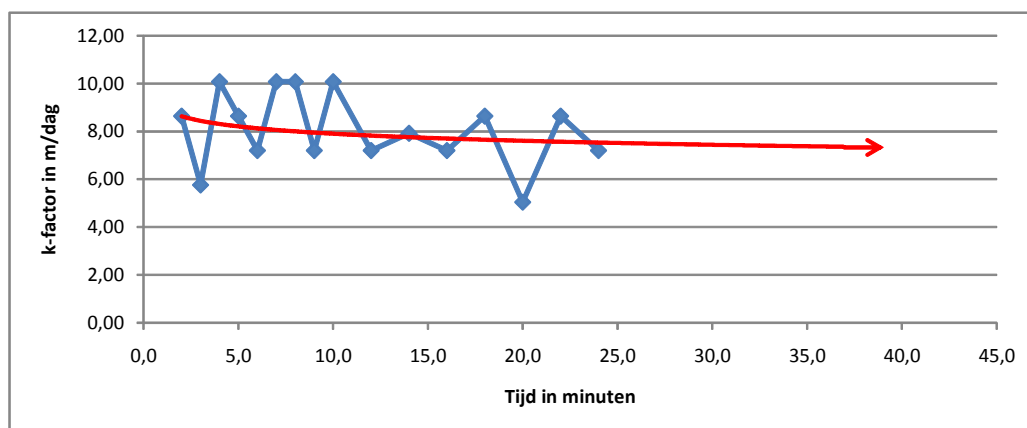
Bijlage 4: Meetresultaten veldproef K1

K-WAARDE BEPALING MET BEHULP VAN RINGINFILTROMETING

project	Oude Baan 10 te Geffen
projectnummer	15035
boornummer	K1
meetdatum	18-1-2016
Voorverzadigd (L)	70

k-waarde	doorlatendheid
$k < 0,01$	zeer slecht
$0,01 < k < 0,1$	slecht
$0,1 < k < 0,5$	matig
$0,5 < k < 1$	redelijk
$1 < k < 5$	goed
$5 > k$	zeer goed

waterstand begin h0 cm	waterstand eind ht cm	tijd begin t min	tijd eind t min	tijdstraject delta t min	zakking waterstand delta y cm	k-factor m/dag
0,0	218,7	0	1	1,0		
218,7	219,3	1	2	1,0	0,6	8,6
219,3	219,7	2	3	1,0	0,4	5,8
219,7	220,4	3	4	1,0	0,7	10,1
220,4	221,0	4	5	1,0	0,6	8,6
221,0	221,5	5	6	1,0	0,5	7,2
221,5	222,2	6	7	1,0	0,7	10,1
222,2	222,9	7	8	1,0	0,7	10,1
222,9	223,4	8	9	1,0	0,5	7,2
223,4	224,1	9	10	1,0	0,7	10,1
224,1	225,1	10	12	2,0	1,0	7,2
225,1	226,2	12	14	2,0	1,1	7,9
226,2	227,2	14	16	2,0	1,0	7,2
227,2	228,4	16	18	2,0	1,2	8,6
228,4	229,1	18	20	2,0	0,7	5,0
229,1	230,3	20	22	2,0	1,2	8,6
230,3	231,3	22	24	2,0	1,0	7,2
231,3	231,5	24	26	2,0	0,2	1,4
231,5	231,5	26	28	2,0	0,0	0,0
Afgeleide infiltratie						8,1



Bijlage 5: Locatiefoto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3

RAPPORT

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

OUDE BAAN 10 TE GEFFEN

Gemeente Geffen, sectie D, nummer 1138, 1139 en 1140

PROJECT: 15032

VERANTWOORDING

Titel VERKENNEND BODEMONDERZOEK OUDE BAAN 10 TE GEFFEN

Opdrachtgever Pittiger in Planologie
verwestraat 32
5491 BZ St. Oedenrode

Rapportnummer 15032

Datum 19 januari 2016

Projectleider de heer J.B.P. van der Stroom

Autorisatie de heer N.P.M.J. van Venrooij

handtekening

handtekening

Boormeesters de heer R. Reinders

de heer T. Wassink

handtekening

handtekening

NIPA milieutechniek b.v.
Landweerstraat – Zuid 109
5349 AK Oss

tel. +31 (0)412 – 65 50 58

fax. +31 (0)412 – 65 29 98

www.nipamilieu.nl

info@nipamilieu.nl



INHOUDSOPGAVE

VERANTWOORDING	2
1 INLEIDING	4
2 LOCATIEGEGEVENS	5
2.1 ALGEMEEN	5
2.2 VOORONDERZOEK	5
2.2.1 <i>Omgeving</i>	5
2.2.2 <i>Bodemgebruik</i>	5
2.2.3 <i>Uitgevoerde bodemonderzoeken</i>	6
2.2.4 <i>Bodemopbouw en geohydrologie</i>	6
2.2.5 <i>Financieel- juridische situatie</i>	6
2.3 DOELSTELLING	9
2.4 HYPOTHESE	9
3 UITGEVOERD BODEMONDERZOEK	10
3.1 ALGEMEEN	10
3.2 VELDWERKZAAMHEDEN	10
3.3 LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN	10
4 WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE	11
5 RESULTATEN	13
5.1 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN	13
5.2 ANALYSERESULTATEN EN BODEMKWALITEIT	13
5.3 INTERPRETATIE	14
6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	15
7 REFERENTIES	16

Bijlage

1	Situering in de regio
2	Kadastrale gegevens
3	Locatieoverzicht
4	Boorprofielbeschrijvingen
5	Analysecertificaten grond en grondwater
6	Toetsingstabellen
7	Fotobijlage
8	Historische gegevens

1 INLEIDING

Pittiger in Planologie te St. Oedenrode heeft, in verband met de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op het perceel Oude Baan 10 te Geffen.

NIPA milieutechniek b.v. te Oss is een ISO 9001:2008 gecertificeerd onderzoeksbureau. Tevens is NIPA milieutechniek b.v. op grond van artikel 12 van het Besluit bodemkwaliteit erkend voor de werkzaamheid "Veldwerk". Deze erkenning geldt voor de volgende protocollen:

- 2001 – Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
- 2002 – Het nemen van grondwatermonsters
- 2003 – Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek
- 2018 – Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

NIPA milieutechniek b.v. verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen.

De contactpersoon van de opdrachtgever is mevrouw N. van de Goor. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.B.P. van der Stroom.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Algemeen

De onderzoekslocatie betreft het perceel Oude Baan 10 te Geffen (gemeente Oss) en staat kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummers 1138, 1139 en 1140. De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op een oppervlakte van circa 5.000 m². De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als dierenweide en tuin. Het voornemen bestaat om ter plaatse een woning met tuin te realiseren.

De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1. Het locatieoverzicht is opgenomen als bijlage 3.

2.2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd conform hoofdstuk 6 van de NEN 5725. In bijlage 8 zijn de relevante kopieën vanuit het historisch onderzoek opgenomen.

2.2.1 Omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied ten oosten van Geffen. De directe omgeving van de locatie bestaat uit:

- Noordzijde: woning met tuin
- Oostzijde: bosschages en Geffense Plas
- Zuidzijde: weide
- Westzijde: openbare weg Oude Baan met aan de overzijde weiden

2.2.2 Bodemgebruik

Het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is in gebruik als tuin, het zuidelijk deel van het perceel is in gebruik als dierenweide. De woning ten noorden van de onderzoekslocatie is gebouwd in 1978, hiervoor betrof het agrarisch gebied (bron: topotijdreis.nl)

Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen tanks aanwezig of aanwezig geweest en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

2.2.3 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Bij de gemeente, de opdrachtgever en in ons eigen archief zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend met betrekking tot de onderzoekslocatie.

Op het perceel direct ten zuiden van de onderzoekslocatie is in het kader van een ontgroning door Van Oort bodemonderzoek een oriënterend onderzoek uitgevoerd (kenmerk OUB.323409, d.d. 12 januari 2009). In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PCB en minerale olie gemeten. De ondergrond bleek licht verontreinigd te zijn met kwik en PAK. Het grondwater bleek een matig verhoogd gehalte aan koper te bevatten en licht verhoogde gehalten aan barium en cadmium.

Op hetzelfde perceel is in 2001 door IDDS eveneens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 1104D149/PDI/rap1, d.d. 25 augustus 2011). De bovengrond van de vaste bodem bleek niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

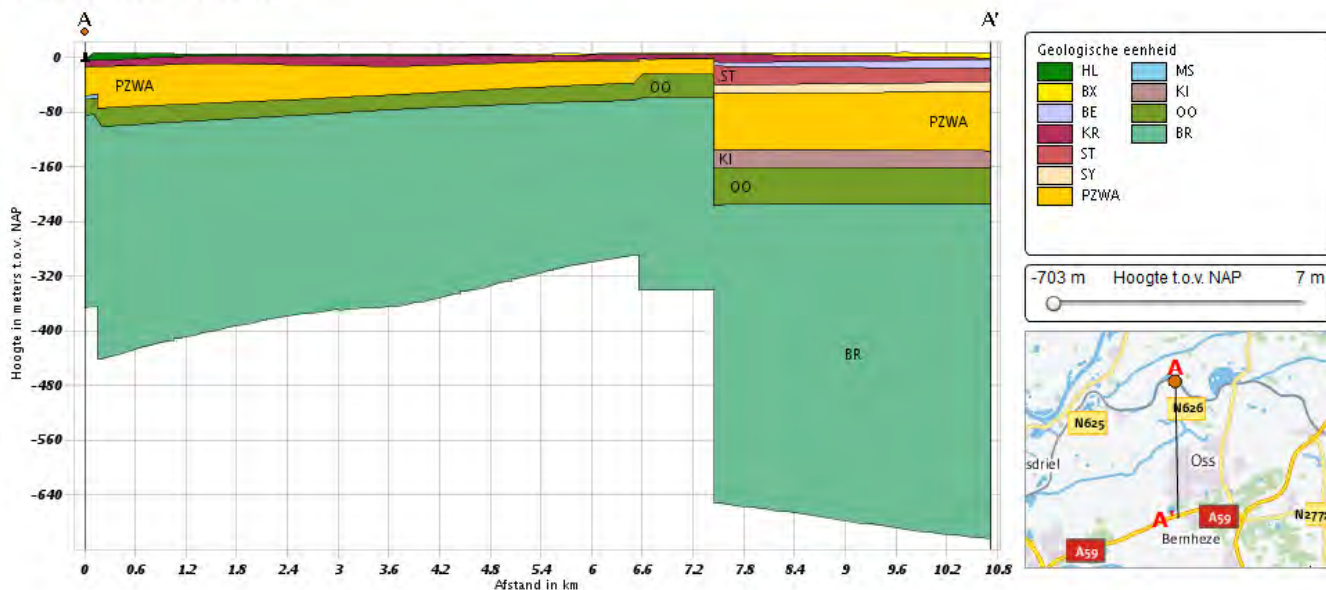
Op het perceel ten zuiden van Oude Baan 11, circa 25 meter ten zuidwesten van de huidige onderzoekslocatie, is in 2007 door Inpijn Blokpoel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk MB-6667, d.d. 16 maart 2007). Bij het betreffende onderzoek zijn in de toplaag licht verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. De ondergrond bleek niet verontreinigd te zijn. In het grondwater zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond, tevens zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en nikkel in het grondwater gemeten.

2.2.4 Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de gemeente Oss. De gemiddelde maaiveldhoogte varieert van circa 2,2 meter +NAP (polder bij Lith) tot circa 15 meter (Herperduin). In onderstaande figuren is de bodemopbouw schematisch weergegeven. Het figuur is gebaseerd op het Digitaal Geologisch Model (DGM).

Het DGM is een regionaal lagenmodel van de Nederlandse ondergrond tot een diepte van ongeveer 500 meter. De bodemlagen in dit deel van de ondergrond bestaan hoofdzakelijk uit onverharde sedimenten, waarin de grondsoorten klei, zand, grind en veen voorkomen. De lagen worden op basis van verschillen in lithologie en andere eigenschappen ingedeeld in lithostratigrafische eenheden. Het DGM is een model van de opbouw en de samenhang (geometrie) van deze lithostratigrafische eenheden. De basis en de top van de eenheden worden in het model door dieptevlakken weergegeven. Uit de rasters van de top en de basis wordt de dikte van de eenheden afgeleid.

Verticale Doorsnede DGM v1.3



code	formatie	algemene lithologische kenmerken	dikte
HL	holocene afzettingen	rivierklei	1 tot enkele meters
BX	Boxtel	- Zand, zeer fijn tot matig grof (105-300 μm), zwak tot sterk siltig, lichtgeel tot donkerbruin, kalkloos tot sterk kalkhoudend. - Leem, zwak tot sterk zandig, grijsbruin tot donkergrijs, kalkloos tot sterk kalkhoudend. - Veen, kalkloos tot sterk kalkhoudend.	De dikte varieert van minder dan 1 m (in gebieden met hooggelegen oudere afzettingen) tot meer dan 30 m (in glaciële en tektonische bekken)
BE	Beegden	Zand, matig grof tot uiterst grof (210 - 2000 μm), zwak tot sterk grindig, overwegend kalkloos, grijs en blauwgrijs. Indien de bovenkant aan of nabij het oppervlak ligt, treedt als gevolg van neerslag van ijzerhydroxiden meestal een sterke roodbruine kleuring op.	De dikte van de afzettingen varieert van minder dan 1 m tot circa 40 m.
KR	Kreftenheye	- Zand, matig grof tot uiterst grof (210 - 2000 μm), geelgrijs tot grijsbruin, kalkloos tot kalkrijk, bont, matig tot sterk grindhoudend. - Grind, matig tot zeer grof (5,6 - 63 mm), sterk zandig.	De dikte van de afzettingen varieert van minder dan 1 m tot ruim 100 m. Over het algemeen ligt de dikte tussen 10 en 25 m.
PZWA	Peize	Zand, matig grof tot uiterst grof (210 - 2000 μm), lichtgrijs tot wit, kalkloos, zwak tot matig grindig (fijn en matig grof; 2 - 16 mm), in de fractie fijn grind zeer veel restkwarts.	De formatie is tot meer dan 180 m dik. Daarnaast zijn de afzettingen door erosie lokaal geheel verdwenen tijdens de Elster glaciatie (waarbij zeer diepe dalen zijn gevormd) en in de glaciële bekken die in het Saalien zijn ontstaan.
	Waalre	De formatie bestaat uit een aantal opeenvolgende sedi-mentcycli die in korrelgrootte kunnen variëren van grind, zeer grof (16 - 63 mm) tot klei, zwak siltig. De lithologische spreiding is als volgt samen te vatten: - Klei, sterk zandig tot zwak siltig, over het algemeen kalkloos, in specifieke faciës met een hoog gehalte aan ijzercarbonaat, stevig, horizontaal gelaagd (soms met dunne laagjes uiterst fijn tot matig fijn (63 - 210 μm) zand), blauwgrijs en bruingrijs. - Zand, uiterst fijn tot uiterst grof (63 - 2000 μm), kalkloos tot kalkrijk, sporadisch schelp-houdend, weinig tot matig glimmerhoudend, spoor tot weinig donkere korrels, grijs tot witgrijs, soms bruingrijs, in de grovere fractie met (rood) bonte componenten.	De dikte van de formatie varieert van enkele meters, vooral op de Peelhorst, tot meer dan 125 m in de Roerdalslenk

OO	Oosterhout	• Zand, zeer fijn tot zeer grof (105 - 420 µm), spoor tot veel schelpgruis en schelpen, spoor tot weinig glauconiethoudend. • Zand, zeer fijn tot zeer grof (105 - 420 µm), kleiig, spoor tot veel schelpgruis en schelpen, spoor tot weinig glauconiethoudend. • Klei en zandige klei, zwak tot sterk siltig. • Schelpenbanken, enkele decimeters tot > 10 meter in dikte	Minder dan 1 tot meer dan 150 m dik.
BR	Breda	De Formatie bestaat uit een complexe opeenvolging van ondiep mariene en in de kustzone gevormde afzettingen. De aanwezigheid van glauconiet is zeer kenmerkend voor de formatie. Over het algemeen bestaan de afzettingen uit: • Zand, zeer fijn tot matig fijn (105 - 210 µm), siltig, grijsgroen tot zwartgroen, glauconiet- en kalkhoudend. • Klei, sterk zandig tot matig siltig.	Van minder dan 1 m tot meer dan 700 m; sterk variabel.
ST	Sterksel	• Zand, matig grof tot uiterst grof (210 - 2000 µm), zwak tot sterk grindig, kalkloos tot kalkrijk, grijsbruin, roodbonte (rossige) componenten, matig tot sterk glimmerhoudend. • Grind, grijsbruin, roodbonte (rossige) componenten. • Kleilagen, zwak tot uiterst siltig, blauwgrijs tot grijs, kalkloos tot kalkrijk, regelmatig met zeer dunne tot dunne (mm-cm) zandlaagjes.	Dikte varieert van enkele meters tot maximaal ca. 60 m. In Midden en West-Nederland bedraagt de gemiddelde dikte 15 meter.
SY	Stramproy	Zand, uiterst fijn tot zeer grof (63 – 420 µm), lichtgrijs, lichtbruin of grijswit, gebleekt, kalkloos tot kalkrijk.	De dikte varieert van minder dan 1 tot meer dan 100 m.
MS	Maassluis	• Zand, uiterst fijn tot matig grof (63 - 300 µm), grijs, overwegend kalkrijk, schelphoudend (mariene schelpen), glimmers. • Klei, grijs tot donkergrijs, vaak siltig, vaak zandig, overwegend kalkrijk, glimmers, schelparm tot schelphoudend (mariene schelpen).	De dikte is sterk variabel en wordt voornamelijk bepaald door de geometrie van het Noordzeebekken ten tijde van de afzetting. De dikte neemt globaal in noordwestelijke richting toe. Aan de randen van het verbreidings-gebied neemt de dikte af tot enkele tientallen meters.
KI	Kiezeloëliet	• Zand, zeer fijn tot uiterst grof (105 - 2000 µm), wit van kleur. • Klei, zwak zandig tot zwak siltig, donkergrijs en bruin van kleur, op veel plaatsen met tot bruinkool ingekoolde veenlagen. • Grind, fijn tot zeer grof (2-63 mm).	De dikte van de afzettingen varieert van minder dan 1 m tot 200 m. De afzettingen dagzomen in Zuid-Limburg. In de Roerdalslenk ligt de bovenkant van de formatie tussen 150 en 250 m beneden maaiveld.

De algemene stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk. Dit stromingspatroon wordt bepaald door de ondergrondse afstroming van de hoger gelegen gebieden in Noord-Brabant. De stromingsrichting van het freatisch grondwater wordt hoogstwaarschijnlijk beïnvloed door de stand van de nabijgelegen Maas.

2.2.5 Financieel- juridische situatie

De kadastrale gegevens zijn opgenomen als bijlage 2 van deze rapportage.

2.3 Doelstelling

Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is, waardoor sprake kan zijn van beperkingen of belemmeringen ten aanzien van het huidige of toekomstige gebruik van het terrein.

2.4 Hypothese

Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

3 UITGEVOERD BODEMONDERZOEK

3.1 Algemeen

Verdeeld over de onderzoekslocatie met een oppervlakte van circa 5.000 m² zijn, conform de strategie voor een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging van de NEN 5740, de volgende boringen verricht:

- * 11 boringen tot 0,5 meter –mv (boring 01, 03 t/m 06 en 09 t/m 14)
- * 3 boring tot 2,0 meter –mv (boring 07, 08 en 15)
- * 1 boring tot 1,5 meter onder het grondwatervniveau en afgewerkt met peilbuis (boring 02)

Twee bovengrondmengmonsters en één ondergrondmengmonster zijn geanalyseerd op de parameters uit het standaardpakket voor grond. Voor het berekenen van de gestandaardiseerde meetwaarden zijn van de grondmengmonsters tevens de percentages aan lutum en organisch stof bepaald. Het grondwatermonster is geanalyseerd op de parameters uit het standaardpakket voor grondwater.

3.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden, te weten het uitvoeren van de boringen, het plaatsen van de peilbuis, het bemonsteren van de grond en van het grondwater en de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters, zijn uitgevoerd volgens de methoden zoals aangegeven in de relevante NPR- en NEN-normen zoals beschreven in de beoordelingsrichtlijn *“Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek”* [2]. De situering van de boringen is opgenomen in bijlage 3. Alle boringen zijn op 4 januari 2016 met handkracht uitgevoerd. Het grondwater is, na grondig afpompen, op 11 januari 2016 bemonsterd. De pH en de geleidbaarheid (Ec) van het grondwater zijn in het veld bepaald.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat VB-002. De boorwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de heer R. Reinders. De grondwatermonstername is gedaan door de heer T. Wassink.

3.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd door een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium. Voor de toegepaste analysemethoden wordt verwezen naar bijlage 5. De monsterrestanten en de niet-geanalyseerde grondmonsters zijn opgeslagen in een donkere ruimte, bij een temperatuur van +4 °C.

4 WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE

De verontreinigingssituatie van de vaste bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten aan de achtergrond- en interventiewaarde [3 & 4]. De streefwaarden voor grond zijn per 1 oktober 2008 vervangen door de achtergrondwaarden (AW2000), deze zijn vastgesteld in het Regeling bodemkwaliteit [5]. De achtergrondwaarden zijn landelijk vastgesteld en worden in het Besluit bodemkwaliteit als volgt gedefinieerd:

Achtergrondwaarden: bij regeling van Onze Ministers vastgestelde gehalten aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.

In gemeenten die beschikken over een bodemkwaliteitskaart kan bij een overschrijding van de achtergrondwaarde getoetst worden aan de P90-waarde. Deze geeft een regionaal vastgestelde verhoogde achtergrondwaarde aan.

Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2013 [3]. De streefwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. In het bodembeschermingsbeleid geven zij het te bereiken en te behouden kwaliteitsniveau voor de bodem aan.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de vaste bodem en het grondwater hebben voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Om van een *“geval van ernstige bodemverontreiniging”* te spreken dient voor ten minste één stof het gemiddelde gehalte van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

In bijzondere situaties, zoals bij volkstuinen en bij kruipruimten, kan reeds bij een geringere omvang en bij gehalten beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op grond van de daadwerkelijk optredende blootstelling aan de verontreiniging dient bekeken te worden of onaanvaardbare risico's voor mensen en/of ecosystemen optreden.

Uit de NEN 5740 [1] kan het volgende worden afgeleid. De interpretatie van de onderzoeksresultaten en de noodzaak tot het uitvoeren van vervolgonderzoek hangen voor een belangrijk deel af van de aanleiding en doelstelling van het onderzoek en de 'gevoeligheid' van het gebruik en de bestemming van de locatie. Ook de onderzoeksinspanning van het vervolgonderzoek wordt voor een belangrijk deel hierdoor bepaald. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid te bepalen.

In onderhavig rapport wordt de volgende terminologie gebruikt om de mate van verontreiniging aan te geven:

- niet verontreinigd/verhoogd (-):
het gehalte aan verontreiniging is lager dan of gelijk aan de achtergrondwaarde/ streefwaarde;
- licht verontreinigd/verhoogd (+):
het gehalte aan verontreiniging is hoger dan de achtergrondwaarde/ streefwaarde maar lager dan of gelijk aan de tussenwaarde;
- matig verontreinigd/verhoogd (++):
het gehalte aan verontreiniging is hoger dan de tussenwaarde maar lager dan of gelijk aan de interventiewaarde;
- sterk verontreinigd/verhoogd (+++):
het gehalte aan verontreinigingen is hoger dan de interventiewaarde.

De achtergrond- en interventiewaarden voor de vaste bodem zijn gerelateerd aan het lutum- en/of organisch stofgehalte van de bodem. Bij de berekening van de achtergrond- en interventiewaarden van de vaste bodem is uitgegaan van gemeten lutum- en organisch stofgehaltes. De achtergrond- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 6.

5 RESULTATEN

5.1 Zintuiglijke waarnemingen

Voor de boorprofielbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 4. De bodem is vanaf maaiveld tot minimaal het diepste punt van de boringen, circa 2,6 meter –mv, opgebouwd uit (siltig) zeer fijn zand. De toplaag is vanaf maaiveld tot een diepte van circa 0,3 à 0,6 meter -mv zwak humeus. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die op een mogelijke bodemverontreiniging duiden. Hierbij is ook gelet op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 1,1 meter –mv.

5.2 Analyseresultaten en bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn opgenomen in bijlage 5; de analyse- en toetsingsresultaten zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1: Toetsingsresultaten grond en grondwater

monster deelmonster meter –mv	Grond						Grondwater	
	MM1 01A t/m 07A 0,0-0,5		MM2 08A t/m 15A 0,0-0,5		MM3 02BC,07BC,08BC,15BC 0,4-1,5		Pb02 1,6-2,6	
bijmenging	-		-		-		-	
metalen								
barium	-		-		-		+	210
cadmium	-		-		-		++/++*	3,6/3,5*
kobalt	5,6		-		-		-	
koper	-		-		-		-	
kwik	-		-		-		-	
lood	-		-		-		-	
molybdeen	-		-		-		-	
nikkel	-		-		-		-	
zink	-		-		-		+	280
PAK	-		-		-			
gechloreerde kwst.							-	
aromatische kwst.							-	
minerale olie	-		-		-		-	
naftaleen							-	
polychloorbifenylen								
PCB (7)	-		-		-			

Verklaring van tekens:

- niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- ≤ achtergrond- ofwel streefwaarde / rapportagegrens
- + > achtergrond- ofwel streefwaarde en ≤ tussenwaarde
- ++ > tussenwaarde en ≤ interventiewaarde
- +++ > interventiewaarde
- * resultaten herbemonstering 18 januari 2016

gehaltes in grond in mg/kg d.s.; gehaltenes in het grondwater in µg/l

5.3 Interpretatie

Grond

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde toplaag is plaatselijk (MM1) een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan kobalt heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en duidt niet op een noemenswaardige verontreiniging. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde toplaag (MM1 en MM2) zijn verder geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (MM3) zijn evenmin verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb02 is een matig verhoogd gehalte aan cadmium gemeten. Tevens zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond. Het matig verhoogde gehalte aan cadmium heeft aanleiding gevormd voor een herbemonstering teneinde het gemeten gehalte te verifiëren. De herbemonstering heeft plaatsgevonden op 18 januari 2016 en is uitgevoerd door de heer T. Wassink. Bij de tweede bemonstering is het matig verhoogde gehalte aan cadmium bevestigd. In het verleden zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie sterk verhoogde gehalten aan cadmium in het grondwater gemeten. De verhoogde gehalten aan zware metalen hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Voorafgaand aan de grondwatermonsterneming is een zuurgraad (pH) van 5,19 en een geleidbaarheid (Ec) van 567 $\mu\text{S}/\text{cm}$ in het grondwater gemeten. Bij de tweede bemonstering is een zuurgraad (pH) van 5,62 en een geleidbaarheid (Ec) van 617 $\mu\text{S}/\text{cm}$ gemeten. De pH en de Ec hebben, voor deze regio, normale waarden. Tijdens de monsterneming van het grondwater wordt de troebelheid van het grondwater in NTU gemeten. Bij de eerste bemonstering is een NTU van 20,37 gemeten en bij de tweede bemonstering een NTU van 14,13. Verondersteld wordt dat het water in de bodem van nature een troebelheid van 0 – 10 NTU heeft. Een troebelheid hoger dan 10 NTU is niet bezwaarlijk maar kan bij de interpretatie van de analyseresultaten worden gebruikt. De verhoogde troebelheid hangt waarschijnlijk samen met de aanwezigheid van onoplosbare bestanddelen in het grondwater.

Tabel 2: Meetresultaten grondwater

bemonsteringsdatum	11 januari 2016	18 januari 2016
Stijghoogte in meter -mv	0,98	1,0
pH	5,19	5,62
Ec	567	617
troebelheid (NTU)	20,37	14,13

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Oude Baan 10 te Geffen, kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummer 1138, 1139 en 1140, blijkt dat de vaste bodem niet (noemenswaardig) verontreinigd is met de onderzochte parameters. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan cadmium aanwezig. Het matig verhoogde gehalte aan cadmium is bij een herbemonstering bevestigd. In het grondwater zijn tevens licht verhoogde gehalten aan barium en zink gemeten. De verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. In de omgeving van de onderzoekslocatie worden vaker dergelijk verhoogde gehalten in het grondwater aangetoond. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, op basis van dit rapport binnen de bodemkwaliteitskaart hergebruikt worden. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

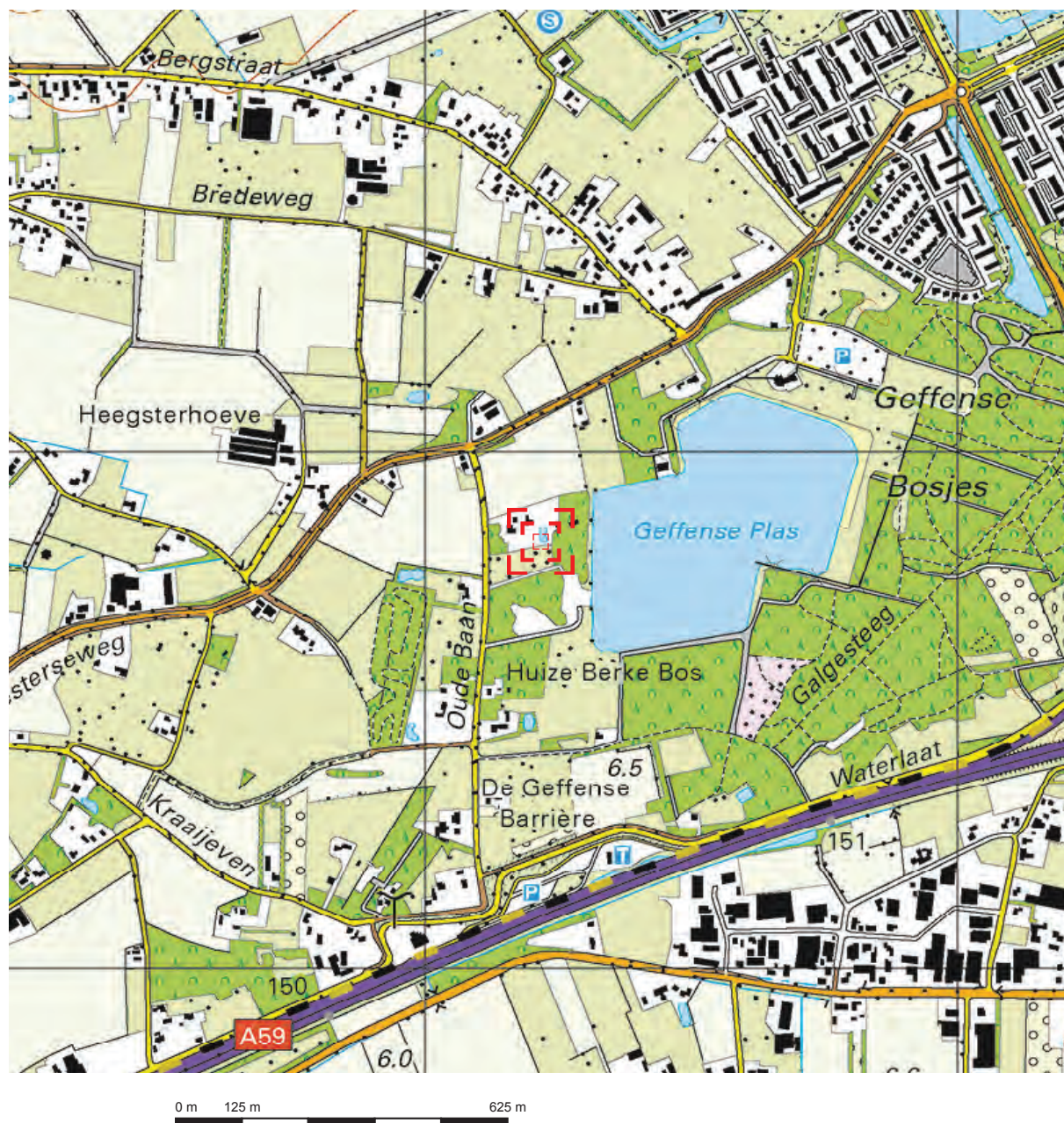
Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

7 REFERENTIES

1. NEN 5740, januari 2009. Bodem, bodem- landbodem- strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond [13.080.05]. NNI, Delft
2. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Beoordelingsrichting voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek, BRL SIKB 2000, Gouda, 12 december 2013
3. Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013, 27 juni 2013, Staatscourant 16675
4. Landelijke referentiewaarden ter onderbouwing van maximale waarden in het bodembeleid, RIVM rapport 711701053
5. Regeling bodemkwaliteit, Staatscourant nr. 247, 13 december 2007

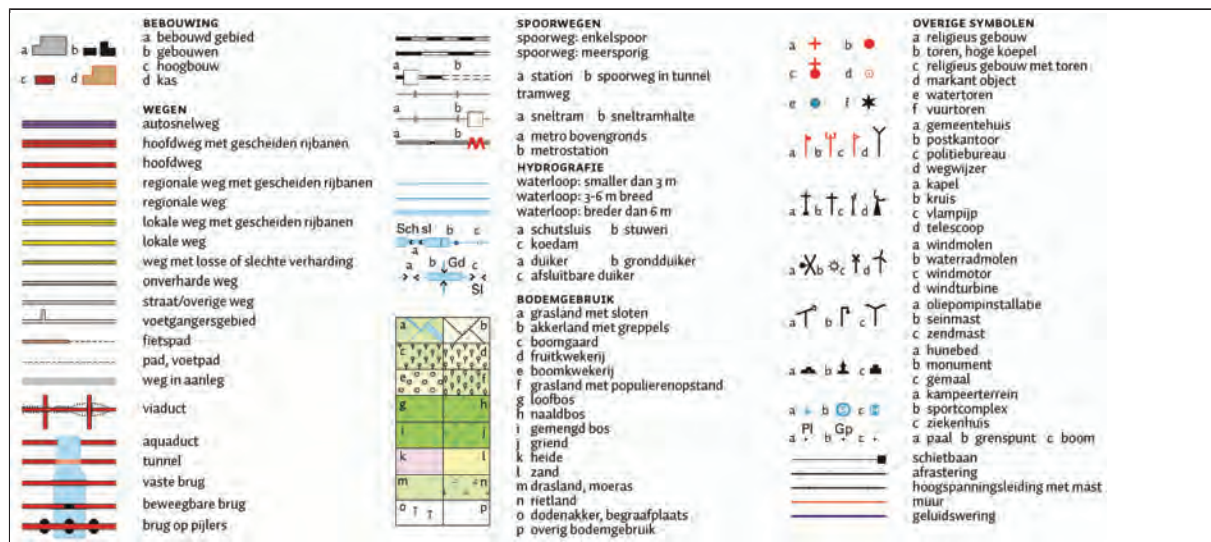
Bijlage 1



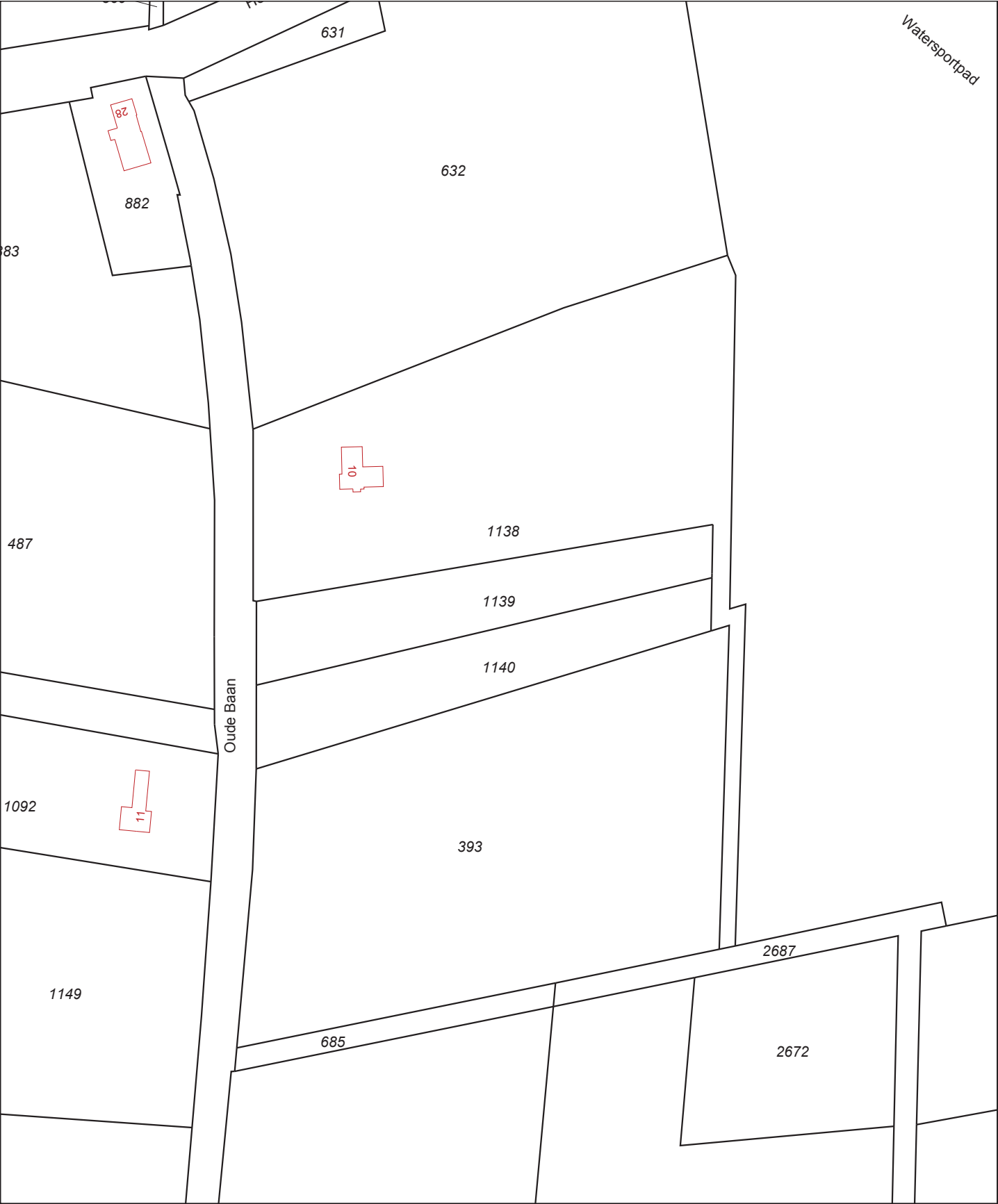
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GEFFEN D 1138
Oude Baan 10, 5386 KS GEFFEN
CC-BY Kadaster.



Bijlage 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 december 2015

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

GEFFEN

D

1138

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	GEFFEN D 1138	23-12-2015
	Oude Baan 10 5386 KS GEFFEN	10:49:42
Uw referentie:	15032	
Toestandsdatum:	22-12-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GEFFEN D 1138</u>	
Grootte:	1 ha 66 a 95 ca	
Coördinaten:	162217-416828	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN	
Locatie:	Oude Baan 10	
	5386 KS GEFFEN	
	Oude Baan 10 A	
	5386 KS GEFFEN	
Herinrichtingsrente:	€ 42,20	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	4-5-2012	
Ontstaan uit:	<u>GEFFEN D 394 gedeeltelijk</u>	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75304 d.d. 15-8-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft:	GEFFEN D 1138	23-12-2015
	Oude Baan 10 5386 KS GEFFEN	10:49:42
Uw referentie:	15032	
Toestandsdatum:	22-12-2015	

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Gerardus Antonius Peters

Oude Baan 10

5386 KS GEFFEN

Geboren op: 08-11-1947

Geboren te: SCHAIJK

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: GEFFEN D 394

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Gerarda Johanna Geertruda Maria van Linden

Oude Baan 10

5386 KS GEFFEN

Geboren op: 13-04-1949

Geboren te: ALEM, MAREN EN KESSEL

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/6009 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 3

Oude Baan



1138

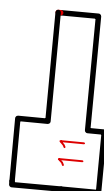
foto 1

1139

1140

foto 2

393



LEGENDA

0 10 20 30 40 meter

Aan de maatvoering van deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

- Boring (basis 0.0 tot 0.5 meter – mv)
- ◐ Boring (basis 0.0 tot 2.0 meter – mv)
- ⊕ Boring met peilbuis

- ⑩ Huisnummer
- Bebauwing
- - - Onderzoekslocatie

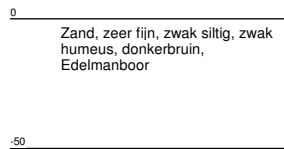
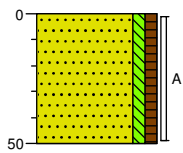


Tekening : 16.15032	Schaal : 1:1000	Gemeente: GEFFEN
Datum : 19-01-2016	Getekend: MV	Sectie: D
NIPA milieutechniek b.v.	Formaat : A4	Perceelsnr.: 1138, 1139 en 1140
 Projectcode : 15032 Adres : Oude Baan 10 te Geffen		

Bijlage 4

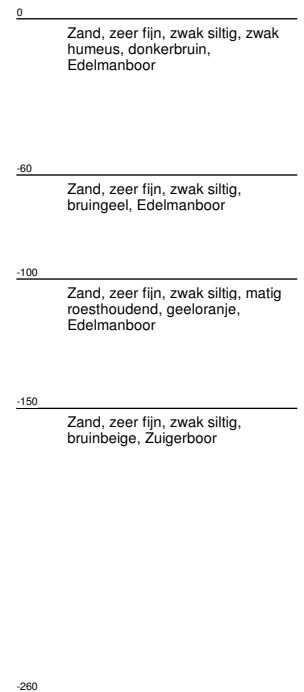
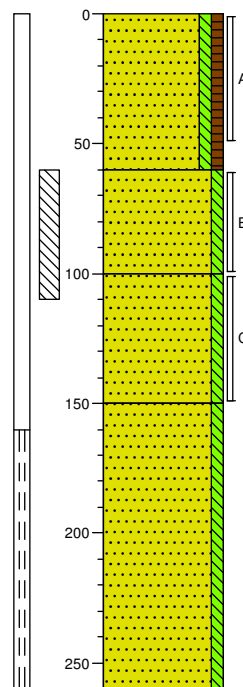
Boring: 01

Datum: 04-01-2016



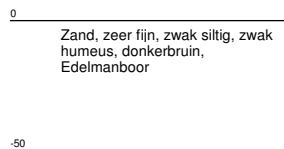
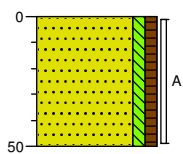
Boring: 02

Datum: 04-01-2016



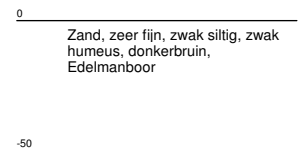
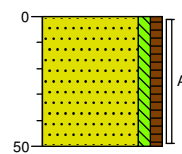
Boring: 03

Datum: 04-01-2016



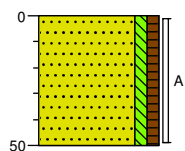
Boring: 04

Datum: 04-01-2016



Boring: 05

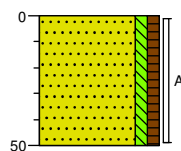
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-50

Boring: 06

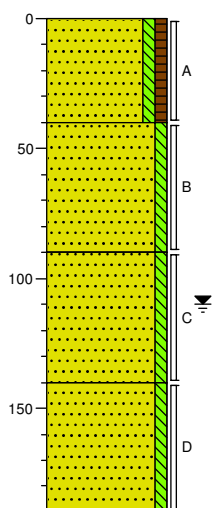
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-50

Boring: 07

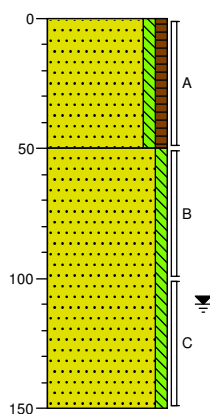
Datum: 04-01-2016
GWS: 110



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-40
Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruingeel, Edelmanboor
-90
Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
-140
Zand, zeer fijn, zwak siltig, matig roesthoudend, geeloranje, Edelmanboor
-190

Boring: 08

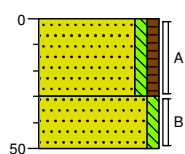
Datum: 04-01-2016
GWS: 110



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-50
Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
-150

Boring: 09

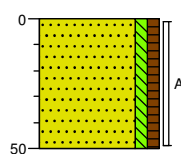
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak
humeus, donkerbruin,
Edelmanboor
-30
Zand, zeer fijn, zwak siltig,
bruingeel, Edelmanboor
-50

Boring: 10

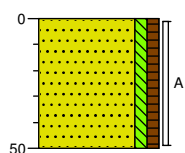
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak
humeus, donkerbruin,
Edelmanboor
-50

Boring: 11

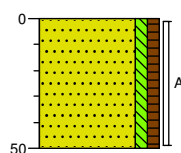
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak
humeus, donkerbruin,
Edelmanboor
-50

Boring: 12

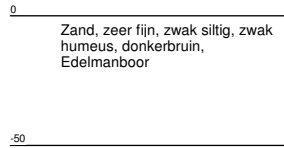
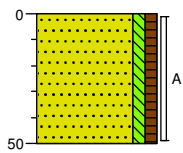
Datum: 04-01-2016



0
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak
humeus, donkerbruin,
Edelmanboor
-50

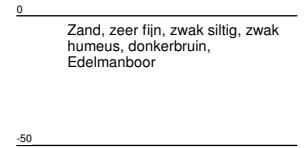
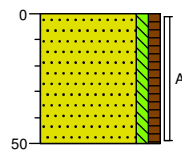
Boring: 13

Datum: 04-01-2016



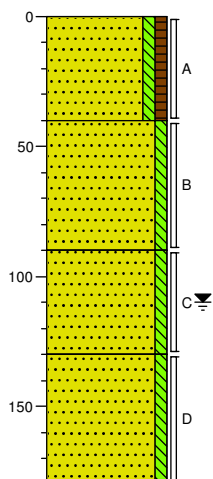
Boring: 14

Datum: 04-01-2016



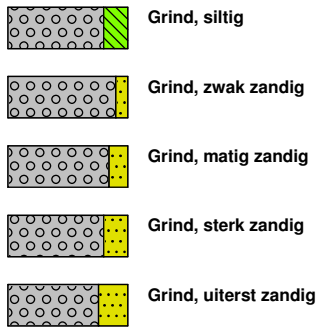
Boring: 15

Datum: 04-01-2016
GWS: 110

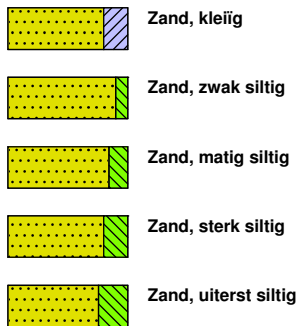


Legenda (conform NEN 5104)

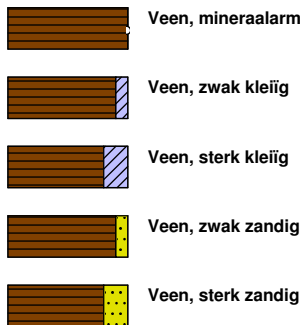
grind



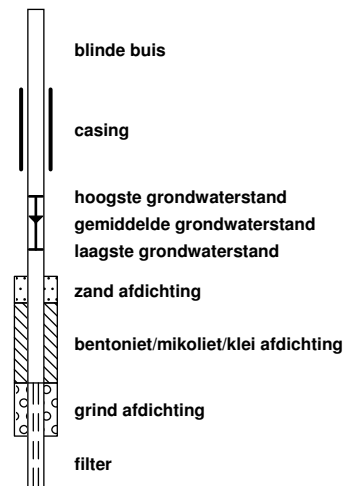
zand



veen



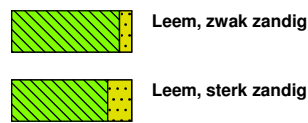
peilbuis



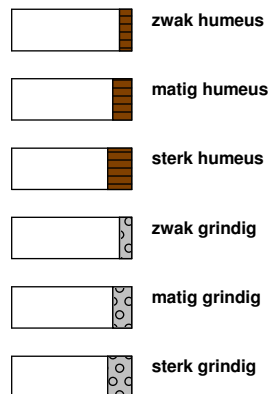
klei



leem



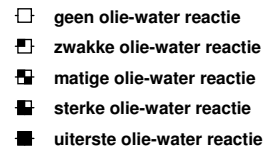
overige toevoegingen



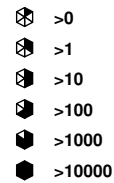
geur



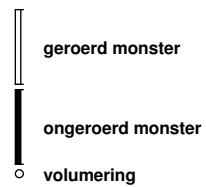
olie



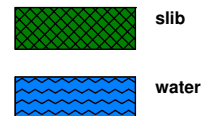
p.i.d.-waarde



monsters



overig



Bijlage 5

NIPA milieutechniek BV
T.a.v. J.B.P. van der Stroom
Landweerstraat Zuid 109
5349 AK OSS

Analysecertificaat

Datum: 08-Jan-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016000177/1
Uw project/verslagnummer	15032
Uw projectnaam	Oude Baan 10 Geffen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	04-Jan-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15032
 Uw projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016000177/1
 Startdatum 04-Jan-2016
 Rapportagedatum 08-Jan-2016/13:07
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	86.1	86.3	87.6
S Organische stof	% (m/m) ds	4.3	4.3	<0.7
Q Gloeirest	% (m/m) ds	95.7	95.6	99.4
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0	<2.0
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	5.6	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	13	12	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20	<20
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.3	11	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-40)	04-Jan-2016	8855490
2	MM2 08 (0-50) 09 (0-30) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50) 15 (0-40)	04-Jan-2016	8855491
3	MM3 02 (60-100) 02 (100-150) 07 (40-90) 07 (90-140) 08 (50-100) 08 (100-150) 15 (40-90)	04-Jan-2016	8855492

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).


 TESTEN
 RVA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15032
 Uw projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016000177/1
 Startdatum 04-Jan-2016
 Rapportagedatum 08-Jan-2016/13:07
 Bijlage A,B,C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-40)	04-Jan-2016	8855490
2	MM2 08 (0-50) 09 (0-30) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50) 15 (0-40)	04-Jan-2016	8855491
3	MM3 02 (60-100) 02 (100-150) 07 (40-90) 07 (90-140) 08 (50-100) 08 (100-150) 15 (40-90)	04-Jan-2016	8855492

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPNL2A



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.



TESTEN
 RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016000177/1

Pagina 1/1

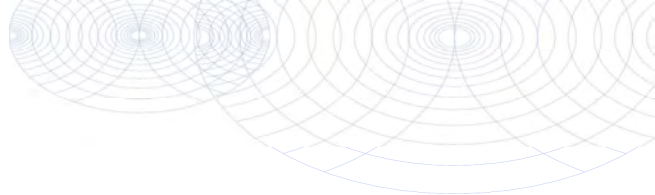
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8855490	03	A	0	50	0532368693	MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50)
8855490	04	A	0	50	0532838894	
8855490	05	A	0	50	0532838811	
8855490	06	A	0	50	0532838893	
8855490	07	A	0	40	0532838895	
8855490	01	A	0	50	0532838815	
8855490	02	A	0	50	0532838812	MM2 08 (0-50) 09 (0-30) 10 (0-50)
8855491	08	A	0	50	0532838742	
8855491	09	A	0	30	0532838738	
8855491	10	A	0	50	0532838739	
8855491	11	A	0	50	0532843250	
8855491	12	A	0	50	0532843247	
8855491	13	A	0	50	0532843248	
8855491	14	A	0	50	0532843249	
8855491	15	A	0	40	0532843252	
8855492	02	B	60	100	0532763728	MM3 02 (60-100) 02 (100-150) 07
8855492	07	B	40	90	0532843142	
8855492	08	B	50	100	0532842739	
8855492	15	B	40	90	0532843254	
8855492	02	C	100	150	0532838500	
8855492	07	C	90	140	0532838740	
8855492	08	C	100	150	0532838741	
8855492	15	C	90	130	0532843251	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016000177/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016000177/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

NIPA milieutechniek BV
T.a.v. J.B.P. van der Stroom
Landweerstraat Zuid 109
5349 AK OSS

Analysecertificaat

Datum: 14-Jan-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016002614/1
Uw project/verslagnummer	15032
Uw projectnaam	Oude Baan 10 Geffen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	11-Jan-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15032
 Uw projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016002614/1
 Startdatum 11-Jan-2016
 Rapportagedatum 14-Jan-2016/08:41
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	210
S Cadmium (Cd)	µg/L	3.6
S Kobalt (Co)	µg/L	6.6
S Koper (Cu)	µg/L	3.2
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	6.7
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	280
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. **Monsteromschrijving**
 1 02-PB02-1 02 (160-260)

Datum monstername 11-Jan-2016
Monster nr. 8862241

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



TESTEN
 RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15032
 Uw projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016002614/1
 Startdatum 11-Jan-2016
 Rapportagedatum 14-Jan-2016/08:41
 Bijlage A,B,C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. **Monsteromschrijving**
 1 02-PB02-1 02 (160-260)

Datum monstername 11-Jan-2016
Monster nr. 8862241

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door
 TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd. VA

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016002614/1

Pagina 1/1

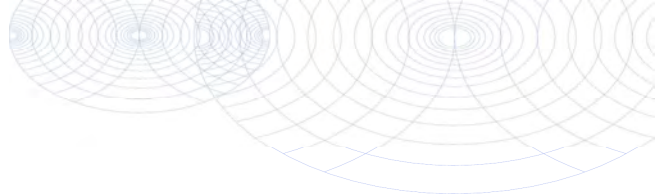
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8862241	02	1	160	260	0680168484	02-PB02-1 02 (160-260)
8862241	02	2	160	260	0800446307	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016002614/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016002614/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichloetheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

NIPA milieutechniek BV
T.a.v. J.B.P. van der Stroom
Landweerstraat Zuid 109
5349 AK OSS

Analysecertificaat

Datum: 21-Jan-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016005703/1
Uw project/verslagnummer	15032
Uw projectnaam	Oude Baan 10 Geffen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	18-Jan-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyserecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15032
 Uw projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Uw ordernummer

 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016005703/1
 Startdatum 18-Jan-2016
 Rapportagedatum 21-Jan-2016/08:06
 Bijlage A, C
 Pagina 1/1

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Cadmium (Cd)	µg/L	3.5

Nr. Monsteromschrijving
 1 02-PB02-2 02 (160-260)

Datum monstername 18-Jan-2016
Monster nr. 8871230

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd.

VA



TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016005703/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8871230	02	1	160	260	0800446347	02-PB02-2 02 (160-260)

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016005703/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage 6

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15032
 Projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Datum monstername 04-01-2016
 Certificaatnummer 2016000177
 Startdatum 04-01-2016
 Rapportagedatum 08-01-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86,1						
Organische stof	% (m/m) ds	4,3	4,300					
Gloeirest	% (m/m) ds	95,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2179	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	5,6	19,69	*	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,709	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0493	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	13	19,63	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,39	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,3						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	56,98	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0114	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster
 1 8855490 MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-40)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde	GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
*	groter dan Achtergrondwaarde	RG	Vereiste Rapportagegrens
**	groter dan Tussenwaarde	AW	Achtergrondwaarde
***	groter dan Interventiewaarde	T	Tussenwaarde
		I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15032
 Projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Datum monstername 04-01-2016
 Certificaatnummer 2016000177
 Startdatum 04-01-2016
 Rapportagedatum 08-01-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86,3						
Organische stof	% (m/m) ds	4,3	4,300					
Gloeirest	% (m/m) ds	95,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2179	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,709	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0493	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	12	18,12	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,39	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	56,98	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0114	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster
 2 8855491 MM2 08 (0-50) 09 (0-30) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50) 15 (0-40)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde	GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
*	groter dan Achtergrondwaarde	RG	Vereiste Rapportagegrens
**	groter dan Tussenwaarde	AW	Achtergrondwaarde
***	groter dan Interventiewaarde	T	Tussenwaarde
		I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15032
 Projectnaam Oude Baan 10 Geffen
 Datum monstername 04-01-2016
 Certificaatnummer 2016000177
 Startdatum 04-01-2016
 Rapportagedatum 08-01-2016

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87,6						
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,4900					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH's								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster
 3 8855492 MM3 02 (60-100) 02 (100-150) 07 (40-90) 07 (90-140) 08 (50-100) 08 (100-150) 15 (40-90) 15 (90-130)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde	GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
*	groter dan Achtergrondwaarde	RG	Vereiste Rapportagegrens
**	groter dan Tussenwaarde	AW	Achtergrondwaarde
***	groter dan Interventiewaarde	T	Tussenwaarde
		I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer	15032
Projectnaam	Oude Baan 10 Geffen
Datum monstername	11-01-2016
Certificaatnummer	2016002614
Startdatum	11-01-2016
Rapportagedatum	14-01-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	210	210	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	3,6	3,600	**	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	6,6	6,600	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	3,2	3,200	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,0350	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	6,7	6,700	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	280	280	*	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,0700					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,1400					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,2100	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,6300					
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,0140	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700					
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,120					
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,1400					630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,1400	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,4200	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10						
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10						
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10						
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15						
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<15						
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10						
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	8862241	02-PB02-1 02 (160-260)

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen			
-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde	GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
*	groter dan Streefwaarde	RG	Vereiste Rapportagegrens
**	groter dan Tussenwaarde	S	Streefwaarde
***	groter dan Interventiewaarde	T	Tussenwaarde
		I	Interventiewaarde

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 15032
Projectnaam Oude Baan 10 Geffen
Datum monstername 18-01-2016
Certificaatnummer 2016005703
Startdatum 18-01-2016
Rapportagedatum 21-01-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
---------	---------	---	------	---------	----	---	---	---

Metalen

Cadmium (Cd)	µg/L	3,5	3,5	**	0,2	0,4	3,2	6
--------------	------	-----	-----	----	-----	-----	-----	---

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	8871230	02-PB02-2 02 (160-260)

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Bijlage 7



Foto 1



Foto 2

Bijlage 8

Bodeminformatie

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

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

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

Locatie: Oude baan 10, Geffen
 Kadastrale gegevens: gem. Oss GFN, sectie D nr. 01138
 Opp: 16.695 m²

Bodem informatiesysteem: geen informatie



Tankenbestand: geen informatie

Historisch bodem bestand: geen informatie

Bodemloket: geen informatie

Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Bodemloket rapport

geprint op Jan 19, 2016 2:00 PM

Rapport NB082800888

Locatie

ID	NB082800888
Locatiecode BIS	
Locatie	Oude baan ong.
Adres	Oude Baan 5386KS GEFFEN
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Bevoegd gezag	Provincie Noord-Brabant

Statusinformatie

Beschikking ernst en risicobepaling	
Vervolg	voldoende onderzocht

Saneringsinformatie

Type sanering

Start

Eind

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
ontgronding (900033)	onbekend	onbekend

Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Oriënterend bodemonderzoek	Van Oort Bodemonderzoek	OUB.323409	2009-12-01

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	2010-01-18	1628669

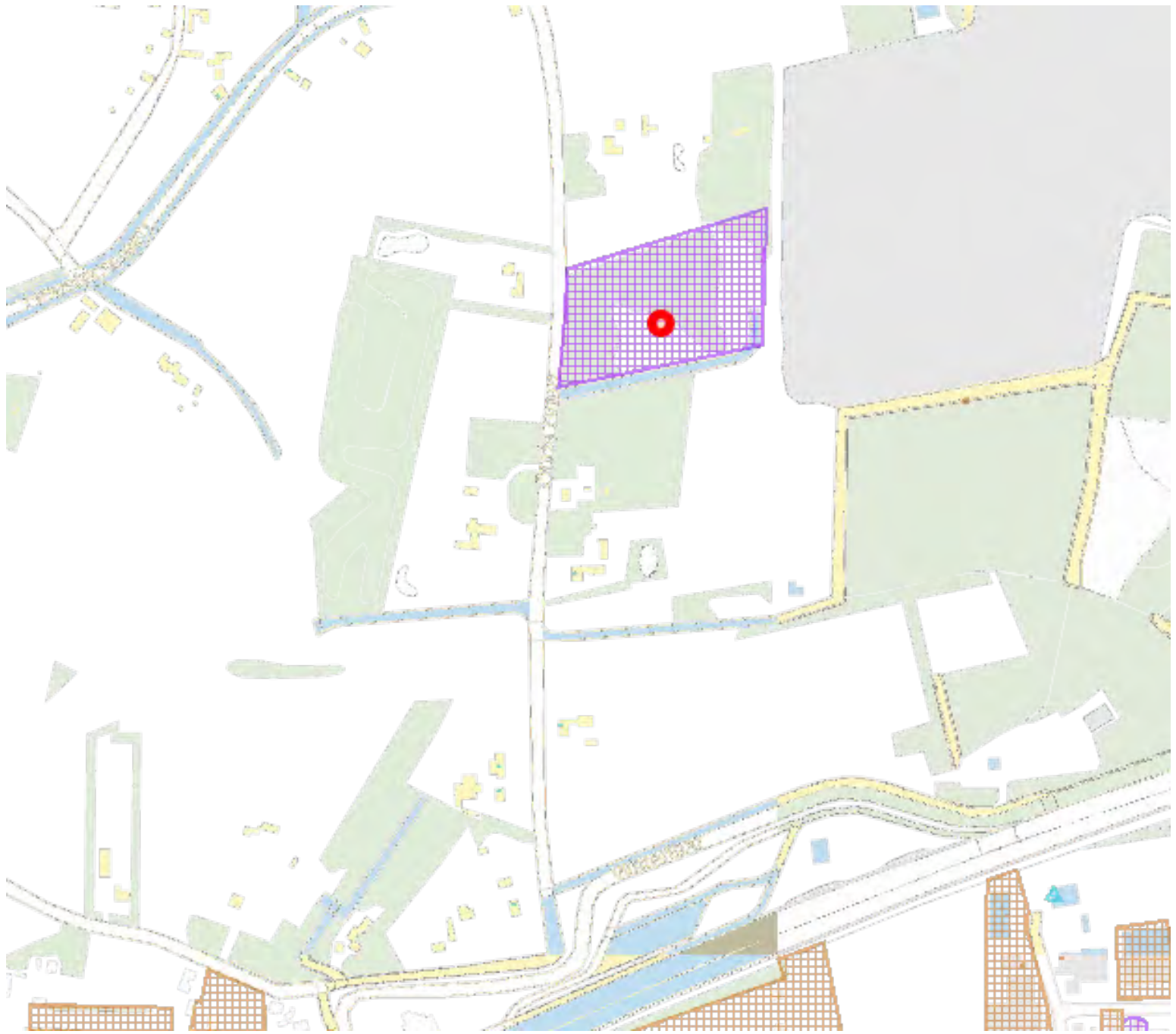
Beschikte kadastrale percelen

Code	Sectie	Perceel
D	393	

Contact

U kunt eventueel aanvullende informatie vragen bij:

- [Omgevingsdienst Midden- en West Brabant](#) (locaties gelegen in Midden- en West Brabant), bodemloket@OMWB, 013-2060200;
- [Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant](#) (locaties gelegen in Noord- en Zuid-Oost Brabant), bodemloket@ODZOB.nl, 088-3690545;
- [Actief Bodembeheer de Kempen](#) (locaties met bodemverontreiniging met zware metalen (zink, cadmium, arseen, lood en koper) in Zuidoost-Brabant), secretariaatABDK@brabant.nl, 040-2329292;
- de [gemeente](#) waarin de locatie ligt.



Legenda

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar



Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,
geen noodzaak tot verder
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,
verder onderzoek kan
noodzakelijk zijn



Historische activiteit
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.



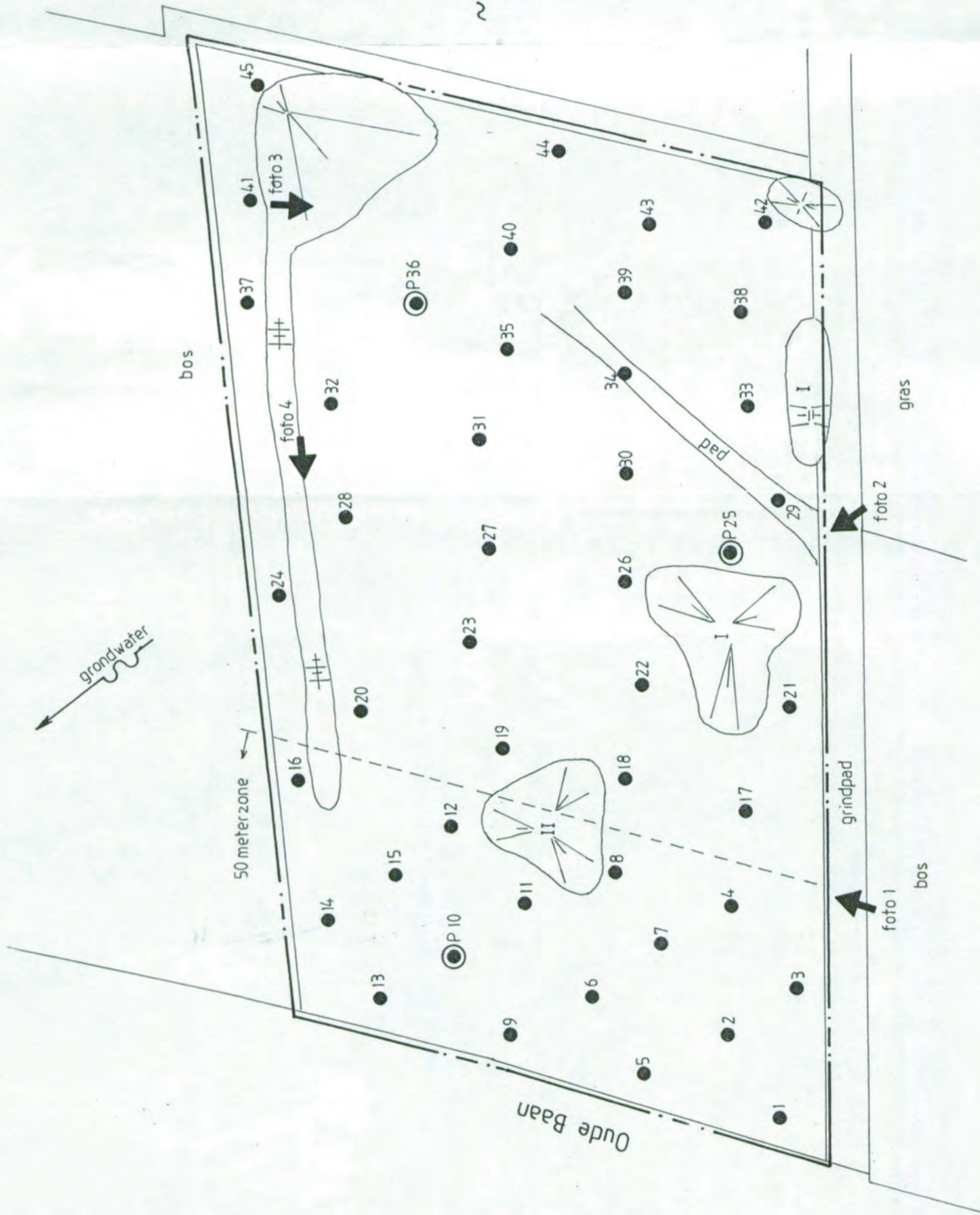
~ Geffense plas ~

● GRONDBORING

⊙ PEILBUIJS

--- ONDERZOEKSLOCATIE

I - II ONDERZOCHE DEELPARTIJE (CERTICON)



VAN OORT
Bodemonderzoek
Zoggelsestraat 15a, 5384 LL Heesch
Tel. (0412) 454818 Fax (0412) 454350

Oude Baan (ong) te Geffen

Opdg. : Gemeente Maasdonk Datum : dec. 2009

Projnr. : OUB. 323409 Schaal : 1:1000

6 Samenvatting en advies

Ter plaatse van een locatie aan de Oude Baan (ong) te Geffen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een geplande grondoverdracht. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummer 393.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn voor een grondtransactie en een toekomstige natuur- en woonbestemming. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn. Als criteria is gebruik gemaakt van de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (Tussenwaarde $T_w = A_w$ of $S_w + I_w/2$).

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740.

De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie) en vastgesteld in overleg met de opdrachtgever. Vanwege een voormalige ontgroning en gebruik van de locatie als zanddepot is beoordeeld dat de locatie potentieel verdacht is van bodemverontreiniging.

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

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen.

Tabel 6.1: Analyseresultaten

• <i>Bovengrond</i> :	> A_w ; PCB's en minerale olie
• <i>Ondergrond</i> :	> A_w ; kwik en PAK's
• <i>Grondwater</i> :	> T_w ; koper
	> S_w ; barium en cadmium

A_w = Achtergrondwaarde, S_w = Streefwaarde, T_w = Tussenwaarde, I_w = Interventiewaarde

De vaste bodem is licht verontreinigd. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd. Voor een verklaring van de gemeten verhoogde concentraties en het toetsen van de hypothese(n) wordt verwezen naar paragraaf 5.3 op de vorige pagina.

Het grondwater voldoet niet aan het criteria en ligt boven de tussenwaarde (A_w of $S_w + I_w/2$).

In principe is een aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk. Om de volgende redenen wordt dit echter weinig zinvol geacht;

- In de vaste bodem (boven- en ondergrond) is ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogd kopergehalte gemeten.
- De gronddepots zijn door derden als schoon beoordeeld. Ook hier geldt dat ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde kopergehalten zijn gemeten.
- Wetenschappelijk is aangetoond dat als gevolg van natuurlijke bodemprocessen licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen voor kunnen komen in het grondwater in de regio.

Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen dient bij eventueel grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie. Dit laatste geldt niet voor de onderzochte gronddepots.

Geadviseerd wordt het gebruik van het grondwater zoveel mogelijk te beperken en de resultaten van het onderzoek ter beoordeling en kennisname voor te leggen aan het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant).



Opdracht : MB-6667
Project : Locatie aan de Oude Baan
Plaats : Geffen

SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

1. Locatie-aanduiding/rapportgegevens

Opdrachtnummer : MB-6667
Soort onderzoek : Verkennend, conform NEN 5740
Adres : Oude Baan te Geffen
Gemeente : Maasdonk
Opdrachtgever : Van Wanrooy-Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmij. BV
Projectadviseur : Ing. S.W. Van de Ven
Datum rapport : 16 maart 2007
Opp. Locatie : ca. 29.000 m²
Coördinaten : x = 162,04 y = 416,56

2. Aanleiding en doel onderzoek

Het onderzoek heeft tot doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem met het oog op een voorgenomen transactie.

Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarde aanwezig zijn.

3. Hypothese

Grootschalig onverdacht (ONV-GR).

4. Uitslag van het onderzoek

Bovengrond: MM1: alle onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
MM2: minerale olie > streefwaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
MM3: minerale olie > streefwaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.

Ondergrond: MM4: alle onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
MM5: alle onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.

Grondwater: B01: cadmium en zink > interventiewaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
B02: cadmium > interventiewaarde,
zink > tussenwaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
B03: cadmium en zink > interventiewaarde,
chromium en nikkel > streefwaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.
B04: cadmium, chromium en zink > streefwaarde,
overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.



Opdracht : MB-6667
Project : Locatie aan de Oude Baan
Plaats : Geffen

5. Conclusie en aanbevelingen

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. In de bovengrond zijn lokaal lichte verhogingen aan minerale olie gemeten. In de ondergrond wordt door geen van de onderzochte parameters de streefwaarde dan wel detectiegrens overschreden. In het grondwater zijn lichte tot sterke verhogingen aan zink en cadmium gemeten. Verder zijn lokaal lichte verhogingen aan chroom en nikkel aangetoond.

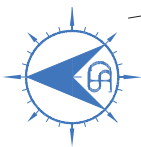
De gemeten matig tot sterk verhoogde gehalten aan cadmium en zink in het grondwater (B01 t/m B03) overschrijden het criterium voor nader onderzoek. Formeel dient derhalve een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de omvang van deze verontreiniging aan zware metalen in het grondwater. Echter, gezien de afwezigheid van humane risico's een vermeende diffuse verhoging en variabiliteit wordt de uitvoering van een nader onderzoek niet zinvol geacht. Wel kan een herbemonstering van de peilbuizen en opvolgende analyse op cadmium en zink (zie ook § 7.2) overwogen worden. Met het oog op een mogelijk toekomstig aan te vragen bouwvergunning wordt opgemerkt dat het bevoegd gezag inzake de gemeente Maasdonk is.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de matige tot sterke verontreiniging aan cadmium en zink in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande herontwikkeling.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat, afhankelijk van de bestemming en toepassing, bij eventuele afvoer van overtollige grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit kan worden gevraagd (AP-04).

6. Verzendlijst:

3 x Van Wanrooy-Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmij. BV te Geffen, t.a.v. dhr. W.A. Foolen.



1:10000

LEGENDA



boring

boring met peilbuis

bebouwing

begrenzing onderzoekslocatie

kadastrale nummers

huisnummer

D393

9

REV.	DATE	NAME	DESCRIPTION
0	05.08.11	HNA	SITUATIEKENING

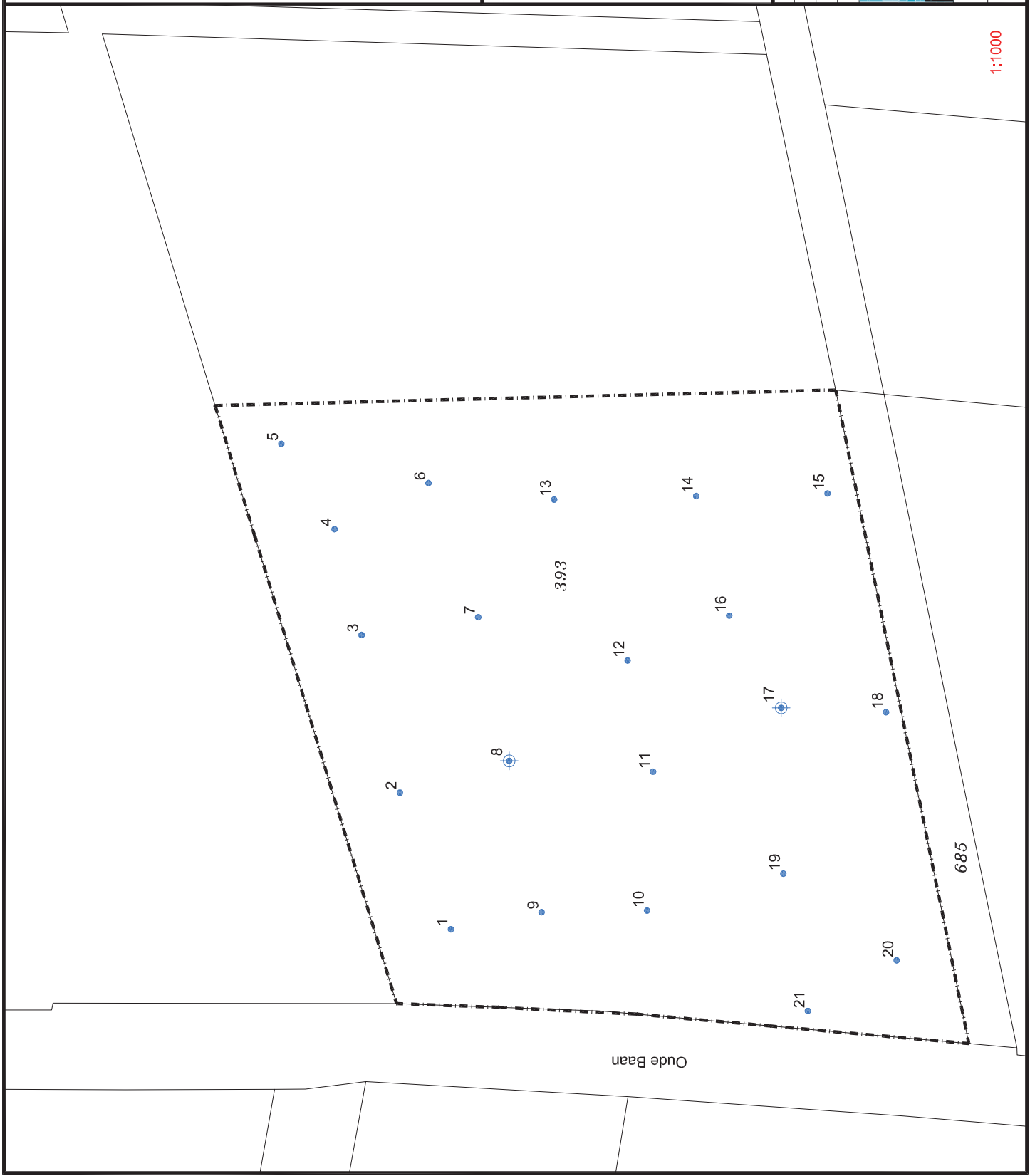


NOORDWIJK (Hoofdkantoor)
Sprengveldijkweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk
TEL: 071 - 402 85 86
FAX: 071 - 4035524
WWW.IDDS.NL
EMAIL: INFO@IDDS.NL

SCHAAL:
1:1000
1:10000
FORMAAT:
A4

OMSCHRIJVING
OUDE BAAN TE GEFFEN
PROJECT NR.
1104D149/PDI

1:1000



6. CONCLUSIES EN ADVIES

In opdracht van Gemeente Maasdonk is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Oude Baan (ong.) te Geffen.

Aanleiding en doelstelling onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplan en de aansluitende beoogde herinrichting van de onderzoekslocatie (omgevingsvergunning, activiteit bouwen). In dit kader wenst de opdrachtgever inzicht in de chemische kwaliteit van de bodem.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

- in de boven- en ondergrond zijn zeer plaatselijk sporen baksteen waargenomen (boring 17). Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie;
- de ondergrond is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie;
- de aangetoonde lichte verontreiniging met barium is voornamelijk van onbekende herkomst.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende streefwaarde voor barium (peilbuis 18) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarde is dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ons inziens en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake de voortzetting van het huidig bodemgebruik, dan wel het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbevelingen

Wij adviseren u om onderhavige rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde Gemeente Maasdonk, ter formalisering van de onderzoeksresultaten en conclusies.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

IDDS bv
Noordwijk (ZH)

RAPPORT:

QUICKSCAN

FLORA EN FAUNA

OUDE BAAN 10 GEFFEN

GEMEENTE GEFFEN, SECTIE D, NUMMERS 1138, 1139 EN 1140

PROJECT: 15034

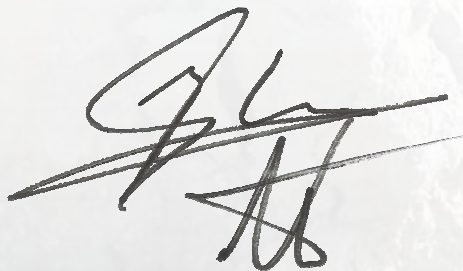
OPDRACHTGEVER:

Pittiger in Planologie
Verwestraat 32
5491 BZ St. Oedenrode

DATUM: 18 januari 2016

Paraaf opsteller:

Paraaf kwaliteitscontrole:



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	FLORA EN FAUNAWET	3
3	LOCATIEGEGEVENS	4
3.1	Algemeen	4
3.2	Omgeving	4
4	DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK	5
5	QUICKSCAN	6
5.1	Biotooptypen	6
5.2	Beschrijving flora en fauna	6
5.3	Inventarisatiegegevens vanuit de omgeving	6
5.4	Effecten ingreep op flora en fauna	7
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	7

BIJLAGE

1	Situering in de regio
2	Kadastrale kaart
3	Luchtfoto
4	Gegevens Natuurloket
5	Checklist vooronderzoek vleermuizen
6	Plantekeningen
7	Fotobijlage

1

INLEIDING

Pittiger in Planologie te St. Oedenrode heeft namens één van haar klanten, in verband met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aan NIPA milieutechniek b.v. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quickscan met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna ter plaatse van het perceel Oudebaan 10 te Geffen.

De contactpersoon namens de opdrachtgever is mevrouw N. van de Goor. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn uitgevoerd door de heer ir. J.B.P. van der Stroom.

2

FLORA EN FAUNAWET

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet. Om kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen en dient niet ter bescherming van individuele planten of dieren. Het is erop gericht het voortbestaan van de soort niet in gevaar te brengen.

Bij werkzaamheden is de Flora- en faunawet alleen van toepassing als binnen het werkgebied beschermde soorten voorkomen. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten vallen ook onder de bescherming van de wet.

De Flora- en faunawet stelt het volgende:

- Het is verboden om planten behorende tot een beschermde inheemse plantensoort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (Artikel 8).
- Het is verboden dieren behorende tot een beschermende inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten (Artikel 10).
- Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (Artikel 11).

Dit houdt in dat binnen het plangebied in eerste instantie vastgesteld dient te worden of daarbinnen beschermde soorten aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn dient het schadelijke effect van de activiteiten op de aanwezige soorten vastgesteld te worden en dient mogelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

3 LOCATIEGEGEVENS

3.1 Algemeen

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². Het noordelijk deel is in gebruik als tuin, het zuidelijk deel is in gebruik als weiland. Het voornemen bestaat om op het perceel een woning te realiseren.

Om vast te stellen of deze ingreep van invloed is op beschermde flora of fauna is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

3.2 Omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied te oosten van Geffen.

- Noordzijde: woning met tuin
- Oostzijde: bosschages
- Zuidzijde: weide
- Westzijde: openbare weg Oude Baan met aan de overzijde weidegronden.

In de nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is op circa 10 km (uiterwaarden Rijntakken). Gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied, zijn nadelige gevolgen van de ingreep voor het Natura 2000 gebied uit te sluiten.

Ten oosten van de onderzoekslocatie is het Geffense Bos en de Geffenseplas gelegen. Het betreft een recreatiegebied. Het beheertype vanuit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is droog productiebos.

Figuur 1: Natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant



4

DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie soorten aanwezig zijn die vallen onder de Flora- en faunawet en waarmee bij de ontwikkeling van het perceel rekening gehouden dient te worden, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor de geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

5 QUICKSCAN

5.1 **Biotooptypen**

De quickscan bestaat uit het vaststellen van welke biotopen in het plangebied aanwezig zijn. Het locatiebezoek heeft op 18 januari 2016 plaatsgevonden.

De onderzoekslocatie is onverhard. Het perceel betreft een voedselrijk soortenarm grasland (dierenweide). Op het perceel zijn enkele oude dennen en eiken aanwezig. In de zuidoosthoek is een kleine bosschage aanwezig.

5.2 **Beschrijving flora en fauna**

Op de onderzoekslocatie zijn geen soorten waargenomen die een beschermde status hebben.

De checklist vooronderzoek vleermuizen is als bijlage 5 opgenomen. Binnen het plangebied bevinden zich enkele hoge bomen welke mogelijk als verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen. De bomen zullen bij de herinrichting niet worden gekapt. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt niet derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 **Inventarisatiegegevens vanuit de omgeving**

De inventarisatiegegevens vanuit de omgeving zijn opgevraagd via quickscanhulp.nl dat door het natuurloket is opgesteld. Binnen een straal van 0-1 kilometer van de onderzoekslocatie zijn bij inventarisaties in het verleden diverse beschermde soorten uit tabel II en III waargenomen.

Vissen en amfibieën (kleine en grote modderkruiper en heikikker)

Heikikkers, kleine en grote modderkruipers zijn aan water gebonden en zijn binnen het plangebied uit te sluiten.

Vogels (boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, roek, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw)

Op de locatie zijn geen vogelnesten en/of geschikte broedplaatsen voor de genoemde soorten waargenomen. Deze soorten zijn veelal gebonden aan gebouwen, bossen en water.

Zoogdieren (eekhoorn, gewone dwergvleermuis en das)

De eekhoorn is gebonden aan bomen en is derhalve binnen het plangebied niet uit te sluiten. De bomen zullen echter niet worden gerooid. Binnen het plangebied is geen dassenburcht waargenomen. De gewone dwergvleermuis is gebonden aan bebouwing. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

De hiervoor genoemde soorten worden niet binnen het plangebied verwacht. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie (straal 1 kilometer) bevinden zich de Geffense Bossen en de Geffense Plas. Het is waarschijnlijker dat voornoemde soorten hier waargenomen zijn. Tevens is in de omgeving van de Kerkesteeg een dassenburcht aanwezig.

5.4 Effecten ingreep op flora en fauna

De bomen binnen het plangebied zullen niet worden gerooid. De bebouwing van de onderzoekslocatie zal geen negatieve effecten op flora en fauna hebben.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

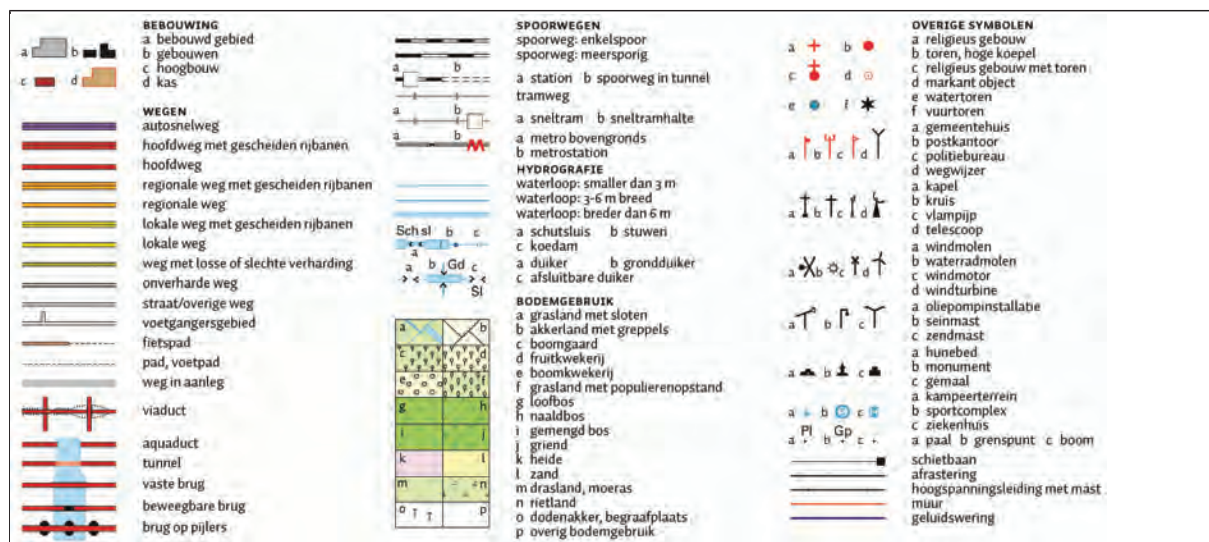
Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Oude Baan 10 te Geffen, kadastraal bekend onder gemeente Geffen, sectie D, nummers 1138, 1139 en 1140 wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplanwijziging geen negatief effect zal hebben op beschermde flora en fauna binnen het plangebied.

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.

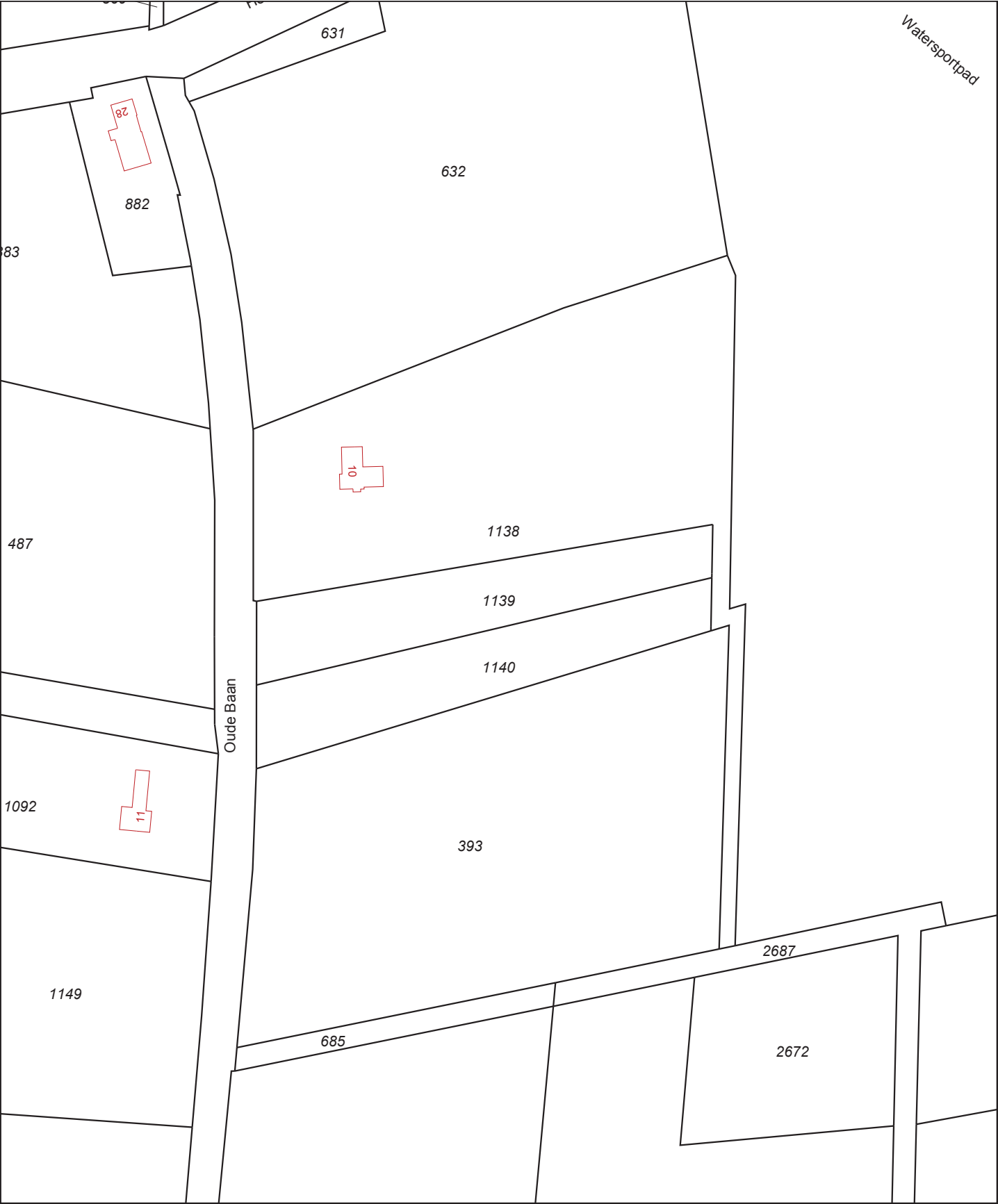
Bijlage 1

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GEFFEN D 1138
Oude Baan 10, 5386 KS GEFFEN
CC-BY Kadaster.



Bijlage 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 december 2015

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

GEFFEN

D

1138

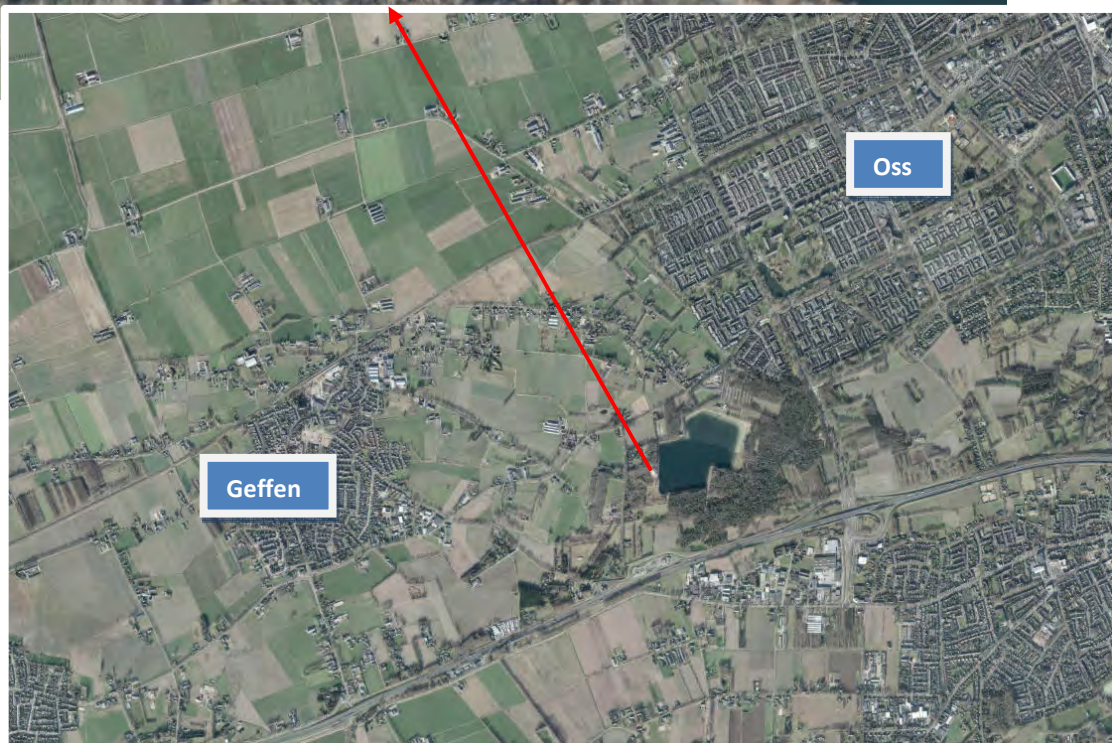
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Bijlage 3



Bijlage 4: Luchtfoto



Bijlage 4

disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 18-01-2016 09:57:55'



Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van het plangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: info@natuurloket.nl

telefoon: 0800 2356333

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Kleine modderkruiper	Vissen	tabel II	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren	tabel II	0 - 1 km
Heikikker	Amfibieën	tabel III	0 - 1 km
Grote modderkruiper	Vissen	tabel III	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Havik	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Huismus	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Roek	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Steenuil	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Zwarte Wouw	Vogels	tabel III	0 - 1 km
Das	Zoogdieren	tabel III	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	0 - 1 km
Alpenwatersalamander	Amfibieën	tabel II	1 - 5 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	tabel II	1 - 5 km
Kleine zonnedauw	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Klokjesgentiaan	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Kluwenklokje	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Lange ereprijs	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Rietorchis	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Ronde zonnedauw	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Steenanjer	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Tongvaren	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Wilde gagel	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Wilde marjolein	Vaatplanten	tabel II	1 - 5 km
Wild zwijn	Zoogdieren	tabel II	1 - 5 km
Kamsalamander	Amfibieën	tabel III	1 - 5 km
Poelkikker	Amfibieën	tabel III	1 - 5 km
Rugstreeppad	Amfibieën	tabel III	1 - 5 km
heideblauwtje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	1 - 5 km
Ransuil	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Slechtvalk	Vogels	tabel III	1 - 5 km
Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Laatvlieger	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km
Watervleermuis	Zoogdieren	tabel III	1 - 5 km

Klein glaskruid	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Prachtklokje	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Rapunzelklokje	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Ruig klokje	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Stijf hardgras	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Waterdrieblad	Vaatplanten	tabel II	5 - 10 km
Cottus gobio	Vissen	tabel II	5 - 10 km
Steenmarter	Zoogdieren	tabel II	5 - 10 km
keizersmantel	Insecten-Dagvlinders	tabel III	5 - 10 km
Gevlekte witsnuitlibel	Insecten-Libellen	tabel III	5 - 10 km
Rivierrombout	Insecten-Libellen	tabel III	5 - 10 km
Drijvende waterweegbree	Vaatplanten	tabel III	5 - 10 km
Bittervoorn	Vissen	tabel III	5 - 10 km
Rivierprik	Vissen	tabel III	5 - 10 km
Bever	Zoogdieren	tabel III	5 - 10 km
Franjestaart	Zoogdieren	tabel III	5 - 10 km
Gewone/Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	tabel III	5 - 10 km
Meervleermuis	Zoogdieren	tabel III	5 - 10 km
Waterspitsmuis	Zoogdieren	tabel III	5 - 10 km
Europese rivierkreeft	Geleedpotigen-Insecten	tabel II	10 - 25 km
Vliegend hert	Insecten-Kevers	tabel II	10 - 25 km
Beenbreek	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Brede orchis	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Daslook	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Gele helmbloem	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Gevlekte orchis	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Grote keverorchis	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Gulden sleutelbloem	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Herfsttijloos	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Jeneverbes	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Maretak	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Moeraswespenorchis	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Parnassia	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Spaanse ruiter	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Spindotterbloem	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Steenbreekvaren	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Steenbreekvaren subsp. trichomanes	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Veldsalie	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Vleeskleurige orchis	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Wilde kievitsbloem	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Zomerklokje	Vaatplanten	tabel II	10 - 25 km
Europese meerval	Vissen	tabel II	10 - 25 km
Damhert	Zoogdieren	tabel II	10 - 25 km
Boomkikker	Amfibieën	tabel III	10 - 25 km

Knoflookpad	Amfibieën	tabel III	10 - 25 km
Vinpootsalamander	Amfibieën	tabel III	10 - 25 km
donker pimpernelblauwtje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	10 - 25 km
grote ijsvogelvlinder	Insecten-Dagvlinders	tabel III	10 - 25 km
pimpernelblauwtje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	10 - 25 km
rouwmantel	Insecten-Dagvlinders	tabel III	10 - 25 km
Groene glazenmaker	Insecten-Libellen	tabel III	10 - 25 km
Hazelworm	Reptielen	tabel III	10 - 25 km
Ringslang	Reptielen	tabel III	10 - 25 km
Zandhagedis	Reptielen	tabel III	10 - 25 km
Kruipend moerasscherm	Vaatplanten	tabel III	10 - 25 km
Zomerschroeforchis	Vaatplanten	tabel III	10 - 25 km
Oehoe	Vogels	tabel III	10 - 25 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Baardvleermuis / Brandts vleermuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Boommarter	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Bosvleermuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Eikelmuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	tabel III	10 - 25 km
Bergnachtorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Bijenorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Blaasvaren	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Bosorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Dennenorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Franjegotiaan	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Grote muggenorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Harlekijn	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Hondskruid	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Kruisbladgentiaan	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Mannetjesorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Muurbloem	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Soldaatje	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Stengelloze sleutelbloem	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Stengelomvattend havikskruid	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Weideklokje	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Welriekende nachtorchis	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Zwartsteel	Vaatplanten	tabel II	25 - 50 km
Edelhert	Zoogdieren	tabel II	25 - 50 km
Klapmuts	Zoogdieren	tabel II	25 - 50 km
Vroedmeesterpad	Amfibieën	tabel III	25 - 50 km
bruin dikkopje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	25 - 50 km
grote vuurvlinder	Insecten-Dagvlinders	tabel III	25 - 50 km
iepenpage	Insecten-Dagvlinders	tabel III	25 - 50 km

tweekleurig hooibeestje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	25 - 50 km
veldparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	tabel III	25 - 50 km
Gestreepte waterroofkever	Insecten-Kevers	tabel III	25 - 50 km
Gaffellibel	Insecten-Libellen	tabel III	25 - 50 km
Adder	Reptielen	tabel III	25 - 50 km
Gladde slang	Reptielen	tabel III	25 - 50 km
Muurhagedis	Reptielen	tabel III	25 - 50 km
Beekprik	Vissen	tabel III	25 - 50 km
Bechsteins vleermuis	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Ingekorven vleermuis	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Kleine dwergvleermuis	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Noordse woelmuis (arenicola)	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Otter	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Vale vleermuis	Zoogdieren	tabel III	25 - 50 km
Blauwe zeedistel	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Bokkenorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Groensteel	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Herfstschroeforchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Honingorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Pijlscheefkelk	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Poppenorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Purperorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Rechte driehoeksvaren	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Schubvaren	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Slanke gentiaan	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Steenrode orchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Valkruid	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Veenmosorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Vliegenorchis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Vogelnestje	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Zomeradonis	Vaatplanten	tabel II	50 - 100 km
Adderzeenaald	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Botervis	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Brakwatergrondel	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Dikkopje	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Dwergbolk	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Glasgrondel	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Groene zeedonderpad	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Grote koornaarvis	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Grote zeenaald	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Hondshaai	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Kleine pieterman	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Kleine zeenaald	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Pitvis	Vissen	tabel II	50 - 100 km

Slakdolf	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Symphodus melops	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Vorskwab	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Zwarte grondel	Vissen	tabel II	50 - 100 km
Grijze zeehond	Zoogdieren	tabel II	50 - 100 km
Grote bosmuis	Zoogdieren	tabel II	50 - 100 km
Geelbuikvuurpad	Amfibieën	tabel III	50 - 100 km
Vuursalamander	Amfibieën	tabel III	50 - 100 km
dwergblauwtje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	50 - 100 km
klaverblauwtje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	50 - 100 km
Noordse winterjuffer	Insecten-Libellen	tabel III	50 - 100 km
Kemps zeeschildpad	Reptielen	tabel III	50 - 100 km
Groenknolorchis	Vaatplanten	tabel III	50 - 100 km
Elrits	Vissen	tabel III	50 - 100 km
Gestippelde alver	Vissen	tabel III	50 - 100 km
Brandts vleermuis	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Bruinvis	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Dwergvinvis	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Gewone dolfin	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Gewone vinvis	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Gewone zeehond	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Hamster	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Lynx	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Tuimelaar	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Veldspitsmuis	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Witsnuitdolfijn	Zoogdieren	tabel III	50 - 100 km
Aapjesorchis	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Bleek bosvogeltje	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Duitse gentiaan	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Geelgroene wespenorchis	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Groene nachtorchis	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Kleine keverorchis	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Lange zonnedaauw	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Veldgentiaan	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Welriekende/Bergnachtorchis	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Zinkviooltje	Vaatplanten	tabel II	100 - 250 km
Blonde rog	Vissen	tabel II	100 - 250 km
Gehoornde slijmvis	Vissen	tabel II	100 - 250 km
Goudharder	Vissen	tabel II	100 - 250 km
Harnasmannetje	Vissen	tabel II	100 - 250 km
Lozano's grondel	Vissen	tabel II	100 - 250 km
Ringelrob	Zoogdieren	tabel II	100 - 250 km
groot geaderd witje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	100 - 250 km
purperstreepparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	tabel III	100 - 250 km

veenbesparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	tabel III	100 - 250 km
veenhooibeestje	Insecten-Dagvlinders	tabel III	100 - 250 km
Brede geelgerande waterroofkever	Insecten-Kevers	tabel III	100 - 250 km
Heldenbok	Insecten-Kevers	tabel III	100 - 250 km
Oostelijke witsnuitlibel	Insecten-Libellen	tabel III	100 - 250 km
Sierlijke witsnuitlibel	Insecten-Libellen	tabel III	100 - 250 km
Dikkopschildpad	Reptielen	tabel III	100 - 250 km
Lederschildpad	Reptielen	tabel III	100 - 250 km
Atlantische steur	Vissen	tabel III	100 - 250 km
Bataafse stroommossel	Weekdieren	tabel III	100 - 250 km
Groot zee gras	Zeeorganismen	tabel III	100 - 250 km
Gestreepte dolfijn	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Gewone spitssnuitdolfijn	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Griend	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Hazelmuis	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Noordse vinvis	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Orka	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Potvis	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Wilde kat	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km
Witflankdolfijn	Zoogdieren	tabel III	100 - 250 km

Bijlage 5

Checklist vleermuizen

1. Dikke bomen

Is in of grenzend aan het plangebied één (of meerdere) dikke boom (doorsnede globaal > 3 dm op borsthoogte) aanwezig? **ja**

a. Zijn holtes, spleten, scheuren, losse bast uit te sluiten?

Zo niet, nader onderzoek naar winter-, kraam-, zomer- en paar verblijfplaatsen van boombewonende soorten. **nee**

b. Maakt de boom (bomen) deel uit van een mogelijke route of verbinding

Nader onderzoek naar vliegroutes van alle (in de omgeving) voorkomende vleermuissoorten. **nee**

c. Vormt de boom (bomen) mogelijk foerageergebied?

Nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen. **nee**

d. Vormt de boom een beschutting van een naastgelegen foerageergebied?

Nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen. **nee**

2. Opgaande gewassen

Is op of grenzend aan het plangebied één (of meerdere) dunne boom (doorsnede globaal < 3 dm op borsthoogte) en/of struiken/gewassen > 1,5 meter aanwezig? **ja**

a. Maken de struiken, gewassen, boom (bomen) deel uit van een mogelijke route of verbinding (lijnelement)? **nee**

Onderzoek naar routes van vleermuizen.

b. Zijn er zichtbare holtes spleten, scheuren, losse bast in de boom (bomen)? **nee**

Nader onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen van boombewonende soorten.

c. Vormt het opgaand groen mogelijk foerageergebied (let vooral op kleinschalig gebied of parkachtige omgeving)? **nee**

Nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

d. Vormen de opgaande gewassen een beschutting van een naastgelegen foerageergebied? **nee**

Nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

3. Open water

Is er open water aanwezig? **nee**

a. Is er water?

Aandacht voor leefgebied (foerageergebied en vlieg- en/of migratieoute), tweekleurige vleermuis, rosse vleermuis ruige dwergvleermuis, watervleermuis (> 1m breed) en meervleermuis (> 2m breed).

b. Is er water in tenminste iets besloten gebied? **nee**

Ook aandacht voor leefgebied (foerageergebied en vlieg- en/of migratieroute) gewone dwerg-, baard-, brandt's-, ingekorven, franjestaart, grijze en gewone grootoorvleermuis en laatvlieger in nader onderzoek.

c. Is er water in open gebied? **nee**

Ook aandacht voor leefgebied (foerageergebied en vlieg- en/of migratieroute)

tweekleurige-, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger in nader onderzoek.

d. Heeft het water een mogelijk essentiële functie als drinkwater?

Aandacht voor functie voor alle soorten vleermuizen.

4. Open gebied

Is er open gebied (> 1 ha)? **nee**

a. Bestaat het plangebied uit moeras, grasland, akker of anderszins (denk bij < 500 meter van water breder dan 2 meter extra aan meervleermuis)?

Nader onderzoek naar gebruik door rosse vleermuis, meervleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis en ruige dwergvleermuis.

5. Gebouwen

Zijn er gebouwen aanwezig? **nee**

a. Biedt het gebouw(en) mogelijk winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen (denk aan de spouwmuur, dakpannen, kelders, luiken aan de muur, gevelbekleding, zolders, daklagen, kruipruimtes etc.)? (bouwtekening ter inzage vragen). Nader onderzoek naar winter-, kraam-, zomer- en paar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. **nee**

b. Zijn er sporen van aanwezigheid, poepsporen, keutels, vraatsporen en dergelijke?

Dan nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen. **nee**

c. Mogelijk foerageer gebied? **nee**

Nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

6. Grotten, groeves, kelders en andere objecten

Zijn er grotten en/of groeves en/of kelders, bruggen, tunnels en/of andere objecten met ruimten? **nee**

a. Zijn deze geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen? **nee**

Dan nader onderzoek naar onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen, met de nadruk op winter-, en paarverblijfplaatsen?

7. Grootschalige landschapselementen

Zijn er grootschalige lijnvormige landschapselementen zoals kustzones, grootschalige dijken, duinenrijen, rivierdalen of waterpartijen die een verbindingroute zouden kunnen vormen tussen zomer- en winterleefgebieden (zie kaart bijlage 7 op werkblad 1. aanwijzingen voor gebruik). **nee**

Dan nader onderzoek naar mogelijke migratieroutes van meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis in voor- en najaar.

Bijlage 6





Bijlage 7



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Berekening tegenprestatie Oude Baan 10, Geffen

28-okt-16

A. Paardenwei						
	oppervlakte	eenheid	prijs per eenheid	aantal	totaal	
AANLEG						
Betreft het leveren en inzaaien van:						
Bloemrijk grasmengsel	3445 m2	are	€ 16,25	34,45	559,81	
BEHEER						
Bloemrijk grasland	3445 m2	are/jaar	€ 8,42	34,45	290,07	
TOTALE KOSTEN						

B. Ven						
	oppervlakte	eenheid	prijs per eenheid	aantal	totaal	
AANLEG						
Betreft het aanpassen/opschonen van:						
Ven	400m2		€ -	0	750,-	
Betreft het inzaaien van:						
Bloemrijk grasland	1990 m2	are	€ 16,25	19,9	323,38	
BEHEER						
Ven (Amfibieenpoel)	400 m2	stuks/jaar	€ 61,19	1	61,19	
Bloemrijk grasland	1990 m2	are/jaar	€ 8,42	19,9	167,56	
TOTALE KOSTEN						

C. Bestaand bos						
	oppervlakte	eenheid	prijs per eenheid	aantal	totaal	
AANLEG						
Eenmalige grootschalig dunning tbv structuurverbetering	7.057 m2	/	/	/	1000,00	

[illegible]

	norm
	STIKA
totaal x 10	norm
€ 2.900,69	STIKA
€ 3.460,50	

Werkelijke kosten voor opschoning, omvorming poel

	norm
750,00	werkelijke kosten (navraag bosbeheerder)
	STIKA
totaal x 10	norm
€ 611,90	STIKA
€ 1.675,58	STIKA
€ 3.037,48	

Werkelijke kosten voor omvormen bomen
Ondergrond onder bouwswel geschikt maken voor begroeing

	norm
€ 1.000,00	werkelijke kosten (navraag bosbeheerder)

	werkelijke kosten (navraag bosbeheerder)
totaal x 10	norm
€ 2.032,42	STIKA
€ 3.032,42	

	norm
	STIKA
	ingeschatte werkelijke kosten
totaal x 10	norm
€ 660,38	STIKA
€ 2.009,34	

Waardevermindering

	norm
€ 13.130,00	Raadsinformatiebrieﬀ 14-00107, Maasdonk
€ -2.860,00	Raadsinformatiebrieﬀ 14-00107, Maasdonk
€ 18.344,00	Raadsinformatiebrieﬀ 14-00107, Maasdonk
€ 6.832,00	Raadsinformatiebrieﬀ 14-00107, Maasdonk
€ 14.848,00	Raadsinformatiebrieﬀ 14-00107, Maasdonk
€ 50.294,00	

--	--

€	3.460,50
€	3.037,48
€	3.032,42
€	2.009,34
€	50.294,00
€	950,00
€	62.783,74

GEMEENTE MAASDONK INGEKOMEN		Burg.	Secr.
Nr. <u>3443</u> 26 JUN 2013		B en W	Raad
Class.nr.			
Behandelende Afdeling <u>Beleid</u>		Fotokopieën	

Gemeente Maasdonk
Afdeling Grondgebied/bureau VROM
t.a.v. de heer L. Schoonen
Postbus 5
5386 ZG GEFFEN



P.J.M. Toonen
makelaar/taxateur
mr. drs. ing. A.P.G. Hendrix
rentmeester
J. van Vessem
rentmeester/ontelgeningsdeskundige
W.P.C. Bakx
rentmeester/ontelgeningsdeskundige
ing. W.B. Wellner
rentmeester/taxateur
ing. H.W. Bijsterbosch
rentmeester/taxateur
mr. ing. J. de Vries
adviseur grondbeleid/rentmeester
ing. E.C.M.E. Hack
rentmeester
ing. G.J. Versteeg
rentmeester/taxateur
ing. J.A.W.M. Loeffen
rentmeester/taxateur
ing. W.J. van Olst
grondzakenadviseur

Druuten, 25 juni 2013

Ref. GJV/im/0497-2613

Betreft: taxatie perceel naast de Oude Baan 10 te Geffen

Geachte heer Schoonen,

Door u is gevraagd om een taxatie van de "verwachtingswaarde" van een nog te realiseren bouwka-
vel gelegen ten zuiden van het vrijstaande landhuis, plaatselijk bekend als Oude Baan 10 te Geffen. In
overleg is gekozen voor een taxatieverslag in briefvorm.

Beschrijving bestaande situatie en planologie

De heer G.A. Peters, wonende Oude Baan 10 te Geffen heeft omstreeks 1988 een vrijstaand landhuis
gekocht, gelegen nabij de Geffense Plas. Het betreft hier een bosrijke omgeving, in de nabijheid van
Oss. In het kader van de structuurvisie Geffen – Oss wil de heer Peters naast zijn landhuis een
bouwka-vel realiseren voor zijn twee kinderen. Doel is de realisering van een kavel voor de bouw van
een 2-onder-1-kapwoning. De gronden waarop deze bouwka-vel dient te worden gerealiseerd zijn al
over gedragen aan de kinderen (akte d.d. 24 januari 2012).

De nog te bebouwen gronden zijn nu in gebruik als weiland behorende tot het landhuis. De gronden zijn
opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld op
29 januari 2013. De gronden die men wil aanwenden voor de bouw van een 2-onder-1-kapwoning zijn
nu bestemd tot Agrarisch gebied met Waarden. De gemeente is onder voorwaarden bereid haar
medewerking te verlenen aan de herziening van deze agrarische bestemming naar wonen.

Kadastrale situatie

<i>Gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>	<i>Grootte (ha)</i>	<i>eigenaar</i>
Geffen	B	1138	1.66.95	De heer G.A. Peters
Geffen	B	1139	0.45.30	De heer B.H.N. Peters
Geffen	B	1140	0.45.15	Mevrouw A.M.W. Peters

Bron: gegevens kadaster d.d. 14 juni 2013 (zie ook bijgaande kadastrale berichten)

Huidig gebruik versus beoogde ontwikkeling

Van de agrarische percelen B 1139 en B 1140 zal ongeveer 4.200 m² worden omgezet naar de bestemming wonen. Van deze 4.200 m² wordt ongeveer 2.000 m² aangeduid als bouwvlak voor de bouw van een 2-onder-1-kapwoning.

De taxatieopdracht van de gemeente beperkt zich tot deze 2.000 m², verdeeld over de percelen B 1139 en B 1140. Voor de taxatie wordt uitgegaan van 1.000 m² bouwvlak per kadastraal perceel. De kavels zijn schetsmatig weergegeven op bijgaande tekeningen.

Taxatie van de verwachtingswaarde

Voorzien is de vorming van een nieuw bouwperceel van totaal 4.200 m². Dit perceel dient te worden onderverdeeld in ± 2.000 m² bouwvlak en ± 2.200 m² voortuin. Op het aan elkaar grenzende bouwvlak kan een 2-onder-1-kapwoning worden gerealiseerd met een totale inhoud van 750 m³ per woning en maximaal 150 m² vloeroppervlakte voor de bijgebouwen.

De verwachtingswaarde van het 2.000 m² bouwvlak wordt beïnvloed door het feit dat er slechts een 2-onder-1-kapwoning mag worden gerealiseerd. Bouwkavels geschikt voor de bouw van vrijstaande woningen worden hoger gewaardeerd. Korthedshalve verwijs ik u naar eerdere adviezen over min of meer vergelijkbare bouwpercelen voor een 2-onder-1-kapwoning, veelal boerderijtype, gelegen aan de Duyn en Daelseweg nabij nummer 14 te Nuland en de beoogde bouwpercelen aan de Kouwe Noord/Bredeweg te Geffen. In beide gevallen geldt voor de marktwaarde een bandbreedte tussen de € 200,-- tot maximaal € 250,-- per m².

Voor bouwkavels geschikt voor bebouwing met een vrijstaande woning geldt momenteel in deze omgeving een marktwaarde met als bovengrens ongeveer € 300,--/m². Dit geldt voor bouwkavels met een grootte tussen de 500 tot 1.000 m². Voor grotere bouwkavels geldt gemiddeld genomen een lagere grondprijs per m².

De uiteindelijke kostprijs, de stichtingskosten van de nieuwe 2-onder-1-kapwoning aan de Oude Baan ten zuiden van nummer 10, dient in verhouding te blijven met de uiteindelijke verkoopwaarde na realisering. De verkoopwaarde van een 2-onder-1-kapwoning (veelal een te splitsen boerderijtype) zal lager zijn dan de marktwaarde van een vrijstaande woning van vergelijkbare omvang. Uitgaande van min of meer dezelfde bouwkosten op een gelijkwaardig perceel, wordt het verschil in marktwaarde tussen een 2-onder-1-kapwoning en een vrijstaande woning dus vooral bepaald door een lagere grondprijs.

- 3 -

Advies

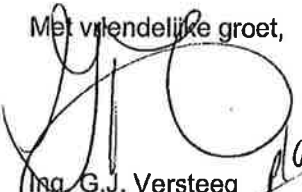
Het perceel aan de Oude Baan is goed gelegen in een landelijke omgeving met op korte afstand de voorzieningen van de stad Oss en dicht bij het hoofdwegennet (A59). Door de ligging naast de vrijstaande villa, in de mooie bosrijke omgeving heeft de te realiseren bouwkael aan de Oude Baan een hogere waarde dan de kavels aan de Kouwe Noord.

Gelet op eerdere adviezen, maar ook gelet op de specifieke landelijke ligging aan de Oude Baan te Geffen, wordt onderhavige 2.000 m² getaxeerd op een verwachtingswaarde van € 500.000,--, ofwel een gemiddelde van € 250,--/m².

Dit is de verwachte marktwaarde van de grond, na de herziening van het thans vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van het huidige gebruik en de huidige bestemming geldt dus een waardestijging van € 240,--/m², waarover de gemeente de gebruikelijke verrekeningen kan toepassen.

In de veronderstelling u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



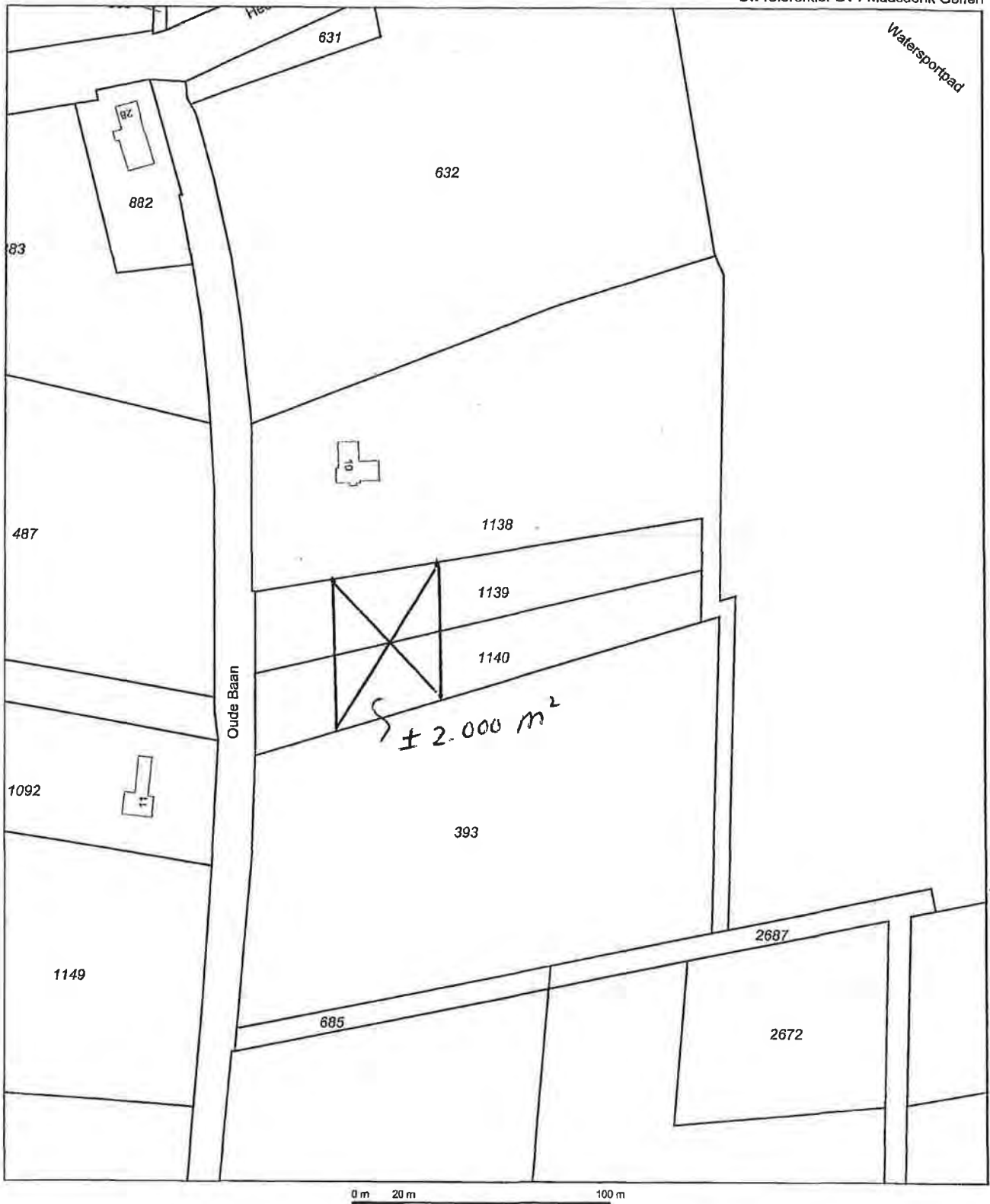
Ing. G.J. Versteeg
Rentmeester NVR

Bijlagen

- kadastrale tekening met schetsmatige aanduiding bouwvlak
- 3 kadastrale berichten
- uitsnede uit het bestemmingsplan
- schets beoogd bouwvlak
- luchtfoto

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: GV / Maasdonk Geffen



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Hulsnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Schaal 1:2000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	GEFFEN D 1138	
---------------------	--	--	------------------------------	---

Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 17 juni 2013
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
 Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
 hypotheek en beslagen

Betreft:	GEFFEN D 1138	17-6-2013
	Oude Baan 10 5386 KS GEFFEN	10:11:20
Uw referentie:	GV / Maasdonk Geffen	
Toestandsdatum:	14-6-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GEFFEN D 1138</u>	
Grootte:	1 ha 66 a 95 ca	
Coördinaten:	162217-416828	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN	
Locatie:	Oude Baan 10	
	5386 KS GEFFEN	
	Oude Baan 10 A	
	5386 KS GEFFEN	
Herinrichtingsrente:	€ 42,20	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	4-5-2012	
Ontstaan uit:	<u>GEFFEN D 394 gedeeltelijk</u>	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
 Ontleend aan: ATG 75304 d.d. 15-8-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Maasdonk worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Maasdonk.

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: GEFFEN D 1138
Oude Baan 10 5386 KS GEFFEN
Uw referentie: GV / Maasdonk Geffen
Toestandsdatum: 14-6-2013

17-6-2013
10:11:20

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Gerardus Antonius Peters
Oude Baan 10
5386 KS GEFFEN
Geboren op: 08-11-1947
Geboren te: SCHAIJK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988
Eerst genoemde object in
brondocument: GEFFEN D 394

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000
HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht**BURGERLIJKE STAAT GEHUWD**

Betrokken persoon:
Mevrouw Gerarda Johanna Geertruda Maria van Linden
Oude Baan 10
5386 KS GEFFEN
Geboren op: 13-04-1949
Geboren te: ALEM, MAREN EN KESSEL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/6009 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	GEFFEN D 1139	17-6-2013
	Oude Baan GEFFEN	10:11:32
Uw referentie:	GV / Maasdonk Geffen	
Toestandsdatum:	14-6-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GEFFEN D 1139</u>	
Grootte:	45 a 30 ca	
Coördinaten:	162215-416801	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN	
Locatie:	Oude Baan GEFFEN	
Herinrichtingsrente:	€ 11,45	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	4-5-2012	
Ontstaan uit:	<u>GEFFEN D 394 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Maasdonk worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Maasdonk.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Björn Henricus Nicolaas Peters

Broekhoek 35 A
5384 VP HEESCH

Geboren op: 26-01-1977

Geboren te: OSS

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 61052/130 d.d. 24-1-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: GEFFEN D 394 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 61052/130 d.d. 24-1-2012

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	GEFFEN D 1140	17-6-2013
	Oude Baan GEFFEN	10:11:51
Uw referentie:	GV / Maasdonk Geffen	
Toestandsdatum:	14-6-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GEFFEN D 1140</u>	
Grootte:	45 a 15 ca	
Coördinaten:	162215-416776	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN	
Locatie:	Oude Baan GEFFEN	
Herinrichtingsrente:	€ 11,41	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	4-5-2012	
Ontstaan uit:	<u>GEFFEN D 394 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Maasdonk worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Maasdonk.

Gerechtigde**EIGENDOM**Mevrouw Anouk Maria Wilhelmina Peters

Strothulzen 4

5282 NZ BOXTEL

Geboren op: 30-08-1980

Geboren te: OSS

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 61052/130 d.d. 24-1-2012Eerst genoemde object in
brondocument: GEFFEN D 394 gedeeltelijk**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Martijn Wilhelmus Frederikus Kessels

Strothulzen 4

5282 NZ BOXTEL

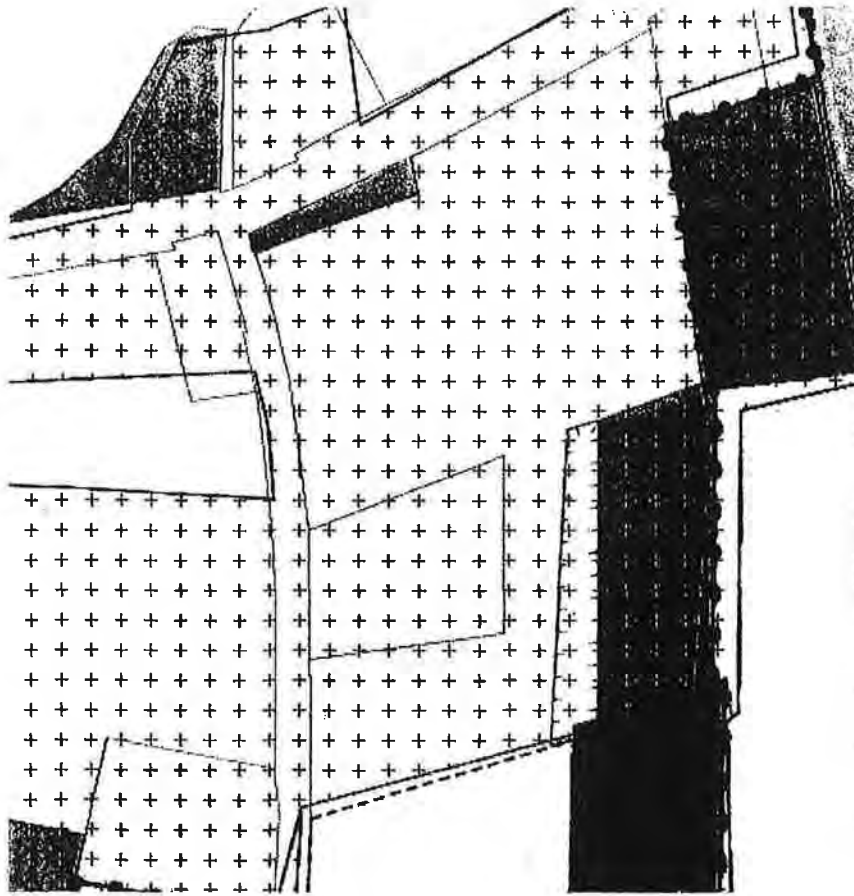
Geboren op: 07-01-1979

Geboren te: BOXTEL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 61052/130 d.d. 24-1-2012**Einde overzicht**

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

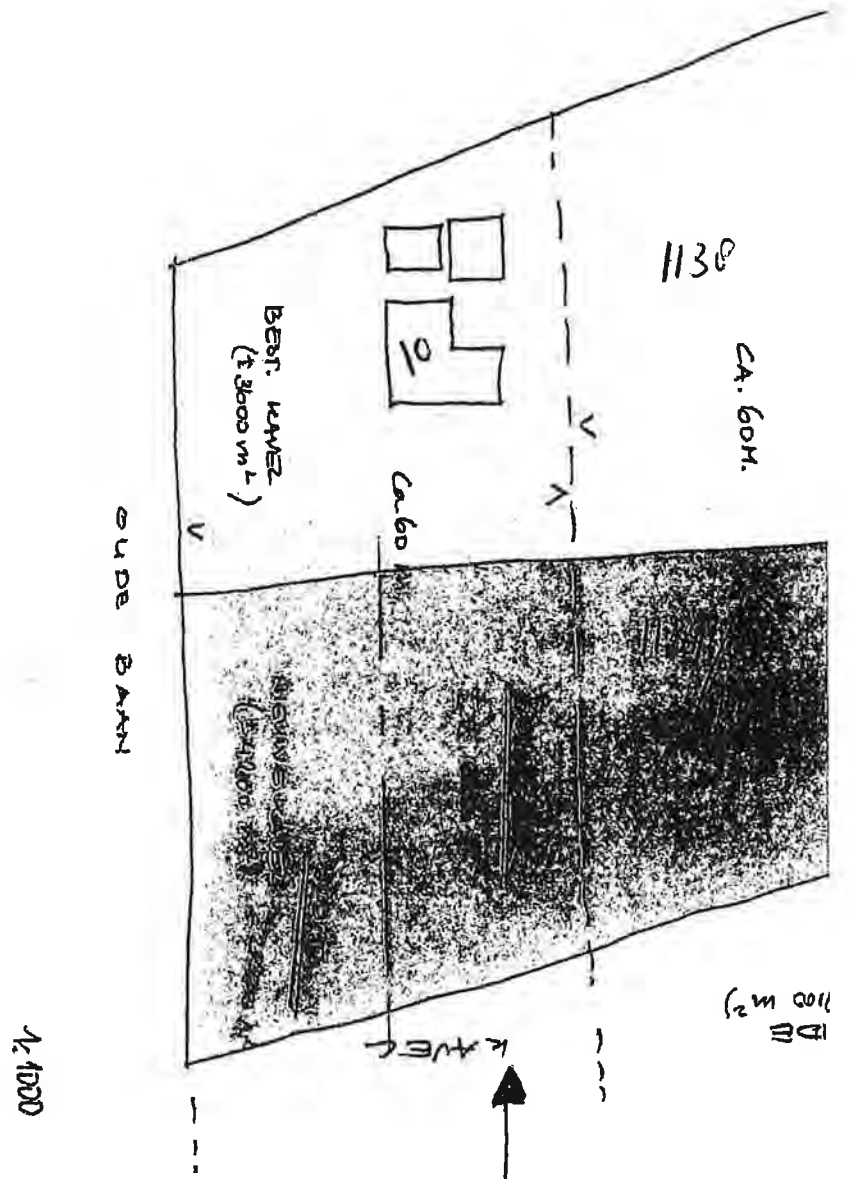


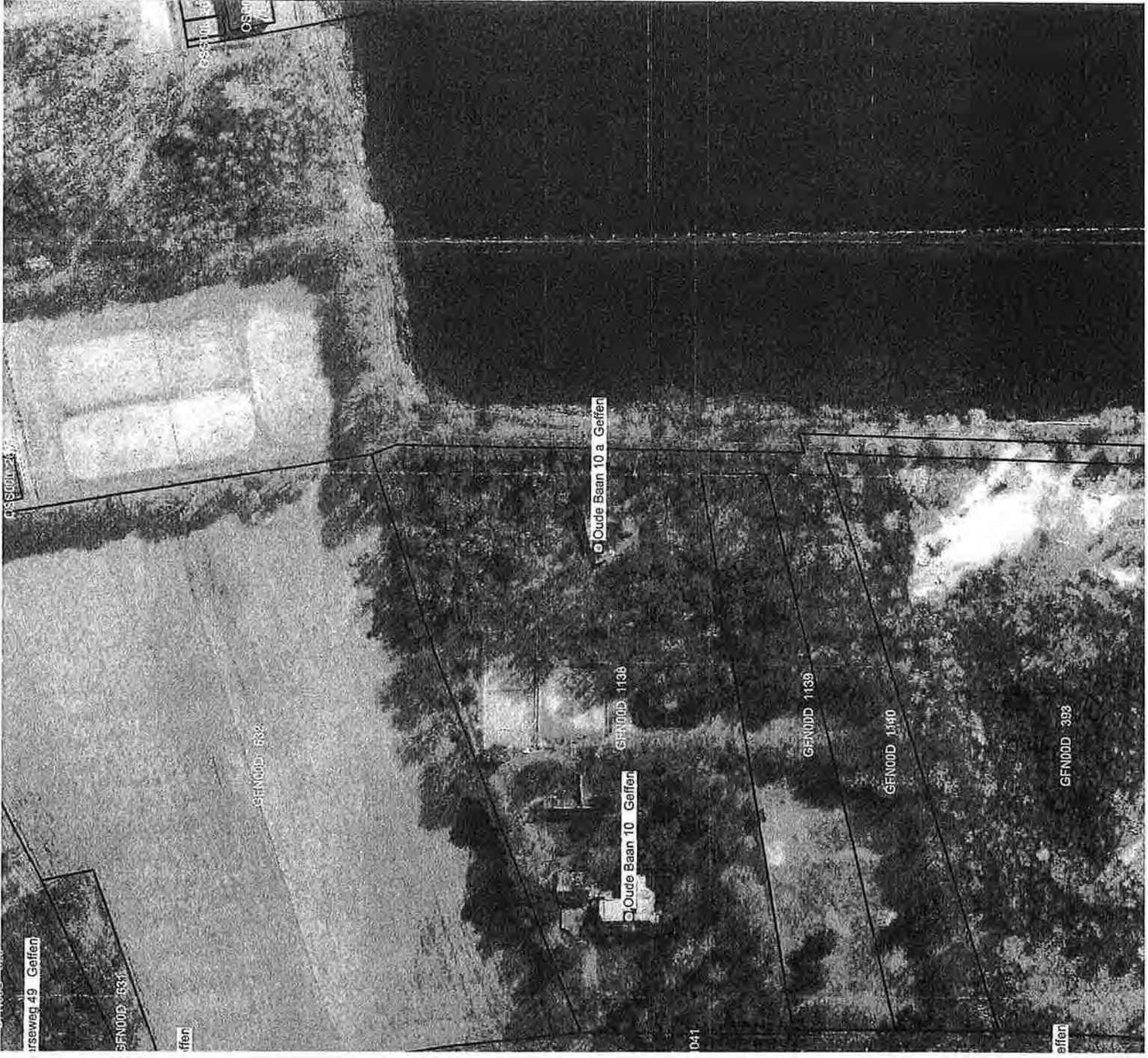
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012,
Vastgesteld 29 januari 2013.

Voor zover er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State tegen dit deel
van het plan, is het bestemmingsplan Buitengebied in werking getreden.

Licht groen is agrarisch gebied met Waarde;
Geel is bestemd tot Wonen.

De nieuwe woningen komen ten zuiden van de woning Oude Baan 10.





Raadsinformatiebrief

Raad/14-00107

Datum voorstel:	16 juli 2014
Agendapunt:	
Vergadering:	
Portefeuillehouder:	Dhr. B.H.M. Brands
Behandelend ambtenaar:	Dhr. L. Schoonen
Onderwerp:	Rekensystematiek kwaliteitsslag ontwikkelingen buitengebied en vaststellen beleidsregels voor uitvoering gebiedsvisies

Aan de raad,

Om aan onze actieve informatieplicht te voldoen (artikel 169 van de Gemeentewet), delen wij u het volgende mee.

Inleiding

Deze raadsinformatiebrief gaat over de berekening van de kwaliteitsslag bij de gebiedsvisies in de gemeente Maasdonk. Wij gaan in op de volgende onderwerpen:

1. Reden opstellen gebiedsvisies
2. Basisprincipe berekening kwaliteitsbijdrage
3. Bestemming tuin

Wij informeren u over de vaststelling van beleidsregels voor de uitvoering van de gebiedsvisies.

Toelichting

1. Reden opstellen gebiedsvisies

In 2004 stelde de provincie het Uitwerkingsplan Waalboss vast. Dit was een verdere uitwerking van de toenmalige provinciale structuurvisie. Het hele gebied tussen Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Oss was onderverdeeld in deelgebieden. Per deelgebied had de provincie in samenspraak met de gemeenten aangegeven hoe zij het gebied het liefst ingericht zag. Het was vervolgens aan de gemeenten om het uitwerkingsplan weer door te vertalen naar concrete plannen.

In Maasdonk heeft u het provinciale beleid vertaald in de gebiedsvisies Heeseind, Groene Schil Nuland, Geffen-Oss en in de gebiedsvisie Buitengebied. In deze laatste structuurvisie, zijn de visies Geffen-Oss en Heeseind opgenomen.

In deze visies heeft u aangegeven welke bebouwing als storend wordt ervaren, waar nieuwe natuur wenselijk is, waar doorzichten behouden, versterkt of aangelegd moeten worden en waar potentiële woningbouw of andere financiële gebiedsdragers mogelijk worden geacht.

De visies gaan uit van de volgende acties om de gewenste kwaliteitsslag mogelijk te maken:

- Onderhoud en versterking bestaande landschapselementen (houtwallen, singels, bomenrijen, enz)
- Aanleg nieuwe landschapselementen
- Verplaatsen (agrarische) bedrijven
- Slopen ongewenste (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen
- Alternatieven voor economische dragers in het buitengebied (zorgboerderijen, recreatie en toerisme, inpasbare nevenfuncties, alternatieve vormen van landbouw)
- Aanleg nieuwe natuur / bos.

2. Basisprincipe berekening kwaliteitsbijdrage

Voor het bepalen van de hoogte van de te leveren kwaliteitsslag bestaan er drie rekenmethodes: een vast bedrag per bouwtitel (vergelijkbaar met Ruimte voor Ruimte), een vast bedrag per m² ontwikkeling (vergelijkbaar met de nota Buitengebied In Ontwikkeling) of een vast percentage van de waardestijging (gebruikt in de provinciale verordening Ruimte).

In Maasdonk gaan we uit van een percentage van de waardestijging. Dit verschilt per visie. De volgende percentages hanteren wij:

- 42% bij de visie Groene Schil
- 50% bij de visies Heeseind en Geffen–Oss.

Dit leidt tot de volgende berekening voor de te maken kwaliteit:

$$\text{Verwachtingswaarde grond} - \text{huidige waarde grond} = \text{waardestijging} \times \text{percentage}$$

Om te voorkomen dat bij ieder ontwikkeling de huidige waarde of de verwachtingswaarde opnieuw vastgesteld moet worden, besloot u om vooraf algemene prijzen te bepalen op basis van een taxatie.

2.1 Ad. Huidige waarde

Bij de huidige waarde gaan we uit van agrarische grond. De standaard rekenwaarde voor agrarische grond is € 10,-/m². Zoals u in de gebiedsvisie Geffen–Oss (financiële paragraaf) hebt aangegeven, geldt deze waarde niet altijd. Wordt niet-agrarische grond ingebracht dan wordt dit individueel beoordeeld. Dit doen we door het perceel te laten taxeren. Dat kan gebeuren als de grond een andere bestemming heeft dan onbebouwde agrarische grond (bijv. agrarisch bouwblok, wonen, recreatiewoning) of als er in het zeer recente verleden een transactie heeft plaatsgevonden (bijv. een taxatie van de belastingdienst bij erfenis of schenking).

Concrete voorbeelden waarbij dit geldt zijn: Sassendreef 16a (was recreatiewoning), Duyn en Daelseweg 2a (had de bestemming garage), Rijksweg 18a (had de bestemming kantoorruimte), Papendijk 10 (deels al bestemd voor wonen) en Heiweg 35/37/39.

2.2 Ad. Verwachtingswaarde

De verwachtingswaarde is als volgt vastgelegd in de visies. Deze waarden gaan uit van de bouw van één vrijstaande woning op een groot kavel.

0 – 1.000 m ²	€ 335,-/m ²
1.000 – 1.500 m ²	€ 150,-/m ²
1.500 – 2.000 m ²	€ 75,-/m ²
2.000 – 3.000 m ²	€ 50,-/m ²
3.000 – 5.000 m ²	€ 25,-/m ²
Vanaf 5.000 m ²	€ 15,-/m ²
Agrarische grond	€ 10,-/m ²
Bedrijfsground	€ 140,-/m ²
Kantoorlocatie	€ 250,-/m ²

Op 24 november 2009 besloot u om de prijzen van kavels groter dan 2.000 m² te verlagen naar respectievelijk 25,15 en 10 euro/m².

In aanvulling op de eerdere besluiten over de verwachtingswaarde, bleek dat de gehanteerde waarden niet voldeden bij niet-vrijstaande woningen. Het eerste concrete verzoek betrof de ontwikkeling van een langgevelboerderij aan de Kouwe Noord-Bredeweg. Een dergelijk verzoek hadden we niet voorzien. De ontwikkeling was wel in lijn met de gebiedsvisie.

Op 20 januari 2009 besloten wij dat de verwachtingswaarde van de grond bij die ontwikkeling lager was dan de standaardwaarden. De verwachtingswaarde is toen, in aanvulling op uw besluit, getaxeerd door een rentmeester van de gemeente. Ook in min of meer vergelijkbare gevallen (bijv. Duyn en Daelseweg ong. en Oude Baan 10) besloten wij tot het hanteren van een lagere verwachtingswaarde. Het gaat hier om afwijkingen van het gehanteerde beleid, die steeds door ons zijn besproken.

Op 21 juni 2011 brachten wij met een memo het presidium op de hoogte van de wijze van berekening van de verwachtingswaarde en de huidige waarde. De aanleiding van deze memo was een discussie over de huidige en de verwachtingswaarde van de grond langs de Heiweg in de gemeenteraad. Zoals vermeld is de wijze van berekenen van de kwaliteitsslag altijd in lijn geweest met het vastgestelde beleid. In enkele gevallen hebben wij om goede redenen specifiek afgeweken van dit beleid.

2.3 Ad. Berekening kwaliteitsslag

Voor het bepalen van de waarde van de kwaliteit hanteren we de volgende methodes:

Aanleg natuur en landschap € 6,50/m². Dit bedrag is geëxtrapoleerd vanuit de landgoederenregeling van de provincie.

De gemaakte kwaliteitsslag bij de verplaatsing van (niet-)agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van de methodes van de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling). Die provinciale regeling gaat uit van de vergoeding van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de stallen, een maximale sloopvergoeding van € 25,00/m², opruimen en afwaarderen van het bouwblok en een maximale verplaatsingsvergoeding van € 100.000,00. Deze waarden worden berekend door een taxateur in opdracht van de gemeente.

De waarde van de te slopen bebouwing (oude stallen) taxeren we op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde en een maximale sloopsubsidie van € 25,-/m².

Voor overige zaken (recreatie, lichtere vormen van bedrijvigheid) wordt maatwerk geleverd.

3. Bestemming tuin

De afgelopen jaren heeft de economische crisis ook binnen de gebiedsvisies er voor gezorgd dat de ontwikkelingen langer duren en dat mensen meer moeite hebben om de verplichte kwaliteitsslag te financieren. Na een overleg met de provincie bleek dat die de provincie de kwaliteitsslag alleen bepaalt op basis van de het bouwblok (de bestemming 'wonen'). Als een perceel een bestemming 'tuin' heeft wordt dat deel niet meegenomen met het bepalen van de kwaliteitsslag. Binnen zo'n bestemming mag niet vergunningplichtig gebouwd worden.

Tot op heden is de verhouding ca. $\frac{1}{4}$ tuin en $\frac{3}{4}$ wonen en maximaal $\frac{1}{3}$ tuin en $\frac{2}{3}$ woning geweest. De bestemming werd binnen deze verhouding per geval bepaald op basis van maatwerk. Omdat de bestemming 'tuin' niet meegenomen wordt bij de provincie bij het bepalen van de kwaliteitsslag, nemen we die in de berekening van de verplichte kwaliteitsslag niet mee. Er is sprake van ongeschreven beleid.

Na aanleiding van bovenstaande, hebben wij op 11 juli 2014 besloten tot het vaststellen van de beleidsregels voor het omgaan met de bestemming 'tuin' bij nieuwe plannen. Beleidsuitgangspunt is uiteindelijk een verhouding $\frac{2}{3}$ bestemming 'wonen' minimaal en $\frac{1}{3}$ de bestemming 'tuin' maximaal. Wel geldt hierbij altijd een minimum oppervlakte van de bestemming 'wonen' van 500 m². Uitzondering op de verhouding gebeurt alleen op basis van een besluit van ons college. Dit beleid voeren wij vanaf 11 juli 2014 door in alle nieuwe verzoeken. Wanneer op 11 juli 2014 sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan, waarin geen bestemming tuin in de verbeelding is opgenomen, zal er geen verrekening plaatsvinden. Als er wel de bestemming tuin is opgenomen, zullen we bezien of er verrekend moet worden. Wanneer het bestemmingsplan op 11 juli 2014 nog niet is vastgesteld en tevens sprake is van een ondertekende anterieure overeenkomst dan zullen wij per geval de anterieure overeenkomst bezien. Het is dan aan de initiatiefnemer om de keuze te maken om het nog vast te stellen bestemmingsplan te herzien. De kosten voor de aanpassing van een aanpassing komen voor rekening van initiatiefnemer.

Het nadeel van kavels met een kleinere woonbestemming is dat er minder geld binnenkomt voor de uitvoering van de visies. Daardoor is het niet mogelijk om de gehele visie uit te voeren. Bij voorbaat was dat overigens al bekend. De visie geeft een wensbeeld. Zoals ook staat in de financiële paragraaf van de visie Geffen-Oss, hangen de totale inkomsten altijd af van het aantal kavels en de oppervlakte van deze kavels. Daarnaast hebben enkele eigenaren van bedrijven de afgelopen jaren aangegeven geen interesse te hebben om hun bedrijf ter bevordering van de kwaliteit van het buitengebied te verplaatsen. Met de gemeenteraad is afgesproken om de kosten en opbrengsten in balans te houden, om forse rentelasten te voorkomen.

Conclusie

Uw raad heeft het principe vastgesteld voor het bepalen van de kwaliteitsslag middels de formule:

$$\text{Verwachtingswaarde grond} - \text{huidige waarde grond} = \text{waardestijging}.$$

Een vast percentage van deze waardestijging moet worden teruggeleverd als kwaliteit. Voor zowel de verwachtingswaarde als de huidige waarde gaan we uit van de standaardwaarden, die door de raad zijn vastgesteld. Bij gerede twijfel aan één van beide waarden, taxeren we de lagere of hogere waarde. Daarmee blijven we het basisprincipe altijd als uitgangspunt hanteren. Dit was als beleid al vastgesteld in de gebiedsvisie Geffen-Oss.

De bestemming 'tuin' biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om met iets lagere kosten toch een woning te bouwen in het buitengebied. Er mag geen sprake zijn van een scheve verhouding. De oppervlakte 'wonen' is altijd groter dan de oppervlakte 'tuin'. De verhouding die wij hebben gekozen is verhouding $\frac{2}{3}$ bestemming 'wonen' minimaal en $\frac{1}{3}$ de bestemming 'tuin' maximaal. Wel geldt hierbij altijd een minimum oppervlakte van de bestemming 'wonen' van 500 m². Uitzondering op de verhouding gebeurt alleen op basis van een besluit van ons college.

Als de kavels kleiner worden, dan zullen de totale inkomsten voor de visie lager zijn. Dat betekent dat de totale visie niet volledig uitgevoerd kan worden. Dat was vanaf het begin echter al bekend.

Vervolg (procedure)

Vastgestelde bestemmingsplannen worden niet aangepast. Waar een bestemming 'tuin' is opgenomen in het bestemmingsplan wordt wel bezien of een verrekening plaats moet vinden. Bij nog vast te stellen bestemmingsplannen nemen we de bestemming 'tuin' mee volgens onze uitgangspunten. Als een nog vast te stellen bestemmingsplan al ver in procedure is is het aan de initiatiefnemer om op zijn kosten te kiezen voor aanpassing van het plan.

Maasdonk, 12 augustus 2014,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris burgemeester

mr. G. Heeringa

drs. R.H. Augusteijn

Ter inzage

- Financiële uitvoeringsparagraaf visie Geffen-Oss
- Financiële uitvoeringsparagraaf visie Groene Schil + Eratum standaard rekenwaardes
- Memo presidium over waardebeoordeling ontwikkelingen binnen de visies.

