

# BESTEMMINGSPLAN

## Buitengebied Oss - 2020

Bijlagen bij toelichting  
Bijlage 10 - ruimtelijke onderbouwing Langestraat 14, Dieden





# Ruimtelijke onderbouwing **Langestraat 14, Dieden**

Gemeente Oss,  
Juni 2017

**POUDEROYEN**  
*compagnions*

**Contactpersoon:**

Drs. G. Stoffelen

**Bezoek- en postadres:**

St. Stevenskerhof 2

6511 VZ Nijmegen

T: 06 20070879

E: [gabi.stoffelen@pouderoyen.nl](mailto:gabi.stoffelen@pouderoyen.nl)



# INHOUDSOPGAVE

## Ruimtelijke onderbouwing

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing projectlocatie	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestaande situatie en programma</b>	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	9
2.5	Functionele karakteristiek	10
2.6	Groen en water	10
2.7	Beeldkwaliteit	10
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	11
4.1	Wettelijk kader	12
4.2	Rijksbeleid	14
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Verantwoording</b>	32
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.3	Waarden	39
5.4	Defensie	44
5.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	45
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Inspraak	46

## BIJLAGEN

- Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht Veghel, 2013.
- Watertoets Langestraat 14, Waterschap Aa en Maas, januari 2016.



**Figuur 1.** Luchtfoto met projectlocatie.



**Figuur 2.** Topografische kaart met projectlocatie.

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het bedrijf 'In alle St(r)aten', gevestigd op het adres Langestraat 14 te Dieden, is een agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteiten. De eigenaren van het bedrijf zijn voornemens om de agrarische activiteiten te staken en de bestaande bedrijfsgebouwen geheel ten behoeve van het recreatieve bedrijf in gebruik te nemen. Om de functieverandering mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig.

### 1.2 Begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Langestraat 14 te Dieden. Op figuur 1 is een luchtfoto en een topografische kaart opgenomen waarop het projectlocatie is ingetekend. De projectlocatie bestaat uit de kadastrale percelen Ravenstein C 946 en een gedeelte C 947.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 en de partiële herziening 1 Buitengebied Oss 2010.

De projectlocatie ligt op een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch'. Verder is op de projectlocatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelegen. Op een klein deel van de projectlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegen.



**Figuur 3.** Vigerend bestemmingsplan met projectlocatie.



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De projectlocatie is in het rivierengebied gelegen op de overgang van oeverwal naar komgebied. Na de laatste ijstijd zette de rivier de Maas in het 'rivierengebied' tijdens overstromingen zand en klei af. De grote zwaardere zanddeeltjes werden dicht bij de oever afgezet. De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponeed. Zo ontstonden de oeverwallen en de komgronden. De komgronden zijn laag gelegen waardoor ze van oudsher geen populaire vestigingsplaatsen waren. De boerderij op de projectlocatie is de eerste bebouwing op de projectlocatie en deze is pas in 1956 gebouwd.



Figuur 4. Historische kaart van rond 1900 met projectlocatie.

### 2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de projectlocatie het bedrijf 'In alle St(r)aten' gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een agrarische tak waar zeldzame huisdierrassen worden gefokt, een groepsaccommodatie, een minicamping en een ruimte voor dagrecreatieve activiteiten. De recreatieve tak van het bedrijf is in de huidige situatie in het bestemmingsplan opgenomen als een niet-zelfstandig onderdeel van een agrarisch bedrijf. De omvang van het agrarische bedrijf is echter zeer gering en de ondernemers achter het bedrijf 'In alle St(r)aten' zijn voornemens de agrarische activiteiten te staken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' onderbouwd. De reeds vergunde activiteiten worden daarom bij de vergelijking tussen de vigerende situatie en de nieuwe situatie buiten beschouwing gelaten.



**Figuur 5.** Luchtfoto situatie 2012, de locatie is nog als agrarisch bedrijf in gebruik.. Oranje stippellijn: bestaand bouwvlak.



**Figuur 6.** Plattegrond beoogde situatie. Oranjestippellijn: beoogd bouwvlak.



### 2.3 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie zijn er geen agrarische activiteiten meer op het bedrijf aanwezig. De bestaande bedrijfsgebouwen worden ten behoeve van een recreatief bedrijf in gebruik genomen. De buitenkeuken en het bakhuisje zijn bestaande gebouwen.

Alleen de 4 vakantiehuisjes (hooiberghuisjes) worden buiten de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De functies binnen het toekomstige recreatieve bedrijf bestaan uit:

- 4 vakantiehuisjes (hooiberghuisjes) van in totaal 100 m<sup>2</sup>;
- een groepsaccommodatie van 250 m<sup>2</sup>;
- dagrecreatieve ruimte voor groepen van 600 m<sup>2</sup>;
- vergaderruimte van 400 m<sup>2</sup> inclusief 100 m<sup>2</sup> ondersteunende horeca;
- opslag ten behoeve van het recreatieve bedrijf van 200 m<sup>2</sup>.

De kracht van het bedrijf In alle Straten zit er in dat verschillende activiteiten worden aangeboden. Gasten die komen logeren kunnen ook dagrecreatieve activiteiten afnemen zoals solexrijden, workshops, hot tub, escape room, barbequen etc. Ook gasten die komen vergaderen kunnen dit combineren met andere activiteiten. Dit maakt het bedrijf In alle Straten aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.

Vanuit de ondersteunende horeca die wordt voorzien kan aan gasten die komen logeren of vergaderen een hapje en een drankje geboden worden. Er is reeds 30m<sup>2</sup> ondersteunende horeca vergund op de locatie. Het is wenselijk om dit oppervlak uit te breiden naar 100 m<sup>2</sup> zodat de horeca professioneler kan worden opgepakt. De horeca is altijd ondersteunend van aard. Het is niet mogelijk om alleen iets te komen eten en drinken op het bedrijf.

Voor de ruimtelijke impact van het bedrijf is het van belang dat alle activiteiten alleen op afspraak worden aangeboden. Hierdoor ontstaan geen situaties waarbij er bijvoorbeeld te weinig parkeerplaatsen zijn. De dagrecreatie bestaat uit diverse workshops, solexrijden, escape room e.d.



**Figuur 7.** Indeling functies.



## **2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek**

De bestemmingswijziging brengt een grote kwaliteitsverbetering met zich mee voor de locatie. Een groot gedeelte van deze kwaliteitsverbetering is reeds gerealiseerd. Toen de huidige eigenaren het bedrijf kochten in 2012 is fors geïnvesteerd in de beeldkwaliteit van de gebouwen, zijn de betonnen sleufsilos verwijderd en is een inrit aan de noordwestzijde van het perceel weggehaald. Ook is in het kader van de recreatieve nevenactiviteiten in 2012 geïnvesteerd in het landschap. In het kader van de bestemmingswijziging die in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt meegenomen wordt ook geïnvesteerd in 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.





Foto's gebouwen in situatie dat het bedrijf nog als agrarisch bedrijf in gebruik was.

## **2.5 Functionele karakteristiek**

De bestemmingswijziging brengt een wijziging van de functionele karakteristiek met zich mee. De locatie verandert van een agrarische locatie naar een recreatieve locatie.

De locatie is gelegen op de overgang van de oeverwal met het agrarische komgebied. Tevens is de locatie gelegen in de buurt van natuur.

## **2.6 Groen en water**

De bestemmingswijziging brengt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee. Ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten die in 2012 zijn ontwikkeld is in totaal 3.500 m<sup>2</sup> verharding verwijderd en is een inrit weggehaald. Tevens is toen 1.200 m<sup>2</sup> aan landschapselementen gerealiseerd.

In het kader van de bestemmingswijziging die in voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd wordt 3000m<sup>2</sup> aan landschapselementen gerealiseerd. Tevens wordt het bouwvlak van het bedrijf ten behoeve van uitbreiding van de parkeerplaats met 25 parkeerplekken vergroot met 500 m<sup>2</sup>.

Wat betreft de waterhuishoudkundige situatie verandert er niets ten opzichte van de vigerende situatie. Het hemelwater van de gebouwen is reeds afgekoppeld en het hemelwater van de nieuwe vakantiehuisjes wordt ook afgekoppeld.

## **2.7 Beeldkwaliteit**

PM gemeente





Referentiebeeld hooiberghuisjes.



Foto's bestaande groepsaccommodatie en bestaand bakhuisje.



Sfeerbeelden In alle St(r)aten.

## Hoofdstuk 3                    **Beleidskader**

### 3.1        **Wettelijk kader**

#### 3.1.1    **Wet ruimtelijke ordening**

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

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

#### 3.1.2    **Grondexploitatiewet**

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

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

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

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

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

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

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet zeer beperkt in nieuwe bouwmogelijkheden, namelijk in de bouwmogelijkheid van de vier hooiberghuisjes. De Grondexploitatie-wetgeving is niet van toepassing. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke bijdrage in de kosten voor ambtelijke ondersteuning wordt gevraagd.

### **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.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een nieuwe bouwmogelijkheid ten behoeve van de vier hooiberghuisjes. Ter plekke van deze nieuwe bouwmogelijkheid is de archeologische verwachtingswaarde conform het vigerende bestemmingsplan laag. In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de archeologische waarden binnen de projectlocatie.

### **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.

Binnen de projectlocatie vinden geen ontwikkelingen plaats die nadelige gevolgen hebben voor beschermde flora en fauna. De projectlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een beschermd natuurgebied. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op het effect van de voorgenomen ontwikkeling op ecologische waarden in en in de omgeving van de projectlocatie.



## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

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

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

#### Oplossingsrichtingen

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn:

#### *Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

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

#### *Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*

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



7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

*Overkoepelend*

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

De voorgenomen ontwikkeling binnen de projectlocatie valt niet onder het nationaal belang zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De structuurvisie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **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:

- Rijkswaarwegen
- 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 rijkswaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

De voorgenomen ontwikkelingen binnen de projectlocatie hebben geen betrekking op de bepalingen in het Barro. Het Barro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **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) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)

De voorgenomen ontwikkeling binnen de projectlocatie betreft een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf. De functieverandering gaat gepaard met een beperkte toename van de bebouwing; het betreft slechts vier hooiberghuisjes van in totaal 100 m<sup>2</sup>. Derhalve betreft de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014**

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

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

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

#### Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

- *Regionale contrasten*

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.

- *Een multifunctioneel landelijk gebied*

De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.

- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*

Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.

- *Een betere waterveiligheid door preventie*

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

- *Concentratie van verstedelijking*

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau.

De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.

- *Sterk stedelijk netwerk*

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

- *Groene geleedingszones tussen steden*

De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleedingszones 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



**Figuur 7.** Structuurvisie Ruimtelijke ordening –structurenkaart met projectlocatie.

*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 gebruiksruimte. 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).

De projectlocatie is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen in gemengd landelijk gebied. De projectlocatie is binnen dit gebied niet gelegen in 'accentgebied agrarische ontwikkelingen'. Het gebied is wel aangewezen als verwevingsgebied. De voorgenomen ontwikkelingen passen derhalve binnen het beleid voor het gemengd landelijk gebied. De functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf is niet belemmerend voor de agrarische economie in de omgeving. In het hoofdstuk 'Milieu en omgevingsaspecten' wordt hier nader op ingegaan.

### **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.



De voorgenomen ontwikkelingen gaan gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 4.3.3 wordt nader ingegaan op deze kwaliteitsverbetering.

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

*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 tuinentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

Het plangebied is binnen de Verordening ruimte gelegen in 'gemengd landelijk gebied' waarvoor de regels zijn opgenomen in artikel 7. De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van artikel 7.13 'Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven' in de Verordening ruimte 2014. Dit artikel regelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een recreatief bedrijf mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatief bedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger:

Het recreatieve bedrijf dat binnen de projectlocatie wordt gevestigd valt onder milieucategorie 1 en behoort derhalve niet tot milieucategorie 4 of hoger.

Artikel 7.13 regelt ook dat indien de bouw van vakantiewoningen wordt mogelijk gemaakt, geborgd wordt dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

In de toekomstige situatie worden binnen de projectlocatie vier hooiberghuisjes geëxploiteerd die ieder overnachtingsmogelijkheid bieden voor 9 personen. In de bestemmingsregels is opgenomen dat deze huisjes alleen bedrijfsmatig mogen worden beheerd.

In artikel 7.13 is daarnaast opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
- c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.

Het bedrijf 'In alle St(r)aten' is van een dergelijke beperkte omvang dat 300.000 bezoekers per jaar onmogelijk is. In paragraaf 4.3.3 is de kwaliteitsverbetering van het landschap die met de beoogde ontwikkeling gepaard gaat beschreven. In deze paragraaf is ook beschreven op welke manier de kwaliteitsverbetering aansluit bij de ruimtelijke visie van de gemeente op het gebied waarin de projectlocatie is gelegen.

De projectlocatie is niet gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de regionale afstemming zal binnenkort plaatsvinden.

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.

### **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

De projectlocatie is niet nader aangeduid in de Verordening ruimte 2014 op de thema kaart 'Natuur en Landschap' en de themakaart 'Water'.

### **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.

Op de themakaart 'Cultuurhistorie' van de Verordening ruimte 2014 is de projectlocatie niet nader aangeduid.

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 landschapontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

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

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).

De projectlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'integratie stad-land'.

#### ***Regionaal bedrijventerrein***

Bestemmingsplannen kunnen ter plaatse van de aanduiding regionaal bedrijventerrein voorzien in bedrijfspercelen met een omvang groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

#### ***Agrarische gebieden***

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

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

De projectlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'regionaal bedrijventerrein' en niet gelegen binnen nadere aanduidingen voor agrarische gebieden.

#### ***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).

De projectlocatie is niet gelegen in een gebied met de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

### **Zoekgebied voor windturbines**

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

## **3.4 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 door vertaald 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 bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de

mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.



**Figuur 8.** Structuurvisie Buitengebied Oss – ruimtelijke en functionele visiekaart met projectlocatie.

De projectlocatie is gelegen op de grens van het landschapstype 'oeverwal' en 'komgebied'. In het komgebied is het landschap grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit verkavelingspatroon bestaat over het algemeen uit een slagenverkaveling. Op de oeverwal is het landschap veel kleinschaliger en zijn er veel landschapselementen aanwezig.

Op de visiekaart van de structuurvisie is de projectlocatie gedeeltelijk gelegen in 'primair agrarisch gebied'. De gemeente Oss wil in dit gebied recreatief gebruik bescheiden houden. Het college van B&W heeft in antwoord op een conceptaanvraag voor bestemmingswijziging van agrarisch naar recreatief echter aangegeven dat bestemmingswijziging in beginsel aanvaardbaar is vanwege de ligging van de projectlocatie op de overgang van de oeverwal naar komgebied en de nabijheid van natuur.

In de structuurvisie wordt de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' genoemd die toegepast moet worden bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De toepassing van de regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.3.3.

### **3.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020**

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

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

In de toekomstvisie Oss op weg naar 2020 geeft de gemeente Oss aan in het buitengebied kansen te zien voor bedrijven die bezoekers mogelijkheden tot ontspanning bieden en kansen te zien voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Daarbij wordt belang gehecht aan een goede balans tussen de recreatieve functies en het belang van de natuur en het landschap. De voorgenomen ontwikkeling binnen de projectlocatie past binnen deze visie. De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf gaat gepaard met een investering in het landschap. Zie voor een toelichting op deze investering paragraaf 4.3.3.

### **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.

De projectlocatie is gelegen op de overgang van de oeverwal naar het komgebied. In het komgebied wordt gestreefd naar het versterken van de rechte opbouw van de kommen met het duidelijke ritme van sloten, wegen en erven. Op de oeverwal wordt gestreefd naar het terugbrengen van landschapselementen zoals hoogstamboomgaarden, hagen en bosjes.

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap op de projectlocatie is gebaseerd op karakteristieken van het landschap van de oeverwal omdat dit goed aansluit bij de recreatieve functie op de projectlocatie. Voor een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.





**Figuur 9.** Nota landschapsbeleid Oss met projectlocatie.

### **3.4.4 Visie Toerisme en Recreatie**

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakke punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones.

De projectlocatie is in de Beleidsnota Toerisme en Recreatie gemeenten Oss en Lith gelegen in het poldergebied op de overgang met het gebied Maasrand. In het gebied Maasrand ligt voor de gemeente Oss de prioriteit in het toeristisch-recreatief beleid. In dit gebied zet de gemeente in op het verbeteren van recreatief medegebruik, ontwikkeling van verblijfsrecreatie, kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen etc.

De projectlocatie ligt net op de overgang naar het poldergebied waar het ambitieniveau van de gemeente op het gebied van toerisme en recreatie minder hoog is. Omdat de projectlocatie op de overgang met het gebied Maasrand is gelegen past de voorgenomen ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf omschakelt naar een recreatief bedrijf goed binnen de visie in de beleidsnota.

### **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 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm gerod wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> 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.

De projectlocatie is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan heeft een klein deel van de projectlocatie een middelhoge verwachtingswaarde wat is vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. De voorgenomen ontwikkeling brengt geen verstoring van de bodem met zich mee binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2'. Derhalve is in het kader van de ontwikkeling geen onderzoek gedaan naar archeologische waarden. Middels de dubbelbestemming Waarde –archeologie 2 blijft de bescherming van de archeologische waarden, net als in het vigerende bestemmingsplan, geborgd in de bestemmingsregels. Voor de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie is archeologie geen belemmerend aspect.

De projectlocatie is binnen het gemeentelijk erfgoedbeleid (monumentenlijst, erfgoedbeleid) en het provinciale erfgoedbeleid (Verordening ruimte en Cultuurhistorische waardenkaart) niet nader aangeduid. Voor de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie is cultuurhistorie geen belemmerend aspect.

### **3.4.6 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.

De voorgenomen ontwikkeling brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. In de vigerende situatie is sprake van een agrarisch bedrijf. In de toekomstige situatie is sprake van een recreatief bedrijf met verblijfs- en dagrecreatie.

In onderstaande tabel zijn de verschillende nevenactiviteiten in de huidige en de toekomstige situatie en het aantal verkeersbewegingen conform de Handreiking Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer (CROW) in beeld gebracht.

verkeersgeneratie	huidige situatie	verkeersbewegingen/etmaal	toekomstige situatie	verkeersbewegingen/etmaal
melkwagens	-	2,0	-	-
	-	-	4 vakantiehuisjes	10,4
	-	-	dagrecreatie voor groepen 600 m2	48,0
	-	-	vergader ruimte 400 m2	32,0
	-	-	groepsaccommodatie 24 slaappleatsen	18,4
<b>totaal</b>		<b>2,0</b>		<b>108,8</b>

De vakantiehuisjes zijn vergeleken met de categorie 'bungalowpark' in de CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Voor vergader ruimte en de dagrecreatie wordt uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per auto.

De groepsaccommodatie is vergeleken met de categorie 2 sterren hotel.

De Langestraat waar de projectlocatie aan is gelegen is in het Mobiliteitsplan 2020 Oss opgenomen als erftoegangsweg type II. De verkeersintensiteit die op dit soort wegen aanvaardbaar is maximaal 4000 motorvoertuigen per etmaal. De Langestraat is een zeer rustige weg met weinig autoverkeer. De verkeerstoename die de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie met zich meebrengt is 109 motorvoertuigen per etmaal. De Langestraat kan deze toename van de verkeersintensiteit makkelijk aan.

### 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.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn extra parkeervoorzieningen nodig.

In onderstaande tabel is de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de huidige en de toekomstige situatie opgenomen. Er is gebruik gemaakt van dezelfde categorieën uit de CROW Handreiking.

parkeren	huidige situatie	parkeerplaatsen	toekomstige situatie	parkeerplaatsen
	-	-	-	-
	-	-	4 vakantiehuisjes	8
	-	-	dagrecreatie op afspraak 600 m2	24
	-	-	vergader ruimte 400 m2	16
	-	-	groepsaccommodatie met 24 bedden	12
<b>totaal</b>				<b>60</b>

Voor de vakantiehuisjes wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per huisje.

De vergader ruimte en de dagrecreatie zijn vergeleken met de categorie 'congrescentrum' in de CROW uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Omdat de dagrecreatie en de vergader ruimte gebruikt worden door groepen waarbij meerdere personen vaak samen rijden is daarbij uitgegaan van 4 pp ipv 6 pp per 100 m2 bvo.

Voor de groepsaccommodatie wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden voorzien. Op de inrichtingsschets welke is opgenomen in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is de toekomstige parkeervoorziening weergegeven. De toekomstige parkeervoorziening voorziet in parkeerruimte voor 60 auto's. Voor incidentele drukte is op eigen terrein voldoende ruimte voor overloopparkeren aanwezig.

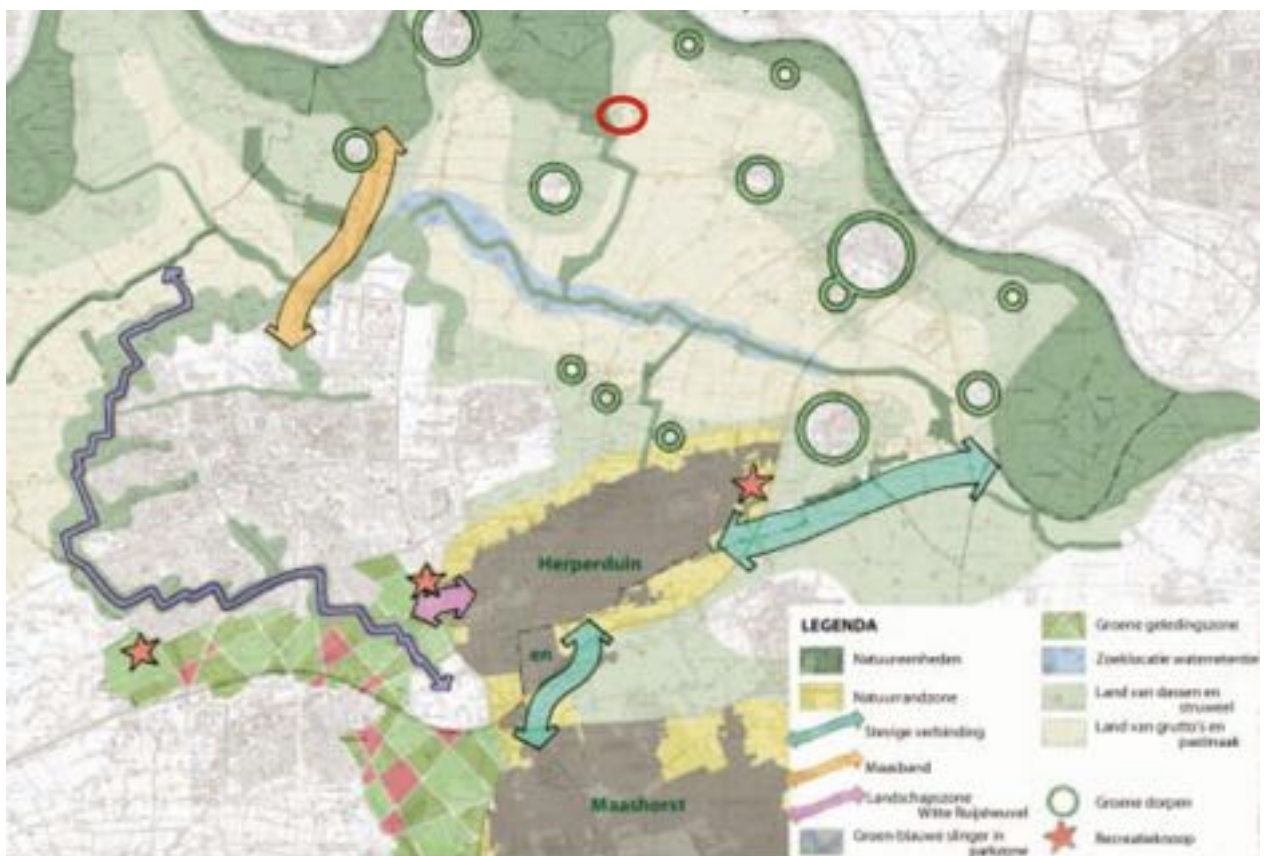


### 3.4.9 Natuur- en Landschapsvisie

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.



**Figuur 10.** Natuur en landschapsvisie met projectlocatie.

Binnen de Natuur- en landschapsvisie is de projectlocatie gelegen in de zone 'Land van Dassen en Struweel'. In dit gebied beoogt de gemeente Oss de kleinschaligheid te versterken door aanleg en beheer van landschapselementen zoals boomgaarden, houtsingels, hagen en solitaires. Op de projectlocatie vindt een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap plaats die aansluit bij de Natuur- en landschapsvisie. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 4.3.3.

## Hoofdstuk 4                      Verantwoording

### 4.1        Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 4.1.1)
- Bodem (§ 4.1.2)
- Externe veiligheid (§ 4.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 4.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 4.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 4.1.7)
- Straling (§ 4.1.8)
- Water (§ 4.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 4.1.10)

#### 4.1.1    *Bedrijven en milieuzonering*

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

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### **Externe werking**

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De VNG-uitgave kent richtafstanden toe aan de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf binnen de projectlocatie kan vergeleken worden met een bedrijf uit de categorie 'kampeerterrein/vakantiecentra'. De grootste richtafstand voor bedrijven in deze categorieën geldt voor geluid en bedraagt 50 meter. De afstand van het bouwvlak van het recreatieve bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woning behorend bij het melkveebedrijf ten noorden van projectlocatie, is 80 meter. Omdat deze woning in theorie dicht tegen de rand van het bouwvlak van het melkveebedrijf kan worden herbouwd is ook gekeken naar de afstand tussen het bouwvlak van het recreatieve bedrijf binnen de projectlocatie en het bouwvlak van het melkveebedrijf en deze afstand is 60 meter. Geconcludeerd kan worden dat in de huidige en in de toekomstige situatie voldaan zal worden aan de richtafstand van 50 meter.

#### **Interne werking**

Hierbij gaat het om de vraag of de planologisch 'nieuwe' gevoelige functies binnen het plangebied; de bedrijfswoning, hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van de projectlocatie bevindt zich één bedrijf, het melkveebedrijf ten noorden van de projectlocatie met een richtafstand van 50 meter. De perceelsgrens van het melkveebedrijf is niet gelegen binnen deze richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfswoning geen hinder ondervindt van omliggende bedrijven.

#### **Spuitzones**

Het recreatiebedrijf is aan de west- en zuidzijde omgeven door gronden met een agrarische bestemming. In theorie is het mogelijk dat hier teelten plaatsvinden waar veel bestrijdingsmiddelen bij gebruikt worden, zoals boomteelt. Gezondheidsrisico's ter plaatse van de projectlocatie worden voorkomen doordat er een stevige houtsingel wordt gerealiseerd aan de zijde van de agrarische percelen. Tevens is er goed contact tussen de eigenaren van de projectlocatie en de eigenaar en gebruiker van de omliggende agrarische percelen waardoor eventuele toekomstige spuitactiviteiten op de agrarische percelen en verblijf van bezoekers op het recreatieve bedrijf op elkaar afgestemd zullen worden.

#### **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.

In 2013 is door de familie van der Straten een omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van het de recreatieve nevenactiviteiten op het agrarische bedrijf. In het kader van deze omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het bedrijf Bodeminzicht te Veghel<sup>1</sup>.

Uit het vooronderzoek, dat is gedaan voor de gehele projectlocatie, komt naar voren dat de projectlocatie in het verleden in gebruik was als weidegrond en tussen 1956 en 2013 in gebruik is geweest als veehouderij. Op de locatie is één verdachte deellocatie aanwezig ter plaatse van een bovengrondse dieseltank met lekbak uit het verleden.

Voor de locatie van de groepsaccommodatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de locatie van de dieseltank is meegenomen. Bij het verkennend bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Door de gemeente is in 2016 in aanvulling op het vooronderzoek in het onderzoeksrapport van Bodeminzicht een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5725<sup>2</sup>. In dit vooronderzoek wordt melding gemaakt van een stortplaats en een ontgroning binnen het plangebied. Bij grondwerkzaamheden ter plekke van de vermeende stortplaats is echter niets aangetroffen dat wijst op een stortplaats.

De ontgroning die in het historisch bodemonderzoek wordt vermeld betreft de zandgaten aan de overzijde van de Langestraat die in de huidige situatie in gebruik zijn als visvijver. Deze ontgroning heeft niet binnen het plangebied plaatsgevonden.

Geconcludeerd kan worden dat de historische activiteiten die uit het historisch bodemonderzoek naar voren komen; de stortplaats en de ontgroning, niet hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Beide activiteiten hebben ook geen vermelding op de provinciale inventarisatielijst bodem.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **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).

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Langestraat 14 te Ravenstein, Bodeminzicht december 2011.

<sup>2</sup> Historisch bodemonderzoek Landgestraat 14, gemeente Oss februari 2016.

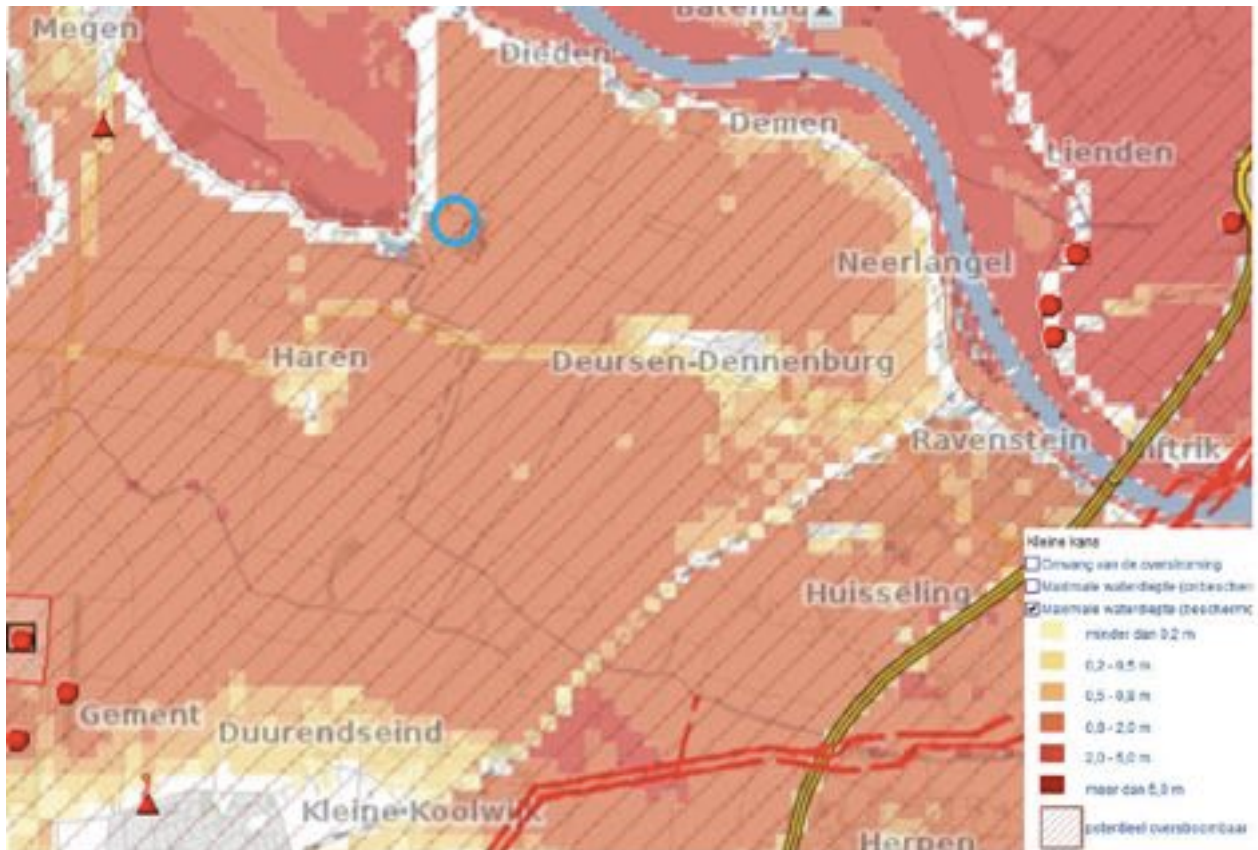
Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten 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.





**Figuur 11.** Risicokaart met projectlocatie.

Het bedrijf In alle St(r)aten valt in de toekomstige situatie onder de kwetsbare objecten uit het Bevi. In de toekomstige situatie kunnen maximaal 60 personen binnen de projectlocatie verblijven: 4 x 9 personen in de hooiberghuisjes en 24 personen in de groepsaccommodatie.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar) of binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het aspect externe veiligheid is dan ook niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **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
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

In de omgeving bevindt zich een melkveebedrijf waarvoor een vaste afstand geldt (voor alle typen geurgevoelige objecten binnen de projectlocatie) van 50 m. Hieraan wordt voldaan. Andere veehouderijen bevinden zich op grote afstand waardoor de individuele geurbelasting geen rol zal spelen voor het plan.

Ook de achtergrondbelasting is geen probleem. Uit de geurkaarten uit de geurgebiedsvisie 2013 volgt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen uit de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder van de gemeente Oss.

#### **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, stikstofdioxide, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 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 onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Het bedrijf In alle St(r)aten genereert in de toekomstige situatie 109 verkeersbewegingen per dag. De toename aan verkeersbewegingen is dermate beperkt dat er sprake is van een NIBM-project. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **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

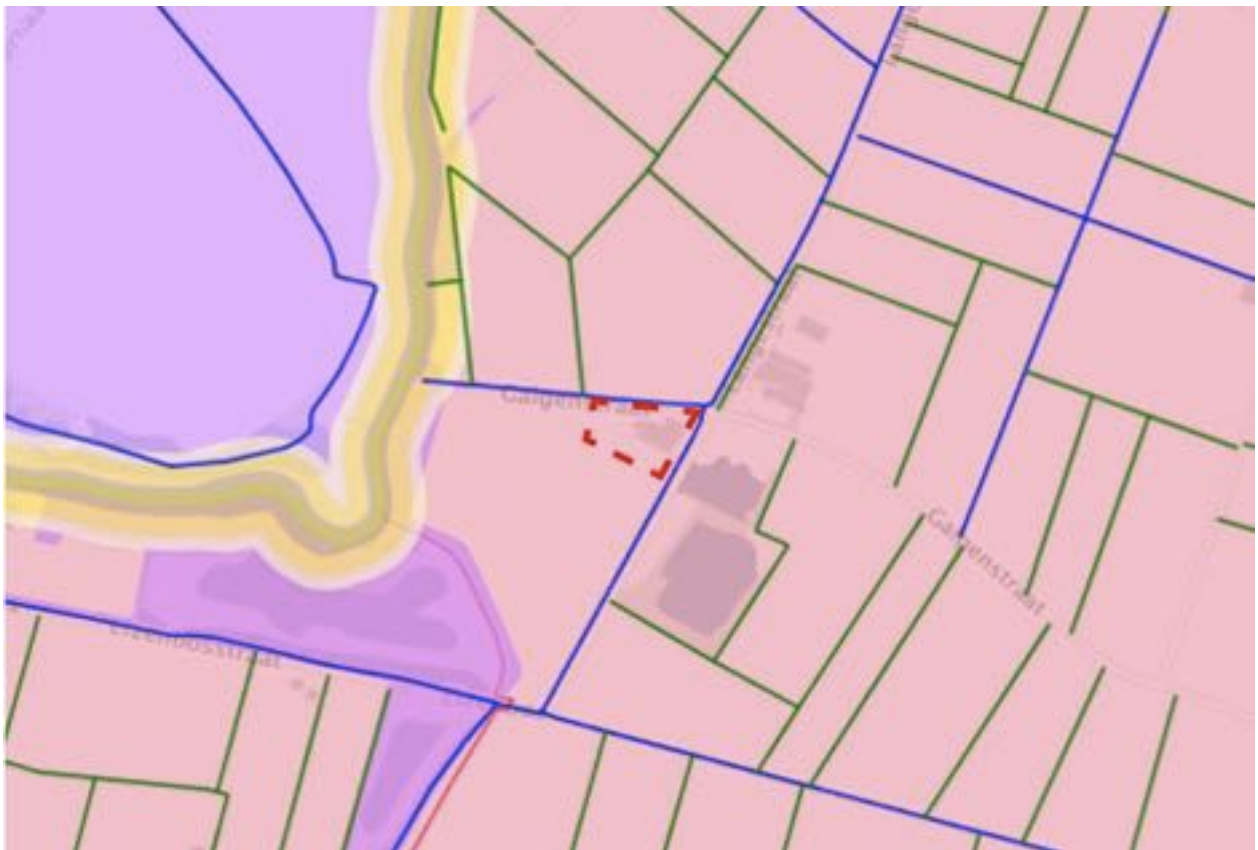
hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe 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.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn.  
Het aspect straling is derhalve niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 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.



Figuur 12. Keurkaart Waterschap Aa en Maas met projectlocatie.

Op de Keurkaart is te zien dat rondom de projectlocatie A watergangen zijn gelegen. Aan beide zijden van deze watergangen zijn obstakelvrije zones van 5 meter breed gelegen. In deze strook zijn geen ontwikkelingen toegestaan en moet de bodem obstakelvrij zijn zodat onderhoud aan de watergangen machinaal is uit te voeren.

Het bestaande bedrijf binnen het plangebied is aangesloten op de riolering. Al het afvalwater dat in de toekomstige situatie ontstaat zal worden afgevoerd via deze riolering.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen is de watertoets<sup>3</sup> ingevuld. Uit de watertoets komt naar voren dat het waterbelang van het bestemmingsplan voor Langestraat 14 groot is. Vanwege de toename van verhard oppervlak dienen maatregelen getroffen te worden om afstromend hemelwater te verwerken. Zowel de vakantiehuisjes als de nieuwe parkeerplaats worden afgekoppeld. De vakantiehuisjes zijn ieder maar 25 m<sup>2</sup> groot en hebben geen dakgoot. Het hemelwater dat op de hooiberghuisjes terecht komt wordt direct in de bodem geïnfilteerd.

De uitbreiding van de parkeerplaats is 500 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit halfverharding. Het hemelwater dat op de parkeerplaats terecht komt kan gedeeltelijk door de halfverharding heen zakken en kan gedeeltelijk naar de randen van de parkeerplaats weglopen en daar in de bodem infiltreren.

Uit de watertoets komt naar voren dat er leggerwatergangen in het plangebied zijn gelegen. Het betreft een primaire leggerwatergang. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen betrekking op de regels voor leggerwatergangen. De primaire leggerwatergang is ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt.

Binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Recreatie' wordt ten behoeve van de realisatie van de zaksloten 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

In de zogenaamde buitengebieden wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze wordt aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is) en geen afvoer van afstromend hemelwater! Uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk wordt gesteld aan een maximaal debiet van 1 m<sup>3</sup>/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal.

Bedrijfsmatige lozingen op deze mechanische riolering moeten altijd in overleg met de beheergroep riolering aangevraagd en besproken worden. De initiatiefnemers zullen in overleg treden met de beheergroep riolering van de gemeente Oss.

#### **4.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai**

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

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

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

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

<sup>3</sup> Watertoets Langestraat 14, Waterschap Aa en Maas, januari 2016.



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

In de huidige en de toekomstige situatie is volgens de Wgh de bedrijfswoning binnen de projectlocatie een geluidsgevoelig object. De groepsaccommodatie, de vakantiehuisjes en de ruimte die in de toekomst voor dagrecreatie gebruikt gaat worden vallen niet onder de geluidsgevoelige objecten. Volgens jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voor verblijfsrecreatieve voorzieningen een beoordeling plaats te vinden of voldoende verblijfsklimaat is gegarandeerd, In de huidige en de toekomstige situatie zijn de bedrijfswoning en de groepsaccommodatie gelegen in de geluidscintour van de Maasdijk 43-48 dB. In het gebied waarin de projectlocatie is gelegen: 'Landelijk gebied met lage geluidsdruk, is de streefwaarde voor wegverkeerslawaai 45 dB. Vanwege de ligging van de bedrijfsgebouwen tussen de Maasdijk en de bedrijfswoning is het zeer waarschijnlijk dat aan deze streefwaarde wordt voldaan.

De bedrijfswoning en de recreatieve voorzieningen zijn niet gelegen in de geluidscirkel van 30 meter van het melkveebedrijf aan de noordzijde van het bedrijf.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is geluid geen belemmerende factor.

### **4.3 Waarden**

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

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 4.3.1)
- Natuur (§ 4.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 4.3.3)

#### **4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie**

In paragraaf 3.4.5 zijn de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling op archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de projectlocatie reeds beschreven.

#### **4.3.2 Natuur**

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

#### Flora- en faunawet

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met flora & fauna versturende activiteiten. Er worden geen bomen of struiken gekapt of gebouwen gesloopt. De enige activiteiten die in theorie versturend zouden kunnen zijn is de realisatie van de vier hooiberghuisjes en de 25 nieuwe parkeerplaatsen. Zowel de locatie van de hooiberghuisjes als de locatie van de parkeerplaatsen betreft in de vigerende situatie een weiland dat in gebruik is door de gangbare landbouw. Het is daarom niet waarschijnlijk dat schade wordt gedaan aan beschermde flora & faunasoorten .  
Het aspect flora & fauna is niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

##### *Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'*

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

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

##### *Toepassingsbereik*

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

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

##### Afspraken toepassingsbereik

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

##### *Kwaliteitsverbetering*

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

##### Afspraken kwaliteitsverbetering

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

##### *Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen*

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

##### Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

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

#### *Basisinspanning*

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

#### Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

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

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m<sup>2</sup>, 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 vereisten 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 m<sup>3</sup>;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woning tot 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 1500m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingmogelijkheden tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m<sup>2</sup>;
- 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 5000m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m<sup>3</sup>;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- 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.*

Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf valt conform het meest recente afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant onder categorie 3.

De berekening van het forfaitaire bedrag, gebaseerd op de grondwaardeverandering is als volgt:

waardestijging			
	oppervlak in m2	waarde per m2	waarde
bestaand bouwvlak	11000	35	385000
bestaand agrarisch grond	500	6	3000
nieuw recreatief bouwvlak	11500	40	460000
			72000

Voor de vigerende situatie is uitgegaan van de waarde van een agrarisch bouwvlak waar nevenactiviteiten zijn toegestaan.

(er mogen meer activiteiten worden uitgeoefend dan alleen maar agrarische activiteiten, wat een hoger waarde met zich mee brengt.

Uitgegaan wordt van een waarde van 35 euro/m2 (25 waarde agrarisch + 10 waarde kwaliteitsverbetering)

De vereiste investering in het landschap bedraagt 20% van waardestijging = 14.400 euro

investering landschap inrichting:						
	breedte meters	lengte meters	aantal	kosten per stuk	kosten excl. BTW	kosten inrichting
houtsingel	10	200	2000	€ 1,37	€ 2.740,00	
solitair			15	€ 53,64	€ 804,60	
hoogstamfruitbomen			21	€ 75,00	€ 1.575,00	
beukenhaag	0,5	50	250	€ 1,37	€ 342,50	
					€ 5.119,60	€ 5.119,60

investering landschap beheer						
			aantal	kosten per eenheid	kosten per jaarexcl. BTW	kosten beheer 10 jaar
houtsingel nieuw	beheerskosten per are		20	€ 7,19	€ 143,80	
houtsingel bestaand	beheerskosten per are		16	€ 7,19	€ 115,04	
solitair			15	€ 5,54	€ 83,10	
hoogstamfruitbomen nieuw			21	€ 15,86	€ 333,06	
hoogstamfruitbomen bestaand			10	€ 15,86	€ 158,60	
haag nieuw			50	€ 0,73	€ 36,50	
haag bestaand			200	€ 0,73	€ 146,00	
					€ 1.016,10	€ 10.161,00

de houtsingels worden als bossingels beheerd.

de gehanteerde bedragen voor de inrichtings- en beheerkosten zijn gebaseerd op de vergoedingsystematiek Groen Blauw Stimuleringskader 2010.

soorten	
houtsingel	hazelaar, kornoelje, sleedoorn, hondsroos en gelderse roos
solitair	zomereik
hoogstamfruitbomen	appel, kers en pruim
beukenhaag	haagbeuk

De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat uit verschillende nieuwe landschapselementen die passen binnen het landschapstype van de oeverwal, zoals een hoogstamboomgaard, solitair en hagen. De projectlocatie ligt op het grensgebied van de oeverwal en het komgebied. Er is voor gekozen om aan te sluiten bij het landschapstype van de oeverwal omdat dit goed past bij de recreatieve functie binnen de projectlocatie. Ook sluiten de nieuwe landschapselementen goed aan bij het 'Land van Dassen en Struweel' waarin de projectlocatie in de Natuur- en landschapsvisie van de gemeente Oss is gelegen.

#### 4.3.4 Defensie

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

- Radarverstoringgebieden;
- Obstelbeheergebieden;
- 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 radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

#### **4.3.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)**

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

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

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf. Een dergelijk klein stedelijk ontwikkelingsproject valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling' geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit bedraagt:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

##### **Gevoelige gebieden**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen in de nationaal natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur). De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied en bevat geen specifieke eigenschappen met betrekking tot het thema water.

##### **Milieugevolgen**

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor de bestemmingswijziging is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## **Hoofdstuk 5 Haalbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen in beginsel een particulier initiatief van de familie Van der Straten. De exploitatie van deze ontwikkelingen maken onderdeel uit van de bedrijfsvoering van het bedrijf In alle St(r)aten.

Exploitatieplan

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, is de gemeente niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied daar er geen sprake is van een bouwplan waarbij een exploitatieplan verplicht is conform artikel 6.2.1 Bro.

**5.2    Inspraak**  
PM

**5.3    Vooroverleg**  
PM





# bodeminzicht

Rapport

**verkennend bodemonderzoek  
Langestraat 14 te Ravenstein**

*Bezoekadres* Jekschotstraat 12  
*Postcode en plaats* 5465 PG Veghel  
*Telefoon* 0413 287068  
*Telefax* 0413 474056  
*e-mail* [Info@bodem-inzicht.nl](mailto:Info@bodem-inzicht.nl)  
*internet* [www.bodem-inzicht.nl](http://www.bodem-inzicht.nl)

*Projectnaam* Langestraat 14 te Ravenstein  
*Projectnummer* B1107

*Opdrachtgever* de heer A. van der Straten  
*Postadres* Zwarteweg 2  
5371 LS Ravenstein

*Status* Definitief  
*Versie* 1

*Aantal pagina's* 15 (exclusief bijlagen)  
*Datum* 19 december 2011

*Samenstelling  
rapport* Dhr. M. Gloudemans

*Paraaf*

*Kwaliteitscontrole* Mevr. M. van de Giessen

*Paraaf*

## **SAMENVATTING**

### Algemeen

Projectnummer	:B1107
Soort onderzoek	:verkennend bodemonderzoek
Opdrachtgever	:de heer A. van der Straten
Adres onderzoekslocatie	:Langestraat 14 te Ravenstein
Gemeente	:Oss
Kadastrale registratie	:gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 181
Oppervlakte	:circa 500 m <sup>2</sup>
Huidig perceelsgebruik	:bedrijfsgebouw met omliggend erf
Aanleiding onderzoek	:bestemmingsplan wijziging

### Vooronderzoek (NEN 5725)

Bijzonderheden	:bovengrondse dieseltank in lekbak
----------------	------------------------------------

### Onderzoekshypothese

Hypothese conform NEN 5740	:onverdacht-ONV met deellocatie tank (VEP)
----------------------------	--

### Onderzoeksoepzet

	ONV	VEP
Boringen tot 0,5 m-mv	:2	2
Boringen tot 2,0 m-mv	:1	-
Peilbuizen	:1	gecombineerd

### Mengmonsters (zintuiglijke waarneming) en analyseresultaten

MM1 tank (schoon)	: >A: minerale olie
MM2 bovengrond (zwak baksteen)	: geen overschrijdingen
MM3 ondergrond (schoon)	: geen overschrijdingen
Pb1 Grondwater (schoon)	: >S: barium

### Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van de heer Van der Straten heeft Bodeminzicht in november 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Langestraat 14 te Ravenstein. Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd met een verdachte deellocatie ter plaatse van een bovengrondse dieseltank in een lekbak met een inhoud van 3.000 liter.

### *Resultaten*

In de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van de dieseltank (MM1) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. De verhoging is marginaal en gerelateerd aan het gebruik van de dieseltank door de jaren heen.

In de plaatselijk zwak baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (MM2) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond.

In de zintuiglijk schone ondergrond zijn eveneens geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van Pb1 is een licht verhoogde gehalte aan barium gedetecteerd. De verhoging is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

## *Conclusie en advies*

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de geplande wijziging van het bestemmingsplan.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.



## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen .....	5
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek .....	5
1.3	Partijdigheid .....	5
1.4	Opbouw van het rapport .....	5
<b>2</b>	<b>VOORONDERZOEK .....</b>	<b>6</b>
2.1	Beschrijving onderzoekslocatie.....	6
2.2	Dempingen en ophogingen .....	6
2.3	Opslagtanks .....	7
2.4	Asbest .....	7
2.5	Bodembedreigende activiteiten .....	7
2.6	Beschikbare onderzoeksgegevens.....	7
2.7	Bodem- en geohydrologische gegevens.....	7
2.8	Toekomstige bestemming.....	8
2.9	Hypothese en onderzoeksstrategie .....	8
<b>3</b>	<b>UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Algemeen .....	9
3.2	Veldwerkzaamheden.....	9
3.3	Locale bodemopbouw .....	10
3.4	Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen .....	10
3.5	Chemische analyse en monsteselectie.....	10
3.5.1	Grond .....	10
3.5.2	Grondwater .....	11
<b>4</b>	<b>RESULTATEN .....</b>	<b>12</b>
4.1	Toetsingskader .....	12
4.2	Toetsing analyseresultaten grond en grondwater.....	12
4.3	Interpretatie van de resultaten .....	13
4.3.1	Grond .....	13
4.3.2	Grondwater .....	13
4.4	Toetsing hypothese en onderzoeksstrategie.....	14
<b>5</b>	<b>CONCLUSIES EN ADVIES .....</b>	<b>15</b>

## BIJLAGEN

- Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie
- Bijlage 2: Situatietekening met boorpunten
- Bijlage 3: Boorprofielbeschrijvingen
- Bijlage 4: Getoetste tabellen grond en grondwater
- Bijlage 5: Analysecertificaten





## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

In opdracht van de heer Van der Straten te Ravenstein heeft Bodeminzicht v.o.f. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Langestraat 14 te Ravenstein (gemeente Oss).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740 [NNI, januari 2009]. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 2000.

### 1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek zijn de voorgenomen bestemmingsplan wijziging van de onderzoekslocatie. In het kader van de voorgenomen oprichting van een groepsaccommodatie is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de bodemgesteldheid van de locatie.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

### 1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht v.o.f. en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht v.o.f. garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

### 1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

Vooronderzoek (hoofdstuk 2)

Uitgevoerde werkzaamheden (hoofdstuk 3)

De resultaten van het onderzoek (hoofdstuk 4)

Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5)

## 2 VOORONDERZOEK

Onderdeel van een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een vooronderzoek, uit te voeren conform NEN 5725 [NNI, januari 2009].

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het milieu-archief van de gemeente Oss
- Kadastrale kaarten
- Topografische kaarten
- Grondwaterkaarten
- Historische Atlas van Noord-Brabant
- [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Daarnaast is een terreininspectie uitgevoerd.

Bij het vooronderzoek is informatie verzameld over het historische, huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de omgeving. Vervolgens heeft een analyse van de bodem- en geohydrologische gesteldheid plaatsgevonden. Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek is een hypothese opgesteld, waarin is aangegeven of op de locatie bodemverontreiniging wordt verwacht.

### 2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft het perceel Langestraat 14 te Ravenstein, kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 181 met een te onderzoeken oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>. De onderzoekslocatie maakt deel uit van een veehouderij en bestaat uit een voormalige rundveestal met aangrenzend terrein. Dit terrein is gedeeltelijk verhard met beton (westzijde) en bestaat verder uit tuin en klinkerverharding. De eerste bebouwing wordt gedateerd tussen 1956 en begin zestiger jaren. Van voormalige bebouwing is geen sprake. Het perceel heeft altijd een agrarische bestemming gehad.

De ligging van de locatie buiten de bebouwde kom is weergegeven op de regionale overzichtskaart in bijlage 1.

De onderzoekslocatie wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: sloot en Galgenstraat
- Oostzijde: tuin, woonhuis en oprit (klinkers)
- Zuidzijde: rundveestal
- Westzijde: erf

Het gedetailleerde locatieoverzicht is weergegeven in bijlage 2.

### 2.2 Dempingen en ophogingen

Voor zover bekend zijn op de onderzoekslocatie geen gedempte sloten aanwezig. Aan de noordzijde ligt een strook opgebrachte grond welke gebruikt wordt bij het afdichten van ruwvoeropslag.

Van diverse delen van het perceel zijn de volgende historische activiteiten bekend:

- 1925, demping met niet nader gespecificeerd materiaal bekend als Ravensteinse-dijk II.
- 1956, ontgroning bekend als Galgenstraat I
- 1964, stortplaats op land met niet nader gespecificeerd materiaal, bekend als Galgenstraat II

Exacte locaties zijn niet bekend tijdens het onderzoek.

## 2.3 Opslagtanks

Op de onderzoekslocatie is geen sprake (geweest) van ondergrondse opslagtanks. Aan de zuidzijde is een bovengrondse dieseltank aangetroffen met een inhoud van 3.000 liter in een lekbak. Met de diesel worden landbouwvoertuigen van brandstof voorzien.

## 2.4 Asbest

Tijdens het locatiebezoek zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Tevens blijkt uit onderzoek van historische kaarten geen voormalige bebouwing op het te onderzoeken perceel. De stal op de onderzoekslocatie is voorzien van dakpannen.

## 2.5 Bodembedreigende activiteiten

Tijdens het locatiebezoek en het archiefonderzoek zijn, naast de dieseltank, geen bijzonderheden gebleken die bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben.

## 2.6 Beschikbare onderzoeksgegevens

Uit het archief van de gemeente Oss zijn geen bodemverontreinigende activiteiten en/of voorgaande bodemonderzoeken op de locatie naar voren gekomen.

In de directe omgeving is één bodemonderzoek bekend.

Langestraat 12: In het kader van een bouwaanvraag is in 2005 op een deel van het perceel door van Dorst Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, kenm. 05-08-08. In de vaste bodem en het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De concentraties van alle onderzochte parameters lagen rond achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde.

## 2.7 Bodem- en geohydrologische gegevens

De bodem ter plaatse van het onderzoek is opgebouwd uit afzettingen die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in goed en slecht water doorlatende lagen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn twee watervoerende pakketten aanwezig. Deze watervoerende pakketten zijn gescheiden door een slecht doorlatende laag. Op het eerste watervoerend pakket ligt de deklaag.

### **Deklaag**

De deklaag is ongeveer 5 meter dik en bestaat uit klei, fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem en veen voor. Het sediment van de deklaag behoort tot de Nuenengroep. De doorlatendheid van de deklaag is sterk wisselend, afhankelijk van het voorkomen van leem, klei en veen. In de deklaag bevindt zich het freatische grondwater.

### **Eerste watervoerend pakket**

In dit pakket vindt de regionale grondwaterbeweging plaats. Het eerste watervoerend pakket is ongeveer 50 meter dik en bestaat uit matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag. Het bovenste gedeelte van de laag is van de formatie van Veghel en het onderste gedeelte van de Formatie van Sterksel.

### **Scheidende laag**

De scheidende laag bestaat vooral uit kleihoudende afzettingen. De dikte van de scheidende laag bedraagt circa 50 meter. Het bovenste deel van de laag behoort tot de Formatie van Kedichem en het onderste deel tot de Formatie van Tegelen.

Dieper liggende lagen zijn voor het doel van dit onderzoek niet relevant.

Volgens de Bodemkaart van Nederland, kaartblad 45 Oost 's-Hertogenbosch [Stichting voor Bodemkartering, 1966] bevindt de onderzoekslocatie zich in een gebied waar de bodem wordt gekarakteriseerd als een poldervaaggrond bestaande uit zavel en lichte klei. De grondwatertrap is V, wat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 40 centimeter en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 centimeter onder het maaiveld te vinden is.

De grondwaterstroming van het freatische grondwater is noordelijk gericht, in de richting van de Maas. Het diepe grondwater stroomt noordelijk tot noordwestelijk richting de Maas. De stijghoogte van het freatische grondwater is een meter hoger dan die van het middeldiepe grondwater, zodat er sprake is van inzijging. De bovenstaande informatie betreffende de geohydrologie is afkomstig uit de Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 45 West en bijbehorende geohydrologische toelichting [Dienst Grondwaterverkenning TNO, 1974].

## 2.8 Toekomstige bestemming

Naar verwachting zal het huidige gebruik en bestemming van het terrein in de nabije toekomst worden gewijzigd ten behoeve van een verblijfsaccomodatie.

## 2.9 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat ter plaatse geen tot slechts licht verhoogde gehalten aan verontreinigingen aanwezig zullen zijn. De onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie B1 (ONV) van de NEN 5740 kan worden gevolgd waarbij rekening wordt gehouden met de bovengrondse dieseltank (VEP). In tabel 1 worden de werkzaamheden behorende bij deze strategie weergegeven.

Tabel 1: overzicht veld- en laboratoriumwerkzaamheden

Locatie	Te verrichte boringen			Analyses (meng-)monsters	
	Boringen tot 0,5 m-mv	Boringen tot 2,0 m-mv	Peil-buizen	Grond	Grondwater
Onverdacht	2	1	1	2 stand.pakket bodem	1 stand.pakket grondwater
dieseltank	2	-	gecom.	1 minerale olie	-



### **3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN**

#### 3.1 Algemeen

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de heer M.A.J. Gloudemans, Van de Giessen milieupartner, onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 inclusief de onderliggende VKB protocollen 2001 en 2002 (certificaat VB-032/1).

#### 3.2 Veldwerkzaamheden

Het veldonderzoek dat is verricht op 23 november 2011 heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Het uitvoeren van een visuele terreininspectie. Mede aan de hand hiervan is de plaats van de boringen bepaald.
- Het uitvoeren van zeven handboringen (B1 t/m B7) waarvan vijf tot 0,5 m-mv en twee tot 2,0 m-mv.
- Het doorzetten van één van deze diepe boringen tot circa 1,5 meter onder de grondwaterstand. In het boorgat van deze boring is een peilbuis geplaatst voor de bemonstering van het grondwater (Pb1).
- Het omstorten van het filtrerend gedeelte van de peilbuizen met filtergrind en het blinde gedeelte afwerken met bentoniet (zwellklei).
- Het direct na plaatsing schoonpompen van de peilbuizen.
- Het zintuiglijk beoordelen van het bij de boringen vrijgekomen boormateriaal op bodemkundige eigenschappen en eventueel aanwezige bijzonderheden. In het veld zijn de fysische bodemeigenschappen per te onderscheiden grondlaag omschreven.
- Het nemen van monsters van de bij de boringen vrijgekomen boormateriaal. De monsters zijn genomen in trajecten van maximaal 0,5 meter. Zintuiglijk te onderscheiden bodemlagen zijn niet gemengd.
- De grondmonsters zijn gekoeld bewaard.

Het veldonderzoek dat is verricht op 1 december 2011 heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Het opnemen van de grondwaterstand van de geplaatste peilbuizen.
- Het voerpompen van de peilbuizen.
- Het nemen van grondwatermonsters. Ten behoeve van de analyse op zware metalen is het grondwater over een 0,45 µm filter geleid om evenwichtreacties tussen de metalen en de zich in het grondwater bevindende zanddeeltjes te voorkomen. In overeenstemming met de NPR 6601 is voor de analyse op organische parameters het grondwater niet gefiltreerd.
- Het meten van de zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de temperatuur van het grondwater ter plaatse van de peilbuizen.

De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden conform de BRL SIKB 2000 (VKB-protocollen 2001 en 2002).

In bijlage 2 is de plaats van de boringen in de situatietekening opgenomen.

### 3.3 Locale bodemopbouw

De opbouw van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal weergegeven in tabel 2. Voor de gedetailleerde boorprofielbeschrijvingen per boring wordt verwezen naar bijlage 3.

Tabel 2: locale bodemopbouw

Bodemlaag	Hoofdnaam	Toevoeging
0-100	zand	matig fijn, zwak siltig
100-220	klei	matig siltig
220-350	zand	matig grof, zwak siltig

### 3.4 Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen

In de bovengrond (0-50 cm) van de vaste bodem zijn zintuiglijk plaatselijk bijzonderheden aangetroffen in de vorm van een zwakke bijmenging van baksteen (boring 5 en 6). Ter plaatse van boring 5 is tevens een bijmenging van plastic waargenomen.

In tabel 3 zijn de veldmetingen van het grondwater ter plaatse van de peilbuizen weergegeven.

Tabel 3: Meetgegevens grondwater

	Grondwater-stand (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	EC in $\mu\text{S/cm}$	Temperatuur ( $^{\circ}\text{C}$ )
Pb1	190	6,35	238	12,7

De gemeten waardes worden niet als afwijkend beschouwd voor de regio en geven geen indicatie voor de aanwezigheid van verontreinigingen in het grondwater.

### 3.5 Chemische analyse en monsteselectie

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters geven informatie over de feitelijke aanwezigheid en concentraties van onderzochte stoffen of groepen stoffen. De chemische analyses zijn uitgevoerd volgens het door de Raad voor Accreditatie (RvA) geaccrediteerde laboratorium Al-West b.v. in Deventer. Het laboratorium werkt volgens de meest van toepassing zijnde normen van het Nederland Normalisatie Instituut (NNI).

#### 3.5.1 Grond

Ten behoeve van het laboratoriumonderzoek zijn van iedere boring grondmonsters genomen. In relatie tot de doelstelling van het bodemonderzoek zijn bodemonsters geselecteerd voor chemische analyse. Op basis van veldwaarnemingen zijn mengmonsters samengesteld ten behoeve van analyse zoals weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Geselecteerde grondmonsters en chemische analyses

(Meng) monster	Deelmonsters	Diepte (m-mv)	Grondsoort	Bijzonderheden	Analysepakket
MM1 tank	1.1, 3.1	0-30	klei	-	minerale olie
MM2 bovengrond	1.2, 4.1, 6.1, 7.1	0-60	zand	baksteen	standaardpakket bodem <sup>1</sup>
MM3 ondergrond	1.3, 5.2, 7.2	50-100	zand	-	standaardpakket bodem

1)Het standaardpakket bodem bestaat uit de volgende parameters: droogrest, lutum, organische stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's, PAK, minerale olie.

Alle geanalyseerde grondmonsters zijn voorbehandeld conform AS 3000 zoals per 1 juli 2007 is voorgeschreven.

In het geval dat van bepaalde grondmengmonsters de gehalten aan lutum en organische stof niet in analyse wordt bepaald, wordt gebruik gemaakt van gehalten uit zintuiglijk vergelijkbare bodemsamenstelling en diepte of een worst-case-scenario (2% lutum, 2% organische stof)

De analyseresultaten hebben geen aanleiding gegeven individuele monsters separaat te analyseren.

### 3.5.2 Grondwater

Op het bemonsterde grondwater zijn chemische analyses uitgevoerd zoals weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 5: Overzicht grondwatermonsters en chemische analyses

Peilbuis	Filterdiepte in cm-mv	Bijzonderheden	Analysepakket
Pb1 grondwater	250-350	-	Standaardpakket grondwater <sup>1</sup>

1)Het standaardpakket grondwater bestaat uit de volgende parameters: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie.

Alle geanalyseerde grondwatermonsters zijn voorbehandeld conform AS 3000 zoals per 1 januari 2008 is voorgeschreven.

## 4 RESULTATEN

### 4.1 Toetsingskader

De verontreinigingssituatie van de bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten in grond en grondwater aan de achtergrondwaarden grond en streefwaarden grondwater en de interventiewaarden grond en grondwater. De achtergrondwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft 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 de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

In onderhavig rapport worden de volgende termen gebruikt om de mate van verontreiniging aan te geven:

- **niet verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is lager dan of gelijk aan de achtergrondwaarde;
- **licht verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de achtergrondwaarde maar lager dan of gelijk aan de halve som van de achtergrond- en interventiewaarde (\*);
- **matig verontreinigd:** de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de halve som van de achtergrond- en interventiewaarde maar lager dan of gelijk aan de interventiewaarde (\*\*);
- **sterk verontreinigd:** de concentratie aan verontreinigingen is hoger dan de interventiewaarde (\*\*\*)

Uit de NEN 5740 kan het volgende worden afgeleid. Uitvoering van vervolgonderzoek is in de meeste gevallen alleen noodzakelijk wanneer de concentratie van een stof de halve som van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde overschrijdt. Deze waarde wordt ook in de Leidraad Bodembescherming gehanteerd als de concentratiegrens waarboven een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de saneringsurgentie te bepalen.

### 4.2 Toetsing analyseresultaten grond en grondwater

De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan de achtergrond- (A) en interventiewaarden (I) uit de circulaire streef- en interventiewaarden bodemsanering [Staatscourant 2000-39]. In de toetsingstabel zijn zowel de achtergrondwaarden (A) als de interventiewaarden (I) voor microverontreinigingen opgenomen. De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van het (gemeten) lutum- en organisch stofgehalte van de bodem. De analyseresultaten van het grondwater zijn getoetst aan de streef- (S) en interventiewaarden (I). De gemeten waarden van de onderzochte (meng-)monsters met overschrijdingstabellen zijn in bijlage 4 weergegeven. In bijlage 5 zijn de analysecertificaten opgenomen.

In tabel 5 zijn de overschrijdingen van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden van de onderzochte grond- en grondwatermonsters weergegeven.

Tabel 5:           Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters

Monster	Overschrijding achtergrond- of streefwaarde	Overschrijding tussenwaarde	Overschrijding interventiewaarde
MM1 tank	minerale olie	-	-
MM2 bovengrond	-	-	-
MM3 ondergrond	-	-	-
Pb1 grondwater	barium	-	-

Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksgegevens dient, gezien de gehanteerde strategie (gebaseerd op de Nederlandse Eind Norm NEN 5740) welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening te worden gehouden met een zeker restrisico.

Een bodemonderzoek is een momentopname waarbij steekproefsgewijs boringen worden verricht en peilbuizen worden geplaatst op een veelal willekeurige, maar meest voor de hand liggende locatie. Derhalve kan nooit uitgesloten worden dat op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn die bij dit onderzoek niet zijn aangetoond.

Bodeminzicht v.o.f kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

## 4.3 Interpretatie van de resultaten

### 4.3.1 Grond

In mengmonster MM1 (VEP, bovengrondse tank) is een licht verhoogde gehalte aan minerale olie aangetoond.

In het mengmonster MM2 en MM3 (respectievelijk boven- en ondergrond) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters gemeten.

### 4.3.2 Grondwater

In het grondwater ter plaatse van Pb1 is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Zeer waarschijnlijk is hier sprake van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. barium wordt regionaal veelvuldig licht verhoogd gemeten in bodemonderzoeken.



## 4.4 Toetsing hypothese en onderzoeksstrategie

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek is in het grondmengmonster ter plaatse van de tank een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De hypothese verdacht wordt verworpen.

In de mengmonsters van het overig terrein zijn geen verontreinigingen aangetoond, in overeenstemming met de hypothese.

De gehanteerde onderzoeksstrategie is, gezien de doelstelling van het onderzoek, de uitgevoerde metingen en de verkregen resultaten, voldoende om conclusies ten aanzien van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie te kunnen trekken. De resultaten geven geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.



## **5 CONCLUSIES EN ADVIES**

### *Resultaten*

In de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van de dieseltank (MM1) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. De verhoging is marginaal en gerelateerd aan het gebruik van de dieseltank door de jaren heen.

In de plaatselijk zwak baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (MM2) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond.

In de zintuiglijk schone ondergrond zijn eveneens geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van Pb1 is een licht verhoogde gehalte aan barium gedetecteerd. De verhoging is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

### *Conclusie en advies*

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

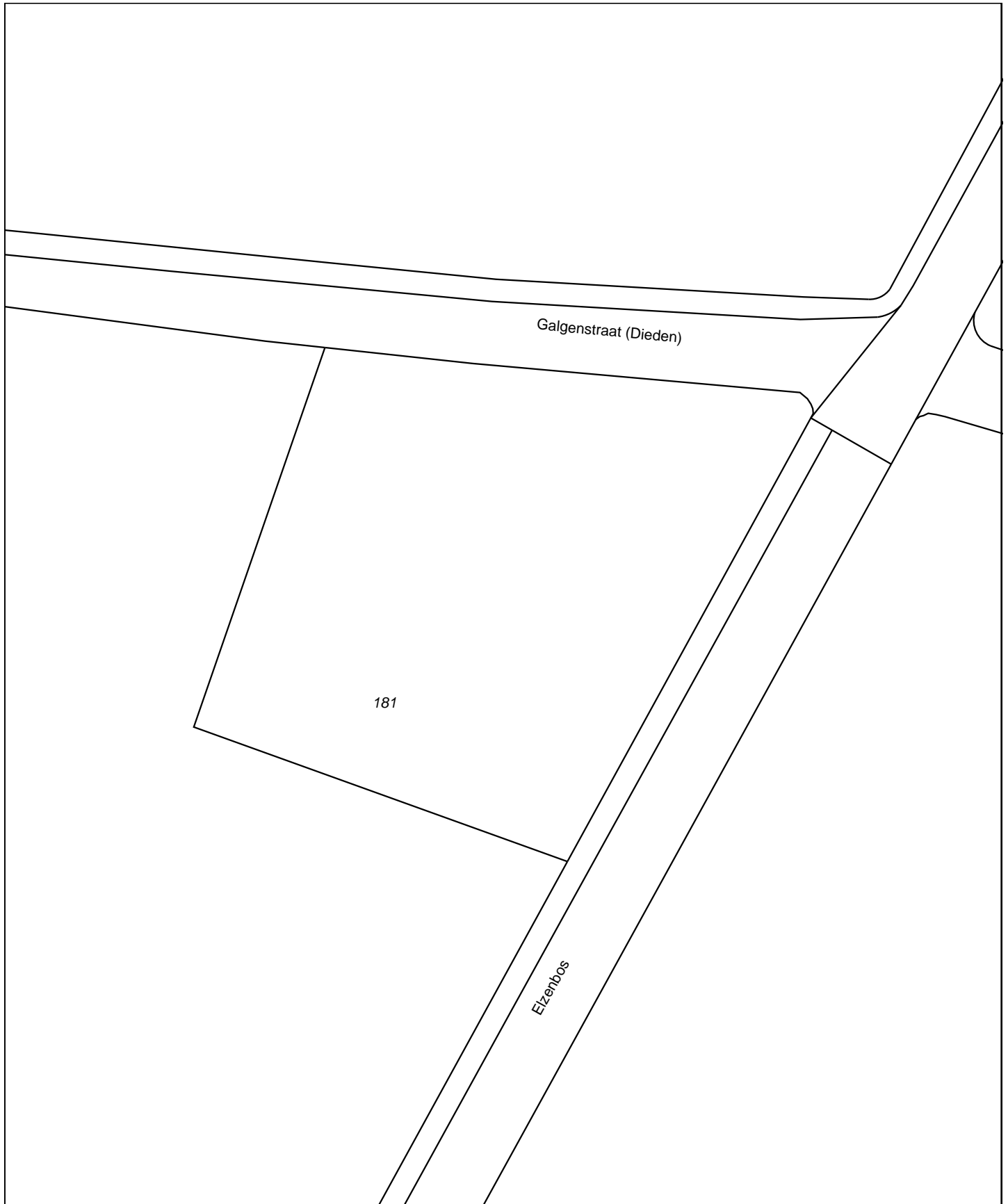
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de geplande wijziging van het bestemmingsplan.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie





0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht

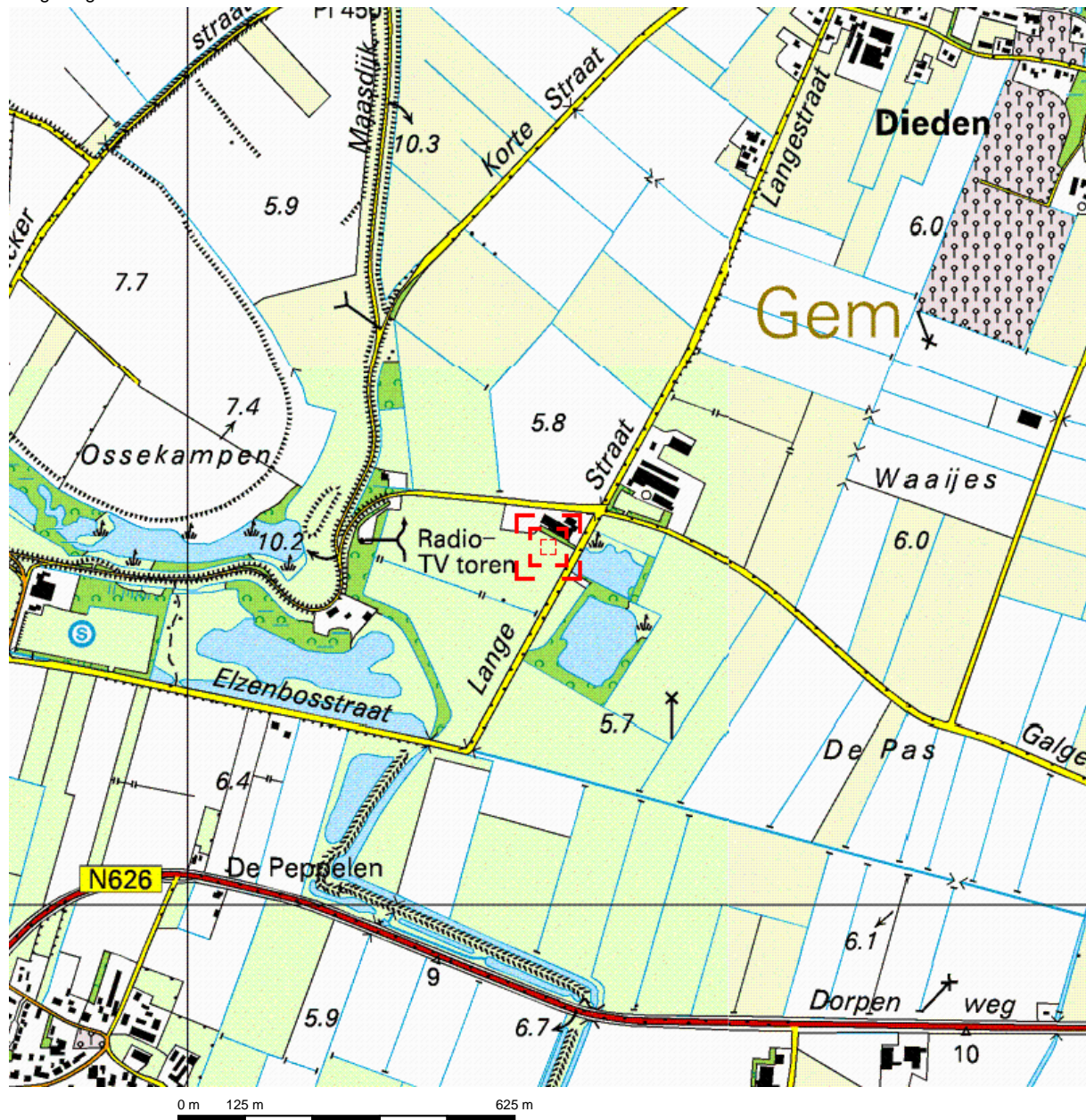
Schaal 1:1000

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

RAVENSTEIN  
C  
181





Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object RAVENSTEIN C 181  
Langestraat 14, 5371 KD RAVENSTEIN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



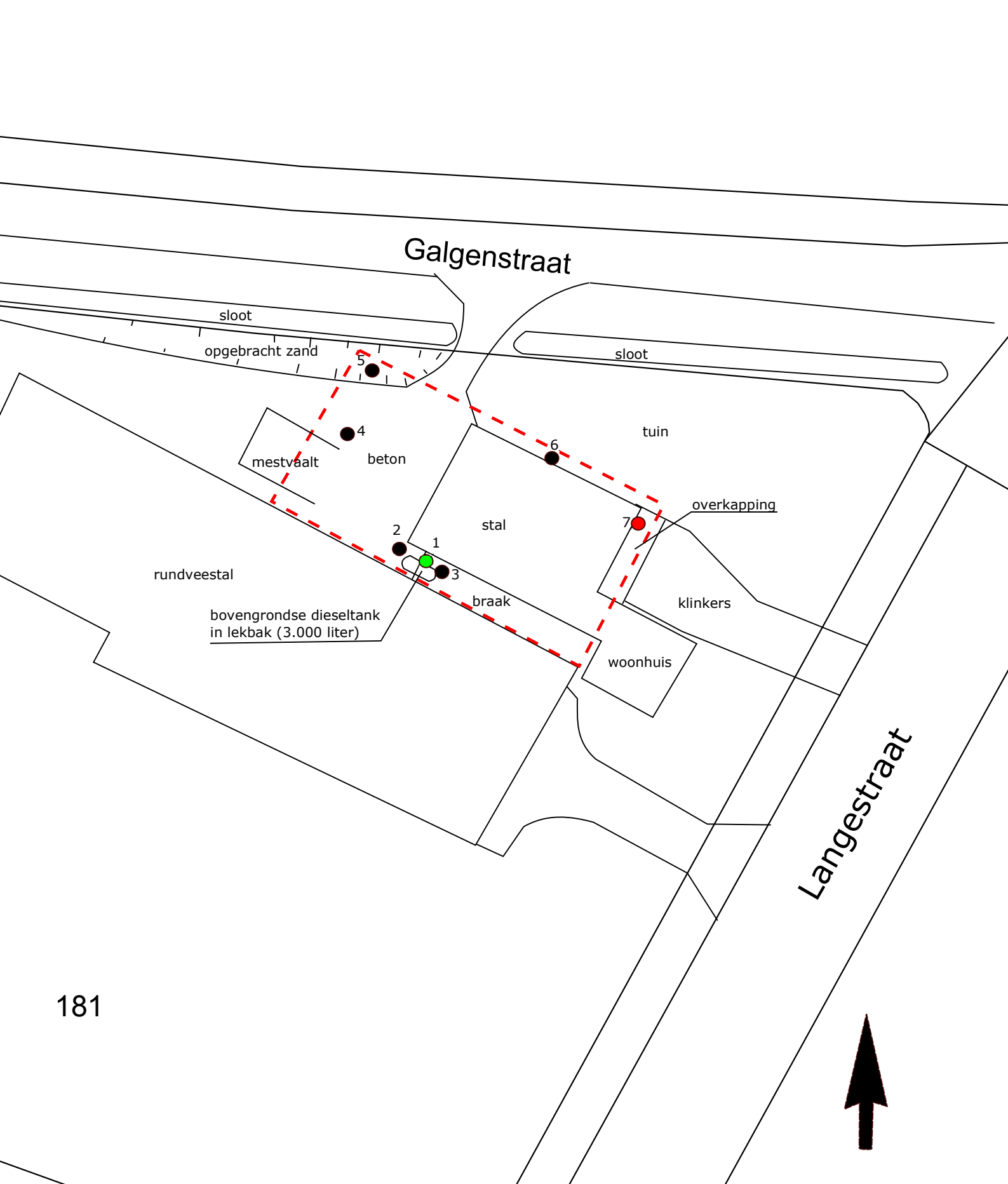
<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met loose of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemeal a begraaftplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterein b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--



Bijlage 2

Situatietekening met boorpunten





181

Situatietekening met boorlocaties

Project:  
Langestraat 14 te Ravenstein

Projectnummer:  
B1107



Formaat: Datum:  
A4 23 november 2011

Legenda:

- Begrenzing onderzoekslocatie
- Boringen t.b.v. bovengrond
- Boringen t.b.v. boven- en ondergrond
- Boring met peilbuis



**bodeminzicht**

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen



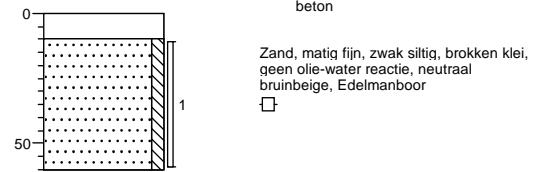
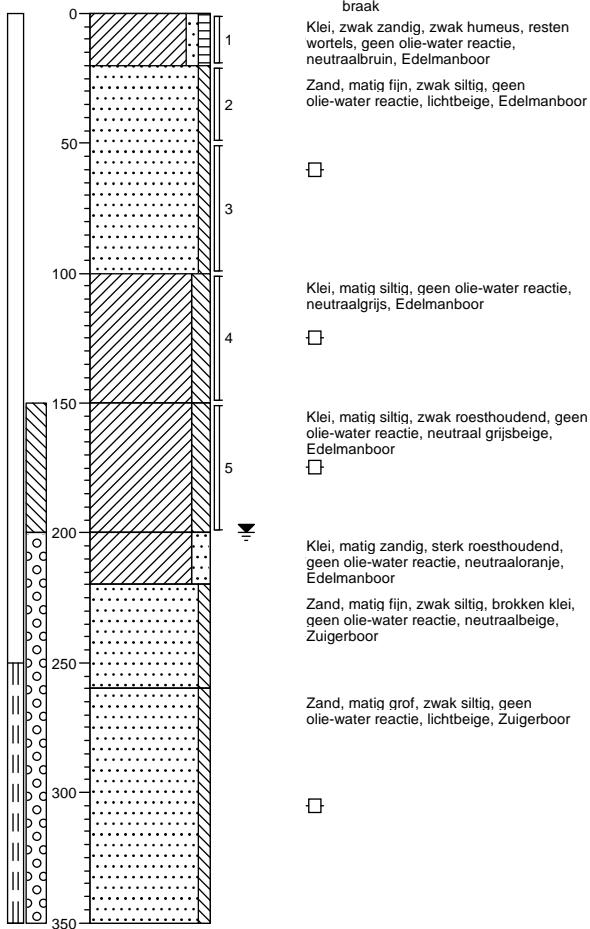
# Bijlage: Boorprofielen

## Boring: 1

## Boring: 2

Datum: 23-11-2011  
 GWS: 200  
 Boormeester: M. Gloudemans

Datum: 23-11-2011  
 GWS: 200  
 Boormeester: M. Gloudemans

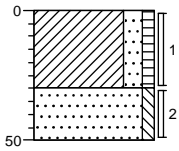


Projectnaam: Langestraat 14 te Ravenstein  
 Projectcode: B1107

## Bijlage: Boorprofielen

### Boring: 3

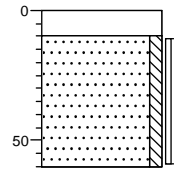
Datum: 23-11-2011  
GWS:  
Boormeester: M. Gloudemans



braak  
Klei, matig zandig, zwak humeus, resten wortels, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor  
  
Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, lichtbeige, Edelmanboor

### Boring: 4

Datum: 23-11-2011  
GWS:  
Boormeester: M. Gloudemans



beton  
  
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraalbeige, Edelmanboor

Projectnaam: Langestraat 14 te Ravenstein

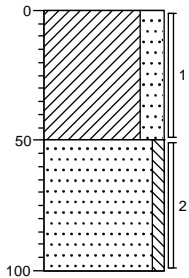
Projectcode: B1107



## Bijlage: Boorprofielen

### Boring: 5

Datum: 23-11-2011  
GWS:  
Boormeester: M. Gloudemans

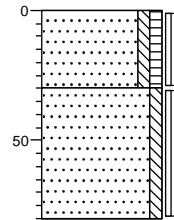


braak  
Klei, sterk zandig, zwak baksteenhoudend,  
resten plastic, donkerbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbeige,  
Edelmanboor

### Boring: 6

Datum: 23-11-2011  
GWS:  
Boormeester: M. Gloudemans



tuin  
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus,  
zwak baksteenhoudend, brokken klei,  
donkerbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbeige,  
Edelmanboor

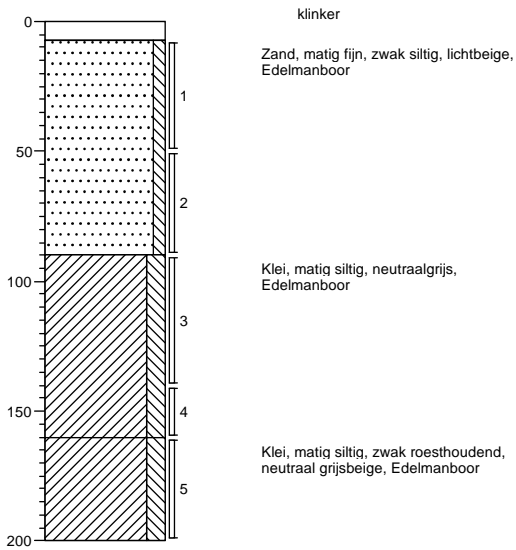
Projectnaam: Langestraat 14 te Ravenstein

Projectcode: B1107

# Bijlage: Boorprofielen

Boring: 7

Datum: 23-11-2011  
GWS:  
Boormeester: M. Gloudemans



Projectnaam: Langestraat 14 te Ravenstein

Projectcode: B1107

# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

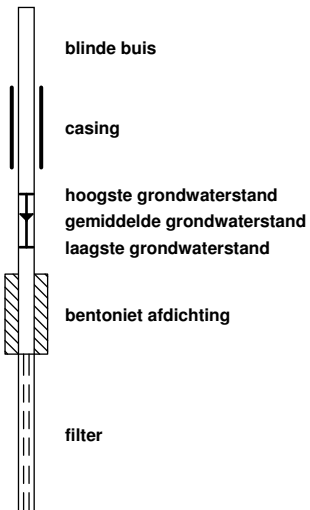
## zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

## veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

## peilbuis



## klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

## leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

## overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

## geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

## olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

## p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

## monsters



## overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

Bijlage 4

Getoetste tabellen



Projectnaam Langestraat 14 te Ravenstein  
 Projectcode B1107

Tabel 1: Aangetroffen gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	MM1 BG tank	MM2 bovengrond	MM3 ondergrond
Boring	1,3	1,4,6,7	1,5,7
Bodemtype	KZ1H1	ZS1	ZS1
Zintuiglijk	WO7		
Van (cm-mv)	0	0	50
Tot (cm-mv)	30	60	100
Humus (% op ds)	2	0,9	2
Lutum (% op ds)	2	1,9	2
Barium [Ba]		21	< 20
Cadmium [Cd]		< 0,20	< 0,20
IJzer [Fe]		< 5,0	< AW
Kobalt [Co]		2,2	1,6
Koper [Cu]		< 5,0	< 5,0
Kwik [Hg]		< 0,05	< 0,05
Lood [Pb]		< 10,0	< 10,0
Molybdeen [Mo]		< 1,5	< 1,5
Nikkel [Ni]		< 4,0	< 4,0
Zink [Zn]		< 20	< 20
Anthraceen		< 0,050	< 0,050
Benzo(a)anthraceen		< 0,050	< 0,050
Benzo(a)pyreen		< 0,050	< 0,050
Benzo(g,h,i)peryleen		< 0,050	< 0,050
Benzo(k)fluorantheen		< 0,050	< 0,050
Chryseen		< 0,050	< 0,050
Fenanthreen		< 0,050	< 0,050
Fluorantheen		0,074	< 0,050
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen		< 0,050	< 0,050
Naftaleen		< 0,050	< 0,050
PAK 10 VROM		0,074	< 0,35
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factio)		0,39	< AW
PCB (7) (som, 0.7 factor)		< 0,0049	< T
PCB (som 7)			
PCB 101		< 0,0010	< 0,0010
PCB 118		< 0,0010	< 0,0010
PCB 138		< 0,0010	< 0,0010
PCB 153		< 0,0010	< 0,0010
PCB 180		< 0,0010	< 0,0010
PCB 28		< 0,0010	< 0,0010
PCB 52		< 0,0010	< 0,0010
Minerale olie C10 - C12	< 4,0	< 4,0	< 4,0
Minerale olie C10 - C40	230	< 20	< 20
Minerale olie C12 - C16	9,7	< 4,0	< 4,0
Minerale olie C16 - C20	9,1	2,3	< 2,0
Minerale olie C20 - C24	38	3,0	< 2,0
Minerale olie C24 - C28	46	2,8	< 2,0
Minerale olie C28 - C32	59	< 2,0	< 2,0
Minerale olie C32 - C36	41	3,8	< 2,0
Minerale olie C36 - C40	28	3,4	< 2,0
Calciumcarbonaat		0,6	
Droge stof	83,3	92,4	90,8

Toelichting bij de tabel:

Toetsing:

?  
 < = kleiner dan de detectielimiet  
 ----- = Geen toetsnorm aanwezig  
 GM = Geen meetwaarde aanwezig  
 \*\* = groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)  
 \*\*\* = groter dan I  
 <I = detectielimiet groter dan T en kleiner of gelijk aan I  
 < = detectielimiet groter dan I  
 <AW = kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde  
 \* = groter dan AW en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)  
 #@@ = Kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde  
 GAG = groter dan de achtergrondwaarde er is geen interventiewaarde (trigger)  
 <AW = detectielimiet kleiner dan of gelijk aan AW  
 <T = detectielimiet groter dan AW en kleiner dan of gelijk aan T  
 D<I = detectielimiet kleiner of gelijk aan I, er is geen AW  
 D>AW = detectielimiet groter dan AW, er is geen I

Zintuiglijke waarnemingen:

PU= puin, BA= baksteen, GR= grind, GS= glas, HO= hout, RO= roest, Si= sintels, SL= slakken, VE= veen, WO= wortels

Gradatie:

1=zwak, 2=matig, 3=sterk, 4=uiterst, 5=volledig, 6=sporen, 7=resten, 8=brokken, 9=laagjes



**Tabel 2: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de Wet Bodembescherming (mg/kg d.s.)**

humus (% op ds)	0,9			2			
lutum (% op ds)	1,9			2			
	AW	T	I	AW	T	I	
Barium [Ba]	49	143	237	49	143	237	
Cadmium [Cd]	0,35	4,0	7,5	0,35	4,0	7,5	
Kobalt [Co]	4,3	29	54	4,3	29	54	
Koper [Cu]	19	56	92	19	56	92	
Kwik [Hg]	0,10	13	25	0,10	13	25	
Lood [Pb]	32	184	337	32	184	337	
Molybdeen [Mo]	1,5	96	190	1,5	96	190	
Nikkel [Ni]	12	23	34	12	23	34	
Zink [Zn]	59	181	303	59	181	303	
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto)	1,5	21	40	1,5	21	40	
PCB (7) (som, 0.7 factor)	0,0040	0,10	0,20	0,0040	0,10	0,20	
Minerale olie C10 - C40	38	519	1000	38	519	1000	

**Toelichting bij de tabel:**

De toetsingsnormen zoals vermeld in de Wet Bodembescherming worden gecorrigeerd voor de geldende lutum- en humuswaarden. In bovenstaande tabel worden de normen gegeven bij de voorkomende lutum- en humuswaarden in dit onderzoek.

AW = Achtergrondwaarde zoals vermeld in het Besluit Bodemkwaliteit  
T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming  
I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

Projectnaam Langestraat 14 te Ravenstein  
 Projectcode B1107

Tabel 1: Aangetroffen gehalten (µg/l) in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	1-1-2	
Datum	1-12-2011	
pH	6,35	
Ec (µS/cm)	238	
Filternummer	1	
Van (cm-mv)	250	
Tot (cm-mv)	350	
Barium [Ba]	79	*
Cadmium [Cd]	< 0,80	<T
Kobalt [Co]	< 20	<S
Koper [Cu]	< 15	<S
Kwik [Hg]	< 0,05	<S
Lood [Pb]	< 15	<S
Molybdeen [Mo]	< 5,0	<S
Nikkel [Ni]	< 15	<S
Zink [Zn]	< 65	<S
Benzeen	< 0,20	<S
Ethylbenzeen	< 0,50	<S
Styreen (Vinylbenzeen)	< 0,50	<S
Tolueen	< 0,50	<S
Xylenen (som)		-----
Xylenen (som, 0.7 factor)	< 0,21	<T
meta-/para-Xyleen (som)	< 0,20	-----
ortho-Xyleen	< 0,10	-----
Naftaleen	< 0,050	<T
1,1,1-Trichloorethaan	< 0,10	<T
1,1,2-Trichloorethaan	< 0,10	<T
1,1-Dichloorethaan	< 0,50	<S
1,1-Dichlooretheen	< 0,10	<T
1,1-Dichloorpropaan	< 0,20	-----
1,2-Dichloorethaan	< 0,50	<S
1,2-Dichloorpropaan	< 0,20	-----
1,3-Dichloorpropaan	< 0,20	-----
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	< 0,14	<T
Dichloorethenen (som)		-----
Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	< 0,21	-----
Dichloormethaan	< 0,20	<T
Dichloorpropaan		-----
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	< 0,42	<S
Tetrachlooretheen (Per)	< 0,10	<T
Tetrachloormethaan (Tetra)	< 0,10	<T
Tribroommethaan (bromoform)	< 0,50	D<=I
Trichlooretheen (Tri)	< 0,50	<S
Trichloormethaan (Chloroform)	< 0,50	<S
Vinylchloride	< 0,20	<T
cis + trans-1,2-Dichlooretheen		-----
cis-1,2-Dichlooretheen	< 0,10	-----
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,10	-----
Minerale olie C10 - C12	< 20	-----
Minerale olie C10 - C40	< 100	<T
Minerale olie C12 - C16	< 20	-----
Minerale olie C16 - C20	< 10,0	-----
Minerale olie C20 - C24	< 10,0	-----
Minerale olie C24 - C28	< 10,0	-----
Minerale olie C28 - C32	< 10,0	-----
Minerale olie C32 - C36	< 10,0	-----
Minerale olie C36 - C40	< 10,0	-----

Toelichting bij de tabel:

Toetsing:

?  
 < = kleiner dan de detectielimiet  
 ----- = Geen toetsnorm aanwezig  
 GM = Geen meetwaarde aanwezig  
 <S = kleiner of gelijk aan de streefwaarde (S)  
 \* = groter dan S en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)  
 \*\* = groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)  
 \*\*\* = groter dan I  
 #@@ = Kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde  
 GSG = groter dan de streefwaarde er is geen interventiewaarde (trigger)  
 <S = detectielimiet kleiner dan of gelijk aan S  
 <T = detectielimiet groter dan S en kleiner dan of gelijk aan T  
 D<=I = detectielimiet kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde  
 <I = detectielimiet groter dan T en kleiner of gelijk aan I  
 < = detectielimiet groter dan I  
 D>S = detectielimiet groter dan streefwaarde, er is geen interventiewaarde

Tabel 2: Grondwaternormen van de Wet Bodembescherming (µg/l)

	S	T	I
Barium [Ba]	50	338	625
Cadmium [Cd]	0,40	3,2	6,0
Kobalt [Co]	20	60	100
Koper [Cu]	15	45	75
Kwik [Hg]	0,050	0,18	0,30
Lood [Pb]	15	45	75
Molybdeen [Mo]	5,0	153	300
Nikkel [Ni]	15	45	75
Zink [Zn]	65	433	800
Benzeen	0,20	15	30
Ethylbenzeen	4,0	77	150
Styreen (Vinylbenzeen)	6,0	153	300
Tolueen	7,0	504	1000
Xylenen (som, 0,7 factor)	0,20	35	70
Naftaleen	0,010	35	70
1,1,1-Trichloorethaan	0,010	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	0,010	65	130
1,1-Dichloorethaan	7,0	454	900
1,1-Dichlooretheen	0,010	5,0	10,0
1,2-Dichloorethaan	7,0	204	400
1,2-Dichloorethenen (som, 0,7 facto	0,010	10,0	20
Dichloormethaan	0,010	500	1000
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	0,80	40	80
Tetrachlooretheen (Per)	0,010	20	40
Tetrachloormethaan (Tetra)	0,010	5,0	10,0
Tribroommethaan (bromoform)			630
Trichlooretheen (Tri)	24	262	500
Trichloormethaan (Chloroform)	6,0	203	400
Vinylchloride	0,010	2,5	5,0
Minerale olie C10 - C40	50	325	600

**Toelichting bij de tabel:**

- S = Streefwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming  
T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming  
I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

Bijlage 5

Analysecertificaten



# AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer  
Postbus 693, 7400 AR Deventer  
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

**AGROLAB**  
group



BODEMINZICHT V.O.F.  
Dhr. M. Gludemans  
JEKSCHOTSTRAAT 12  
5465 PG VEGHEL

Datum 28.11.2011  
Relatienr 35006376  
Opdrachtnr. 279952  
Blad 1 van 4

## ANALYSERAPPORT

### **Opdracht 279952 Bodem / Eluaat**

*Opdrachtgever* 35006376 BODEMINZICHT V.O.F.  
*Referentie* B1107 Langestraat 14 te Ravenstein  
*Opdrachtacceptatie* 23.11.11  
*Monsternemer* Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.  
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**  
**Klantenservice**

#### Distributeur

BODEMINZICHT V.O.F. , Gludemans

**Opdracht 279952 Bodem / Eluaat**

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
577926	23.11.2011	MM1 BG tank 1 (0-20) 3 (0-30)
577930	23.11.2011	MM2 bovengrond 1 (20-50) 4 (10-60) 6 (0-30) 7 (7-50)
577935	23.11.2011	MM3 ondergrond 1 (50-100) 5 (50-100) 7 (50-90)

Eenheid	577926	577930	577935
	MM1 BG tank 1 (0-20) 3 (0-30)	MM2 bovengrond 1 20-50) 4 (10-60) 6 (0-30)	MM3 ondergrond 1 50-100) 5 (50-100) 7 (5

**Algemene monstervoorbehandeling**

Koningswater ontsluiting		--	++	++
Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++
Droge stof	%	<b>83,3</b>	<b>92,4</b>	<b>90,8</b>
IJzer (Fe <sub>2</sub> O <sub>3</sub> )	% Ds	--	<b>&lt;5,0</b>	--

**Klassiek Chemische Analyses**

Organische stof	% Ds	--	<b>0,9<sup>x)</sup></b>	--
Carbonaten dmv asrest	% Ds	--	<b>0,6</b>	--

**Fracties (sedigraaf)**

Fractie < 2 µm	% Ds	--	<b>1,9</b>	--
----------------	------	----	------------	----

**Metalen**

Barium (Ba)	mg/kg Ds	--	<b>21</b>	<b>&lt;20</b>
Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,20</b>	<b>&lt;0,20</b>
Cobalt (Co)	mg/kg Ds	--	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>
Koper (Cu)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;5,0</b>	<b>&lt;5,0</b>
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,05</b>	<b>&lt;0,05</b>
Lood (Pb)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;10</b>	<b>&lt;10</b>
Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;1,5</b>	<b>&lt;1,5</b>
Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;4,0</b>	<b>&lt;4,0</b>
Zink (Zn)	mg/kg Ds	--	<b>&lt;20</b>	<b>&lt;20</b>

**PAK**

Anthraceen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Benzo(a)pyreen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Chryseen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Fenanthreen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Fluorantheen	mg/kg Ds	--	<b>0,074</b>	<b>&lt;0,050</b>
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
Naftaleen	mg/kg Ds	--	<b>&lt;0,050</b>	<b>&lt;0,050</b>
<b>Som PAK (VROM)</b>	mg/kg Ds	--	<b>0,074<sup>x)</sup></b>	<b>n.a.</b>
<b>Som PAK (VROM) (Factor 0,7)</b>	mg/kg Ds	--	<b>0,39<sup>#)</sup></b>	<b>0,35<sup>#)</sup></b>

**Minerale olie**

Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<b>230</b>	<b>&lt;20</b>	<b>&lt;20</b>
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<b>&lt;4,0</b>	<b>&lt;4,0</b>	<b>&lt;4,0</b>
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<b>9,7</b>	<b>&lt;4,0</b>	<b>&lt;4,0</b>
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<b>9,1</b>	<b>2,3</b>	<b>&lt;2,0</b>
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<b>38</b>	<b>3,0</b>	<b>&lt;2,0</b>



**Opdracht 279952 Bodem / Eluaat**

	Eenheid	577926	577930	577935
		MM1 BG tank 1 (0-20) 3 (0-30)	MM2 bovengrond 1 20-50) 4 (10-60) 6 (0-30)	MM3 ondergrond 1 (50-100) 5 (50-100) 7 (5
<b>Minerale olie</b>				
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	46	2,8	<2,0
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	59	<2,0	<2,0
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	41	3,8	<2,0
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	28	3,4	<2,0
<b>Polychloorbifenylen</b>				
PCB 28	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 52	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 101	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 118	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 138	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 153	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
PCB 180	mg/kg Ds	--	<0,0010	<0,0010
<b>Som PCB (7 Ballschmitter)</b>	mg/kg Ds	--	n.a.	n.a.
<b>Som PCB (7 Ballschmitter)</b> <b>(Factor 0,7)</b>	mg/kg Ds	--	0,0049 <sup>#)</sup>	0,0049 <sup>#)</sup>

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

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7; indien een som is berekend uit minimaal één verhoogde rapportagegrens, dan dient voor het resultaat "<" gelezen te worden.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 23.11.11

Einde van de analyses: 28.11.11

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

**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**

**Klantenservice**

**Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport zonder handtekening rechtsgeldig.**

**Distributeur**

BODEMINZICHT V.O.F. , Gloude mans

**Toegepaste methoden****Grond**

conform AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Lood (Pb) Cadmium (Cd) Cobalt (Co) Koper (Cu) Molybdeen (Mo)  
 Nikkel (Ni) Kwik (Hg) Zink (Zn)

conform AS 3000 en NEN 5754: Organische stof

conform AS3000: Koolwaterstoffractie C10-C40 Som PAK (VROM) Som PAK (VROM) (Factor 0,7) Som PCB (7 Ballschmitter)  
 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

conform AS3000: n) Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24  
 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

conform AS3000: Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

eigen methode: Carbonaten dmv asrest

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n) Jzr (Fe2O3)

Glw. NEN-ISO 11465; cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000: Droge stof

n) Niet geaccrediteerd



AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer  
Postbus 693, 7400 AR Deventer  
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

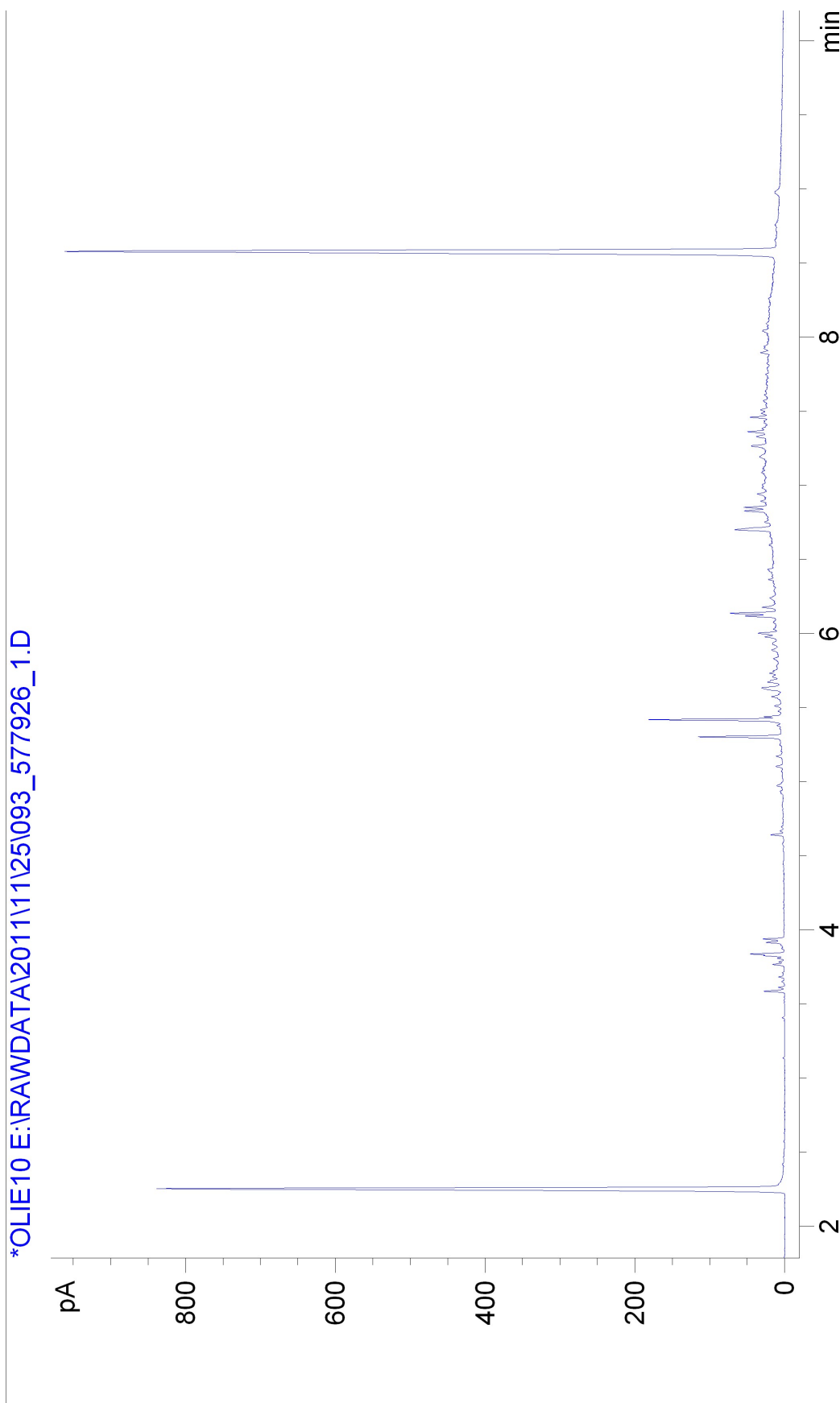
**Opdracht 279952 Bodem / Eluaat**

**AGROLAB**  
**group**



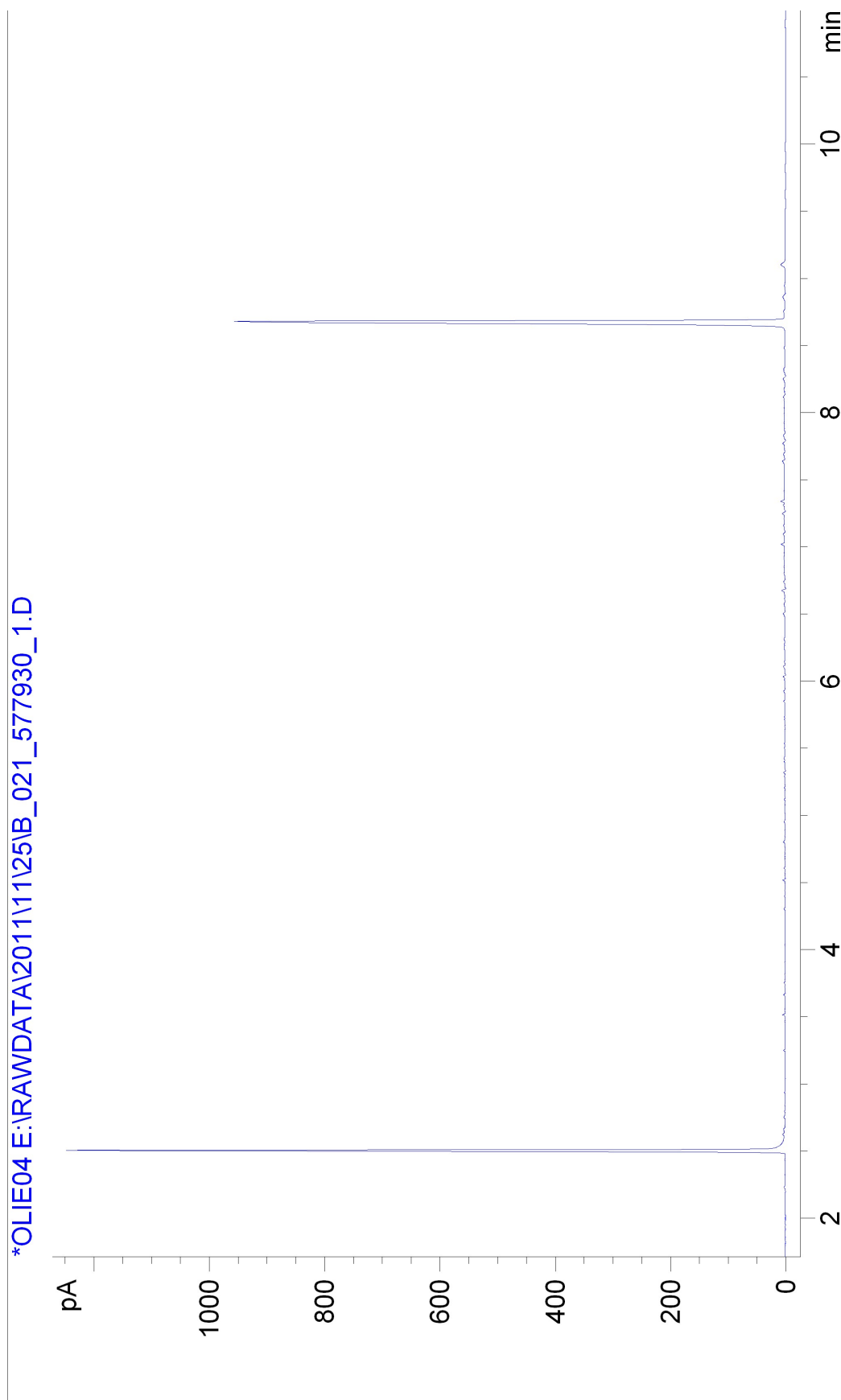
Blad 4 van 4

Monsteromschrijving: MM1 BG tank 1 (0-20) 3 (0-30)



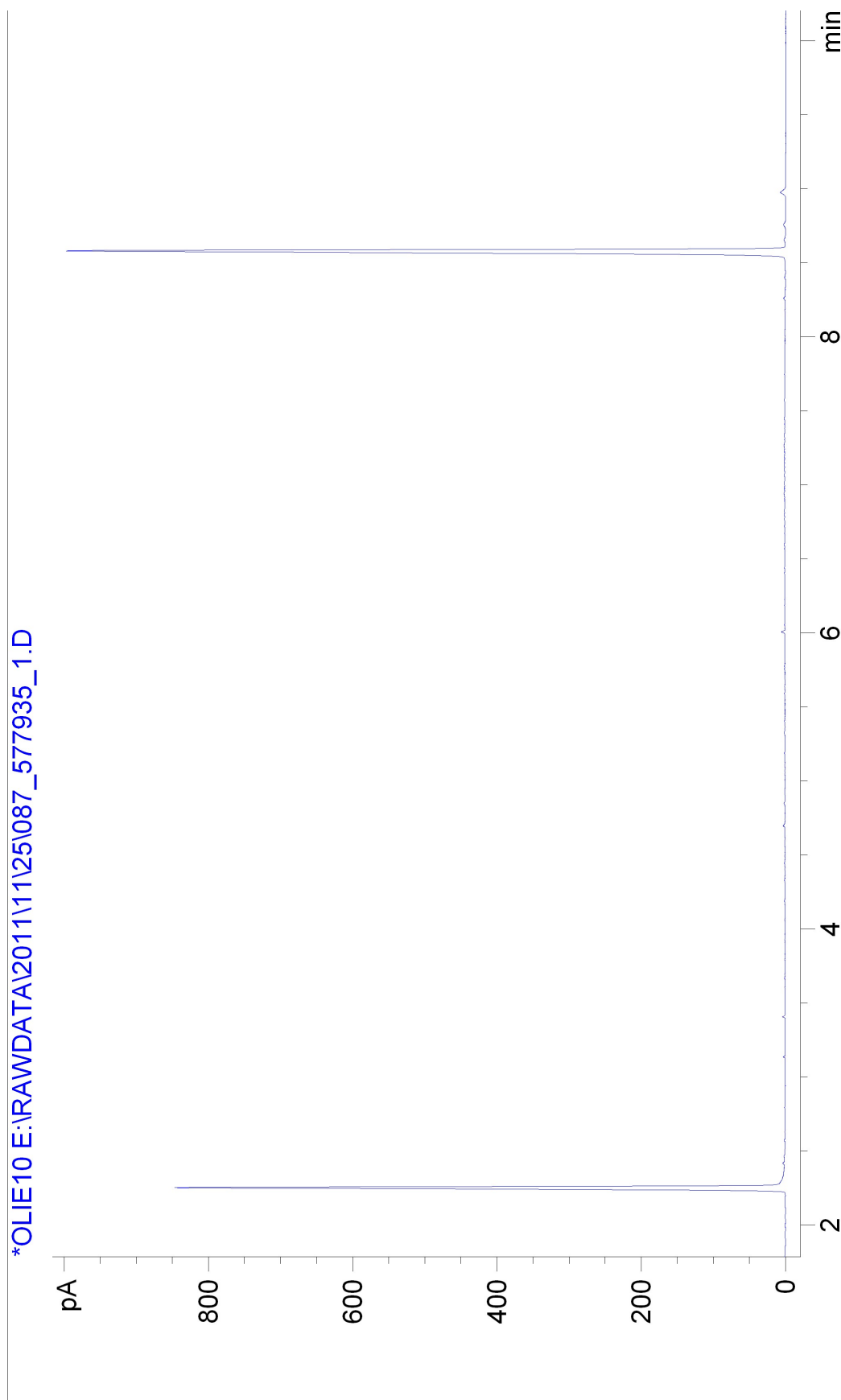
Chromatogram for Order No. 279952, Analysis No. 577930, created at 25.11.2011 14:10:10

**Monsteromschrijving: MM2 bovengrond 1 (20-50) 4 (10-60) 6 (0-30) 7 (7-50)**



Chromatogram for Order No. 279952, Analysis No. 577935, created at 28.11.2011 06:40:25

**Monsteromschrijving: MM3 ondergrond 1 (50-100) 5 (50-100) 7 (50-90)**



# AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer  
Postbus 693, 7400 AR Deventer  
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108  
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

**AGROLAB**  
group



BODEMINZICHT V.O.F.  
Dhr. M. Gludemans  
JEKSCHOTSTRAAT 12  
5465 PG VEGHEL

Datum 06.12.2011  
Relatienr 35006376  
Opdrachtnr. 281370  
Blad 1 van 3

## ANALYSERAPPORT

### **Opdracht 281370 Water**

*Opdrachtgever* 35006376 BODEMINZICHT V.O.F.  
*Referentie* B1107 Langestraat 14 te Ravenstein  
*Opdrachtacceptatie* 01.12.11  
*Monsternemer* Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**  
**Klantenservice**

#### Distributeur

BODEMINZICHT V.O.F. , Gludemans



**Opdracht 281370 Water**

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monstername	Monsternamepunt
586063	1 (250-350)	01.12.2011	

**Eenheid**                      **586063**  
 1 (250-350)

**Metalen**

Barium (Ba)	µg/l	<b>79</b>
Cadmium (Cd)	µg/l	<b>&lt;0,80</b>
Cobalt (Co)	µg/l	<b>&lt;20</b>
Koper (Cu)	µg/l	<b>&lt;15</b>
Kwik (Hg)	µg/l	<b>&lt;0,05</b>
Lood (Pb)	µg/l	<b>&lt;15</b>
Molybdeen (Mo)	µg/l	<b>&lt;5,0</b>
Nikkel (Ni)	µg/l	<b>&lt;15</b>
Zink (Zn)	µg/l	<b>&lt;65</b>

**Aromaten**

Benzeen	µg/l	<b>&lt;0,20</b>
Tolueen	µg/l	<b>&lt;0,50</b>
Ethylbenzeen	µg/l	<b>&lt;0,50</b>
<i>m,p</i> -Xyleen	µg/l	<b>&lt;0,20</b>
<i>o</i> -Xyleen	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
<b>Som Xylenen</b>	µg/l	<b>n.a.</b>
<b>Som Xylenen (Factor 0,7)</b>	µg/l	<b>0,21<sup>#)</sup></b>
Naftaleen	µg/l	<b>&lt;0,050</b>
Styreen	µg/l	<b>&lt;0,50</b>

**Chloorhoudende koolwaterstoffen**

Dichloormethaan	µg/l	<b>&lt;0,20</b>
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<b>&lt;0,50</b>
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<b>&lt;0,50</b>
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<b>&lt;0,50</b>
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
Vinylchloride	µg/l	<b>&lt;0,20</b>
<i>1,1</i> -Dichlooretheen	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
<i>Cis</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
<i>trans</i> -1,2-Dichlooretheen	µg/l	<b>&lt;0,10</b>
<b>Som cis/trans- 1,2-Dichlooretheen</b>	µg/l	<b>n.a.</b>
<b>Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)</b>	µg/l	<b>0,14<sup>#)</sup></b>
<b>Som Dichlooretheen</b>	µg/l	<b>n.a.</b>
<b>Som Dichlooretheen (Factor 0,7)</b>	µg/l	<b>0,21<sup>#)</sup></b>
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<b>&lt;0,50</b>

**Opdracht 281370 Water**

Eenheid **586063**  
 1 (250-350)

**Chloorhoudende koolwaterstoffen**

Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
<b>Som Dichloorpropanen</b>	µg/l	n.a.
<b>Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)</b>	µg/l	<b>0,42<sup>#)</sup></b>

**Minerale olie**

Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<100
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<20
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<20
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<10
<b>Koolwaterstoffractie C28-C32</b>	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<10

**Broomhoudende koolwaterstoffen**

Tribroommethaan (bromofom)	µg/l	<0,50
----------------------------	------	-------

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

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7; indien een som is berekend uit minimaal één verhoogde rapportagegrens, dan dient voor het resultaat "<" gelezen te worden.

Begin van de analyses: 01.12.11

Einde van de analyses: 06.12.11

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

**AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113**

**Klantenservice**

**Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport zonder handtekening rechtsgeldig.**

**Distributeur**

BODEMINZICHT V.O.F. , Gloudemans

**Toegepaste methoden**

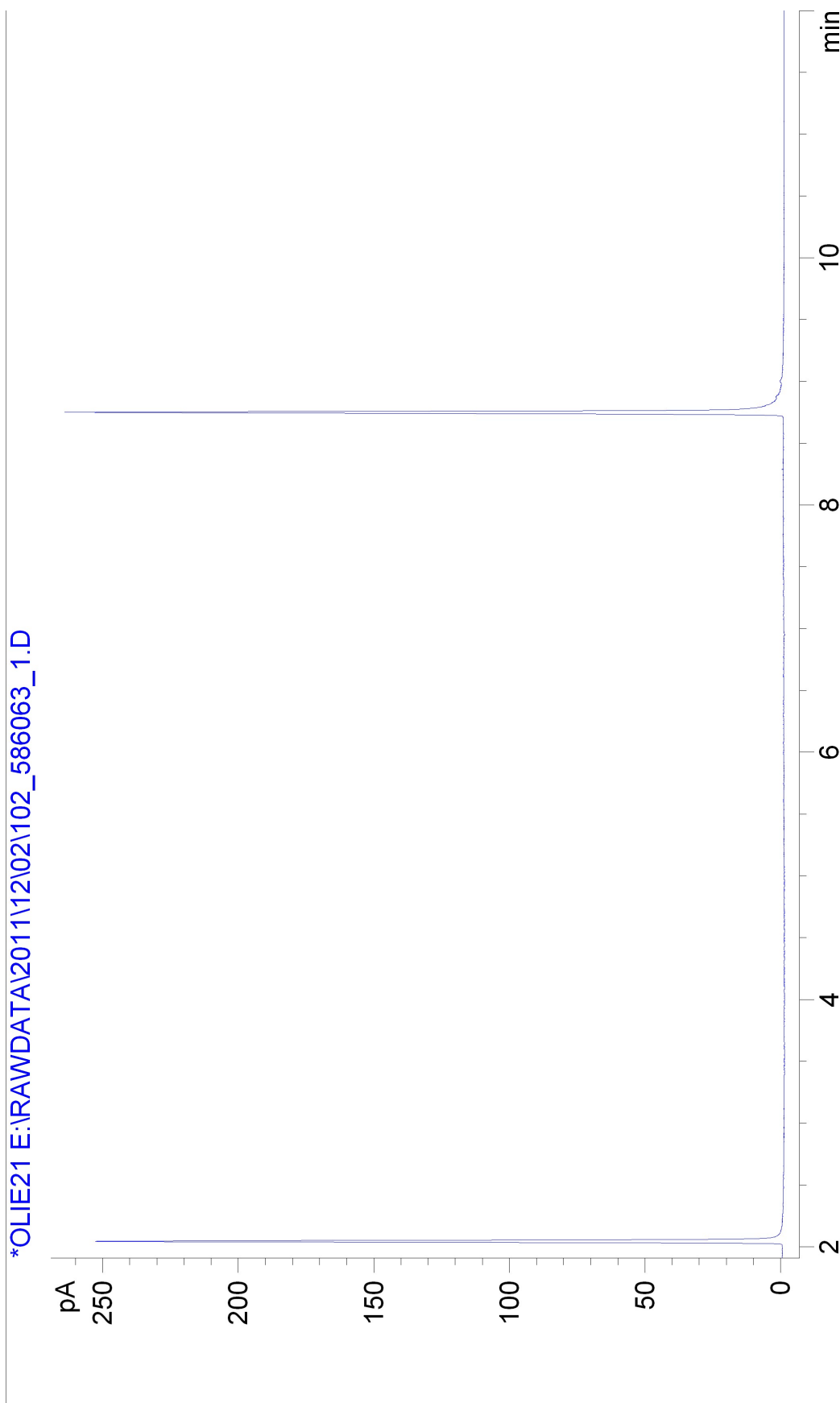
**conform AS 3000:** Dichloormethaan Tribroommethaan (bromofom) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra) Toluene Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) Som Dichloorpropanen Koolwaterstoffractie C10-C40

**conform AS 3000:** n) Som cis/trans- 1,2-Dichlooretheen Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

**conform AS 3000:** Barium (Ba) Lood (Pb) Cadmium (Cd) Cobalt (Co) Koper (Cu) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Kwik (Hg) Zink (Zn) Som Xylenen (Factor 0,7) Som Dichlooretheen Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)

n) Niet geaccrediteerd

**Monsteromschrijving: 1 (250-350)**





**datum** 28-1-2016  
**dossiercode** 20160128-38-12346

## **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 m<sup>3</sup>) 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-watgangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding**

Alle categorie-A-watgangen 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](mailto: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](mailto: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** 28-1-2016  
**dossiercode** 20160128-38-12346

### **Samenvatting uitkomsten digitale watertoets**

#### **Algemene gegevens aanvrager**

Naam aanvrager: G. Stoffelen  
Organisatie: Praedium  
Straat/postbus: Maurick  
Huisnummer: 1  
Postcode : 5261 NA  
Plaats : Vught  
Telefoon : 06-20070879  
E-mail : gstoffelen@praedium.eu

#### **Contactpersoon gemeente**

Gemeente : Oss  
Contactpersoon : E. Broeksteeg  
Telefoon : 140142  
E-mail : E.Broeksteeg@oss.nl

#### **Algemene plangegevens**

Naam en/of omschrijving van het plan : Langestraat 14, Dieden  
Straat : Langestraat  
Huisnummer : 14  
Postcode : 5371KD  
Plaats : Dieden  
Kadastraal adres : C 946 en C 947 gedeeltelijk  
Plangebied oppervlak : 11459 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 m<sup>2</sup> ?  
**600 m<sup>2</sup>**

Wordt er verhard oppervlak afgekoppeld? Zo ja, hoeveel m<sup>2</sup>?  
**600**

Hoe groot is de berekende infiltratie-/waterbergingsbehoefte (m<sup>3</sup>)?  
**0 m<sup>3</sup>**

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**



