

secretariaat: Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg

Email: jhjansen@brabant.nl

Datum 10 mei 2010

Namens de commissie de secretaris,

J.H.A.M. Jansen

Advies aan : Burgemeester en wethouders
t.a.v. De heer P. Broekmans
Postbus 10.001
5430 DA Cuijk

Code : 201009

Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische
schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8
kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten van
een streekwinkel annex theehuis met klein
terras; gefaseerde ontwikkeling

Naam bedrijf : La Tertulia
Adres : Hantert 6
Postcode en woonplaats : 5435 XB St. Agatha
Gemeente : Cuijk

Behandeld door Adviescommissie : 26 april 2010

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	5
HOOFDSTUK 5 ADVIES	7

bijlage

Situering van het perceel in de AHS Landschap, subzone leefgebied dassen

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden en voorziet verder in de realisatie van een inbandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. Op basis van de voorgelegde begroting met o.a. financiering uit eigen middelen, het exploiteren als nevenactiviteit en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

De commissie geeft nog in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting vormen een verrijking van het toeristische product in de regio.

Het door het Brabants Landschap ontwikkelde beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan zowel de omvang van de horeca als het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen.

De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie ligt volgens de Interim Structuurvisie in de AHS landschap, subzone leefgebied dassen.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

Naam bedrijf : La Tertulia
Eigenaar : Mw. T. Aben
Adres : Hantert 6
Postcode en plaats : 5435 XB
Kadaster : sectie S nr. 24
Gemeente : Cuijk
Aanvraag ingediend door : gemeente
Ligging in : AHS landschap, subzone leefgebied dassen
Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8 kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten van een streekwinkel annex theehuis met klein terras; de ontwikkeling is gedacht in twee fasen.

Relevante gegevens bestaande situatie

In de voormalige boerderij zijn twee reeds gerenoveerde ruimtes in gebruik als atelier en concentratieruimte .

Grootte perceel : ca. 2,2 ha.
Bebouwing : woonhuis en diverse voormalig agrarische bijgebouwen
Soort voorziening : dag- en verblijfsrecreatie
Capaciteit : pm

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

De verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. De huidige agrarische schuur dient ingrijpend verbouwd te worden.

Doelgroep : bezoekers die zoeken naar rust, discussie, stilte, concentratie , ontspanning, maar vooral inspiratie; de ontwikkelingsprogramma's en forums/debatten/presentaties kennen telkens een koppeling tussen o.a. onderwijs, bedrijfsleven, politiek, kunst en religie.
Omschrijving locatie : de locatie ligt ingeklemd tussen natte natuurparels, met aan de oostkant op enige afstand de Maas

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende zones van de interim-structuurvisie:*
AHS Landschap, subzone leefgebied dassen
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
Er is geen nader onderzoek gedaan.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
Geen status.
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
Geen status.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Er zijn geen rode-lijst soorten aanwezig.
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De locatie ligt ingeklemd tussen twee natte natuurparels (EHS).

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 26 april 2010. De initiatiefneemster van het plan heeft de plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

Historische ontwikkeling

De voormalige boerderij en opstallen zijn aan de agrarische bestemming onttrokken.

Planvorming

Bij de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten vormen spirituele thematiek en creativiteit de rode draad die de diverse elementen verbindt. De verbouwing van de oorspronkelijk agrarische schuur is gedacht in twee fasen. De oorspronkelijke inrichting van de tuin wordt in samenspraak met het Brabants Landschap ontwikkeld.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk en volledig.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het ingediende plan betreft een nieuw initiatief voor verblijfs- en dagrecreatie, gelegen in de AHS Landbouw, subzone leefgebied dassen. Op grond daarvan toetst de commissie de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. Daartoe dient de huidige schuur ingrijpend verbouwd te worden. In de voormalige boerderij worden twee ruimtes gebruikt als atelier en concentratieruimte. De renovatie van deze twee ruimtes is reeds voltooid. Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur. In de eerste fase worden 2 kamers met 4 bedden, evenals een verblijfsruimte en een keuken gerealiseerd. De tweede fase voorziet in de bouw van de overige kamers, alsmede een streekwinkel annex theehuis met een klein terras. De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar. Aanbevolen wordt om in overweging te nemen de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurele aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust gelaten worden, dat de dassen kunnen fourageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten komen alle in bestaande bebouwing. De landschappelijke structuur ondergaat nagenoeg geen wijziging en past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

Conclusies per gesteld criterium

- De bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging dient voor de korte of langere termijn te worden aangetoond

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

- De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

-Beplantingsplan.

Het beplantingsplan past in de omgeving.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur die daartoe ingrijpend verbouwd moet worden.

De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur alsmede in de realisatie van een inpandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. De commissie geeft in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurele aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Bepantingsplan

Het beplantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten

Overige

Het plan voorziet in een kleinschalig binnen- en buitenterras ten behoeve van de bezoekers van de accommodatie. Deze voorziening past binnen de context van de huidige aanvraag. De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan de omvang van de horeca en het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen.

De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

Onderbouwing Recreatiebedrijf 'La Tertulia' Hantert 6 te Sint Agatha

Gemeente Cuijk



maakt het werkelijk

Gemeente Cuijk

Onderbouwing 'Hantert 6 te Sint Agatha'

Veghel, 22 juli 2010

Praedium
Marshallweg 5
5466 AH Veghel

Postbus 69
5460 AB Veghel

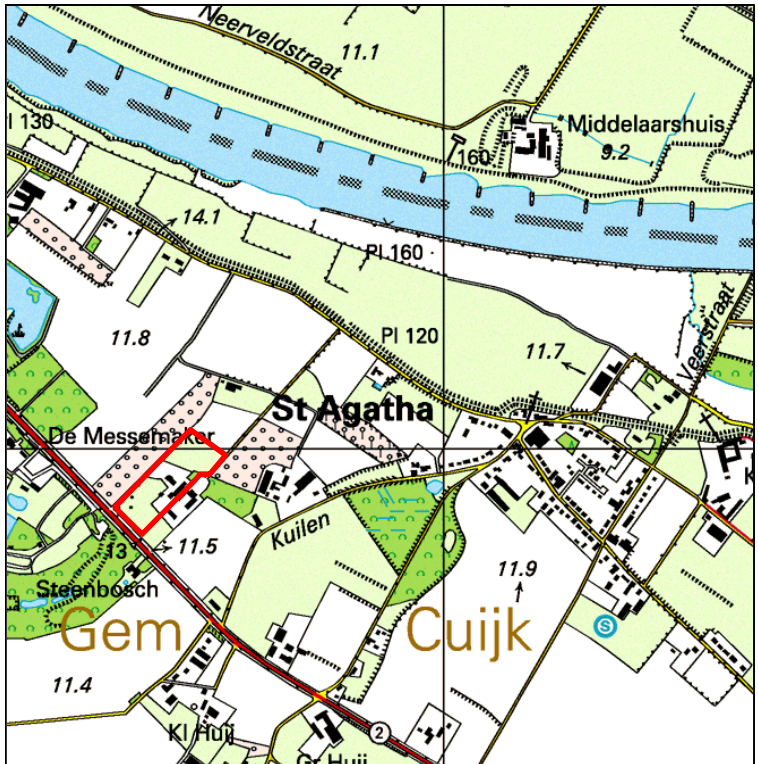
Mevr. G. Stoffelen
Tel. 0413-385820
Fax. 0413-385829
E-mail: info@praedium.eu

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
2	HET PLAN	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3.	BELEID	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
4.1	Flora en fauna	19
4.2	Water	22
4.3	Milieu	23
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.5	Mobiliteit/infrastructuur	27
5	HAALBAARHEID	29
5.1	Economische haalbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6	VERTALING INITIATIEF IN ONTWERP BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED	31

BIJLAGEN:

- Principe-uitspraak Gemeente Cuijk, herontwikkeling Hantert 6
- Advies Provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme, 10 mei 2010
- Notitie 'Advies Hantert 6, Sint Agatha', RBOI, juli 2010
- Verkennend bodemonderzoek voor de locatie Hantert 6 te Sint Agatha, Oko-Care BV, november 2007
-



Ligging van de projectlocatie



Luchtfoto van de projectlocatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorliggende onderbouwing betreft een initiatief binnen de gemeente Cuijk. Het omvat een toeristisch/recreatieve herontwikkeling van de locatie Hantert 6 te Sint Agatha. In een aantal voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen worden een concentratieruimte, gastenkamers, een streekwinkel, een theehuis met theetuin en een atelier gerealiseerd. Het bedrijf wat ontwikkeld wordt draagt de naam 'La Tertulia'. De locatie wordt in samenwerking met Brabants Landschap landschappelijk versterkt door de aanleg van diverse landschapselementen. De landschapselementen en de plantensoorten zijn gekozen op basis van de cultuurhistorie van de projectlocatie. Ook wordt een historisch wandelpad binnen de projectlocatie hersteld.

De initiatiefneemster, Tulia Aben: " Rust, Ontwikkeling, Discussie, Stille, Concentratie, Ontspanning maar vooral Inspiratie zijn de sleutelwoorden binnen het bedrijf 'LaTertulia'.

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Het college van B&W heeft op 18 maart 2010 per brief medewerking verleend aan het verzoek om medewerking aan de herontwikkeling van de projectlocatie¹. De functieverandering van de locatie wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

1.2 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vertaling van het initiatief in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Cuijk.

¹ Principe-uitspraak Gemeente Cuijk, herontwikkeling Hantert 6.

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie aan de Hantert 6 is 2.2 ha groot. Binnen de projectlocatie bevindt zich een woonhuis, een grote schuur met aanbouw, een stal, een veldschuur, een tunnelkas en een theehuisje. Binnen de projectlocatie is ook een rijbak gelegen. Binnen de projectlocatie ligt een oude boomgaard en langs de Heerstraat ligt een strook struweel. De projectlocatie ligt aan de doorgaande weg van Cuijk naar Boxmeer, tegen de uiterwaarden van de Maas.

De grote schuur is 250m² groot, de aanbouw van de grote schuur 100m², de stal 300m², de veldschuur 190m², het theehuisje 30m² en de tunnelkas 100m².



Luchtfoto huidige situatie projectlocatie

- 1 woonhuis
- 2 stal
- 3 veldschuur
- 4 grote schuur met aanbouw
- 5 theehuisje
- 6 tunnelkas



Foto bestaande boomgaard



Foto grote schuur



Foto theehuisje



Foto interieur concentratierimte

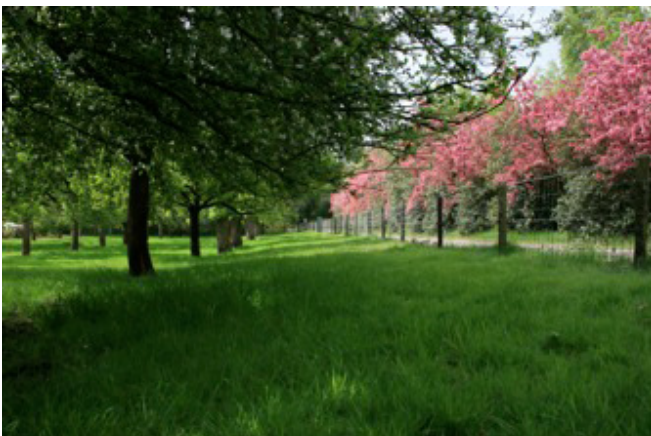
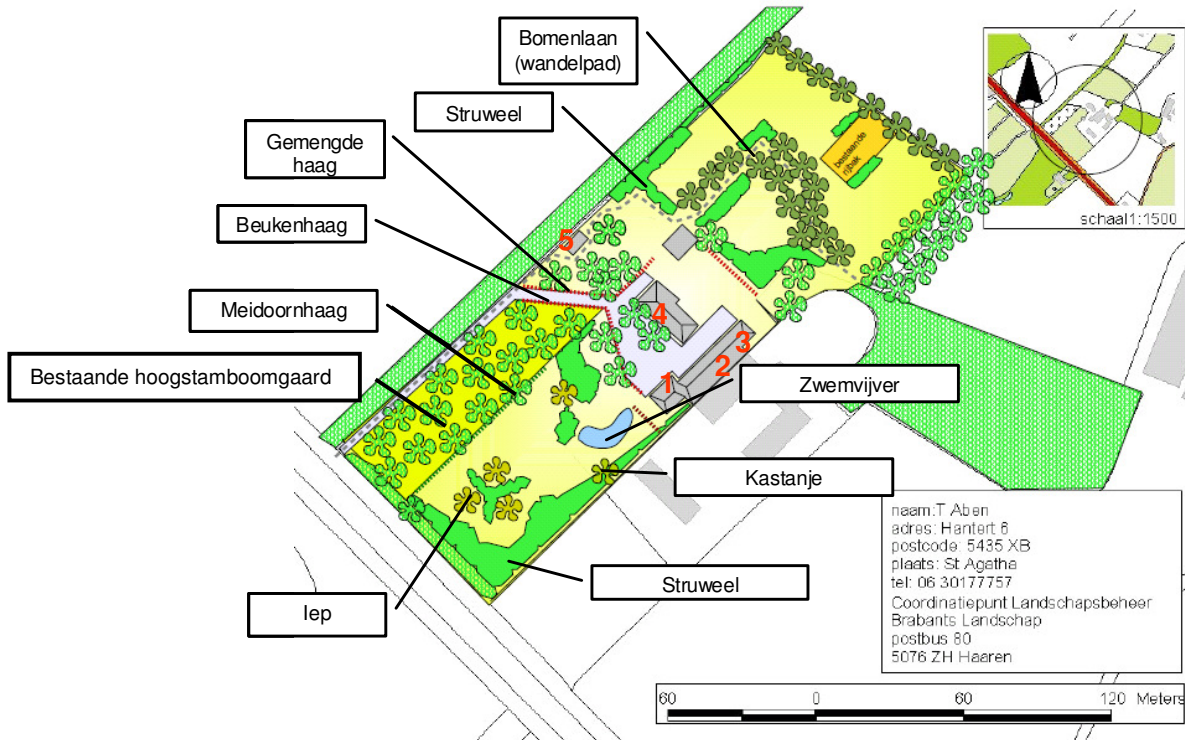


Foto wandelpad op projectlocatie

2.2 Toekomstige situatie

Onderstaande inrichtingsschets van de projectlocatie geeft een beeld van de toekomstige situatie. De bestaande voormalig agrarische gebouwen krijgen een nieuwe recreatieve functie.



Inrichtingsschets toekomstige situatie projectlocatie

- | | | |
|---|---------------|---|
| 1 | woonhuis | |
| 2 | stal: | atelier (150m ²) en concentratieruimte (150m ²) |
| 3 | veldschuur: | opslag en stalling voor gasten (190m ²) |
| 4 | grote schuur: | 6 tot 8 gastenkamers met eigen sanitair, gezamenlijke woonkamer, keuken (200m ²)
streekwinkel (30m ²)
aanbouw is verwijderd |
| 5 | theehuis: | ondersteunende horecavoorziening (30m ²)
rondom het huisje komt een terras/theetuin van 40m bij 25m |
| 6 | tunnelkas | verwijderd |

De stal wordt als atelier en concentratieruimte. Het atelier is 150m² groot en de concentratieruimte is ook 150m² groot. De initiatiefneemster organiseert in de concentratieruimte Tertulia's. Tertulia's zijn bijeenkomsten, forums, debatten, lezingen of presentaties rondom een thema. Er wordt bij elke Tertulia een koppeling gemaakt tussen o.a. onderwijs, bedrijfsleven, politiek, kunst en/of religie. De ruimtes worden ook verhuurd aan derden voor diverse activiteiten zoals coaching, training, vergadering, meditatie. Rust, ontwikkeling, discussie, stilte, concentratie, ontspanning maar vooral inspiratie zijn de sleutelwoorden binnen deze opzet.

In de grote schuur bevinden zich maximaal 8 kamers die gebruikt worden als Bed & Breakfastkamers en als overnachtinggelegenheden voor de groepen die gebruik maken van het atelier en de concentratieruimte. De kamers zijn 15m² tot 25m² groot, inclusief eigen sanitair. Bij de kamers bevindt zich een gezamenlijke ruimte die gebruikt wordt als woonkamer en keukenblok. De Bed & Breakfastkamers voldoen aan het 'Tulpen-classificatiesysteem' van Stichting B&B Nederland.

In de grote schuur bevindt zich ook een streekwinkel waar streekproducten te koop zijn. De aanbouw aan de grote schuur is verwijderd.

Het theehuisje is in gebruik als horecavoorziening, welke ondersteunend is aan de activiteiten binnen de projectlocatie. Rondom het theehuisje is een theetuin c.q. terras ingericht waar gasten en voorbijgangers gebruik van kunnen maken. De theetuin is ruim opgezet met veel groen (40 meter bij 25 meter).

De veldschuur is in gebruik als opslagruimte/fietsenstalling voor de gasten die verblijven op de projectlocatie.

Wandelpad

Op de projectlocatie is een historisch pad teruggebracht (Honderdste Voetpad) wat door Brabants Landschap "t Ommetje" wordt genoemd. (Ommetjes zijn wandel/fietspaden over privéterrein)

Het Honderdste Voetpad is een pad wat reeds lange tijd loopt over het erf van de Hantert 6. Op onderstaande historische kaart van rond 1900 is het al te zien (rood gestreept).

Het Honderdste Voetpad stamt uit de tijd dat de Kruisheren van klooster naar klooster liepen (circa 1300 na C). Op de inrichtingsschets in paragraaf 2.2 is het ommetje met oranje streepjes weergegeven.

Het ommetje krijgt meer accent doordat de initiatiefneemster geschiedenisborden, over de projectlocatie en de nabije omgeving, langs de route gaat plaatsten.



Historische kaart van projectlocatie 1900

Landschappelijke inpassing

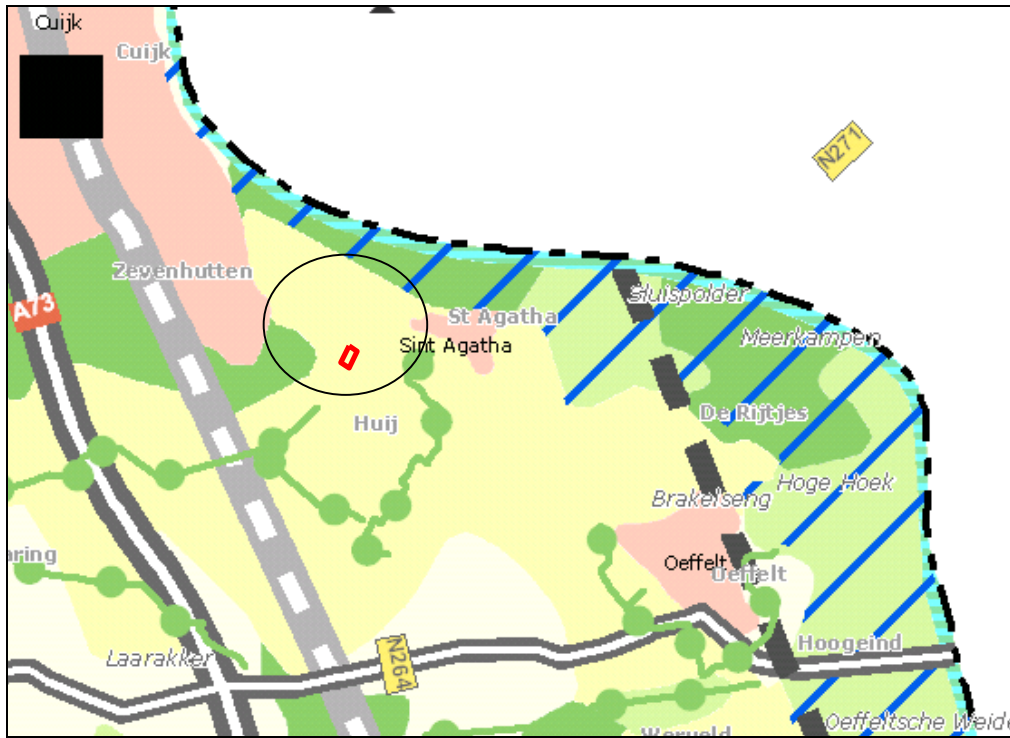
De projectlocatie is landschappelijk gezien een waardevolle locatie. Aan de kant van de Heerstraat ligt een sfeervolle oude hoogstamboomgaard en flinke strook struweel. De projectlocatie wordt landschappelijk versterkt door de aanleg van landschapselementen, en bloemrijk grasland. De landschappelijke inpassing wordt samen met het Brabants Landschap vormgegeven.

Aan de overzijde van de Heerstraat ligt een dassenburcht. Onder de Heerstraat ligt ter hoogte van de projectlocatie een dassentunnel. De dassen gebruiken de bestaande struweelstrook langs de Heerstraat als doorgang naar de struweelstrook langs de noordzijde van de projectlocatie. Bij de inrichting van de projectlocatie is rekening gehouden met het feit dat de projectlocatie tot het leefgebied van dassen behoort. Zo wordt gebruik gemaakt van veel vruchtdragende planten.

Binnen de projectlocatie wordt ook een zwemvijver aangelegd ter bevordering van de ecologische structuur. De zwemvijver trekt o.a. amfibieën, vogels en reptielen aan.

Stedenbouwkundige inpassing

Alle nieuwe functies binnen de projectlocatie worden gerealiseerd in bestaande gebouwen. De buitenkant van deze gebouwen wijzigen door de functieverandering nauwelijks.



Interimstructuurvisie Noord-Brabant

3. BELEID

In dit hoofdstuk gaan we in op het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid. Vanwege het feit dat het gaat om een initiatief op perceelsniveau, laten we het rijksbeleid buiten beschouwing. Het rijksbeleid gaat alleen in algemene zin in op uitgangspunten voor ruimtelijk beleid, dat vervolgens is doorvertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid.

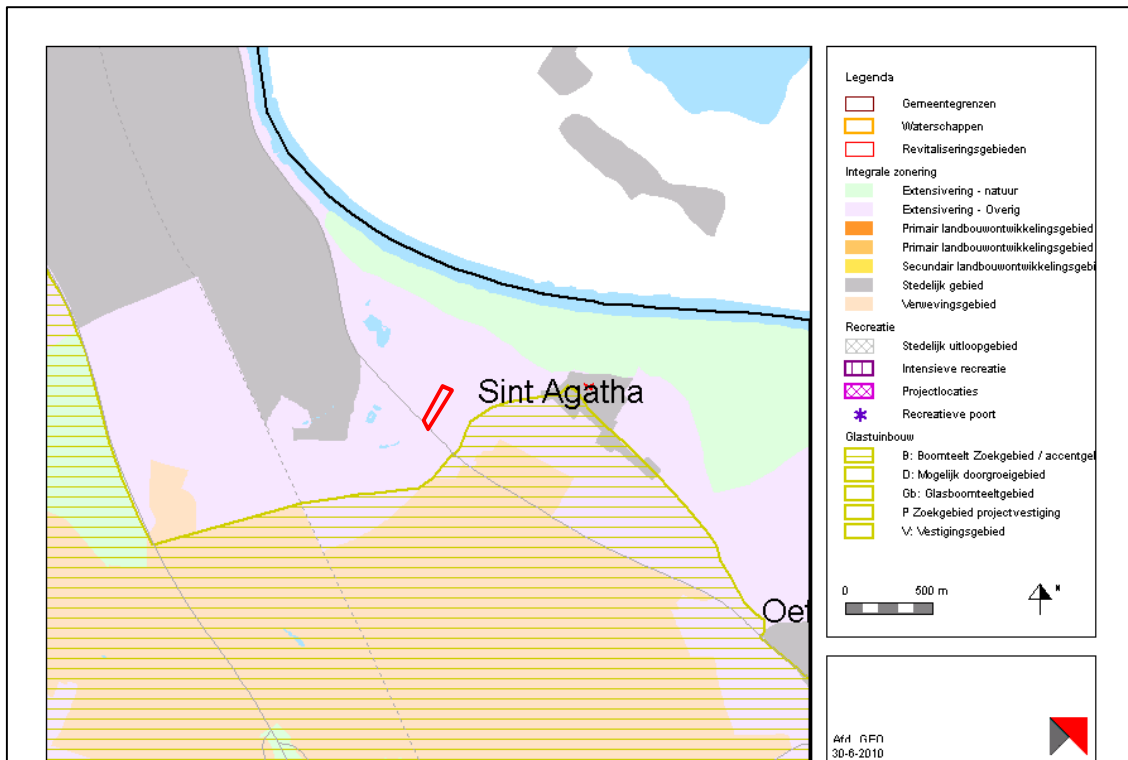
3.1 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota (2008)

De interimstructuurvisie laat zien dat de locatie is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur Landschap. De AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Binnen o.a. AHS-landschap geldt bij toename van het stedelijk ruimtebeslag en bij de ontwikkeling van overige niet aan het buitengebied gebonden functies in AHS-landschap het 'nee, tenzij principe'. Belangrijk hierbij is dat de natuur- en landschapswaarden worden beschermd.

De provincie heeft ook als doel te voorzien in de ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen, voor zover het past binnen de draagkracht van het gebied. Het uitgangspunt van verblijf- en dagrecreatie in AHS-landschap in het provinciaal ruimtelijk beleid is dat toerisme en recreatie wordt gezien als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Nieuwe dagrecreatieve locaties zijn volgens de paraplunota in AHS-landschap mogelijk. Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie zijn binnen de AHS-landschap in beginsel alleen binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken mogelijk. Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie in de AHS-landschap en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie op een nieuwe locatie in de AHS-landschap leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

Het initiatief, bestaande uit de realisatie van een atelier / concentratieruimte en maximaal 8 gastenkamers inclusief kleinschalige verkoop sluit in principe aan bij de visie van de provincie op nieuwe plattelandsdragers. Met het plan wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte en verdere versterking, doordat bestaande voormalige schuren worden omgebouwd. De nieuwe recreatieve activiteiten dragen bij aan het verrijken van het toeristisch product in de streek gezien een kwalitatief hoogwaardige wijze van verblijf op het platteland wordt geboden voor een doelgroep die gericht is op rust, stilte, concentratie en maximale beleving van authentieke kleinschalig landschap.



Reconstructieplan Peel en Maas

Het Reconstructieplan Peel en Maas, dat van toepassing is voor onderhavige projectlocatie, is een plan voor revitalisering van de regio Peel en Maas op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie. Op de plankaarten 'Sociale en economische vitaliteit' is de projectlocatie gelegen in een extensiveringgebied. De ligging in deze zone, waar het beleid is gericht op een combinatie van functies, past in beginsel een nieuwe functie gericht op dag- en verblijfsrecreatie.

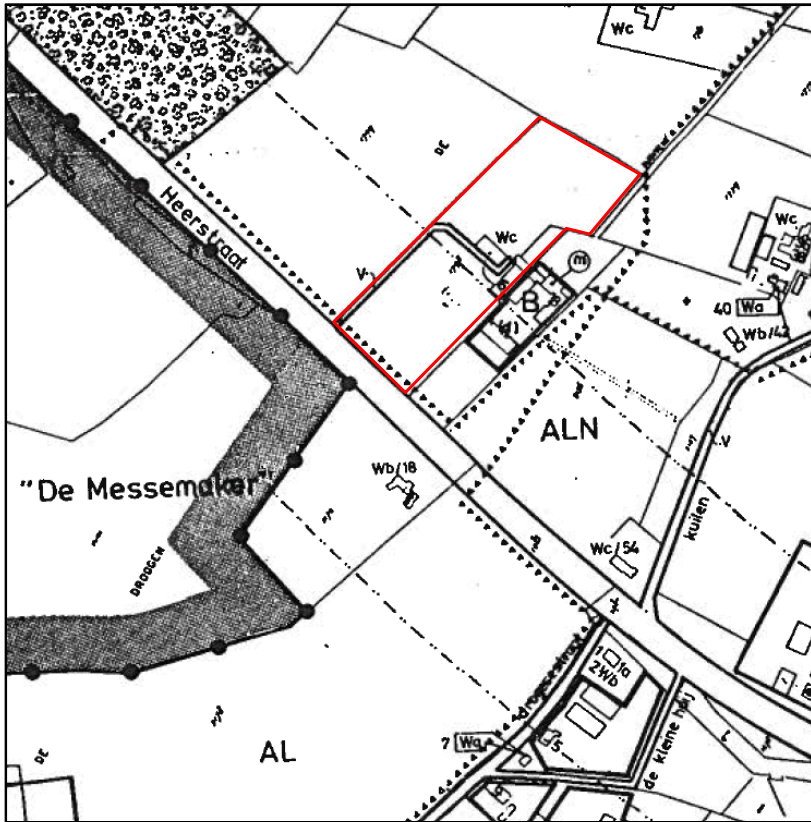
Dat de voorgestane recreatieve ontwikkeling aansluit bij het reconstructieplan, blijkt onder meer uit de visie van de reconstructiecommissie op de ontwikkelingsmogelijkheden van toeristisch-recreatieve bedrijven. Het toeristisch-recreatieve product moet namelijk verbeterd worden, bijvoorbeeld 'het stimuleren van kwaliteitsverbetering, vergroting van de verscheidenheid en door professionalisering. Waar mogelijk worden routes en routenetwerken ontwikkeld, die de toegankelijkheid van het agrarisch gebied en natuurgebieden vergroten' (p. 37). Verder geldt dat 'in Peel en Maas de verblijfsrecreatieve sector van groot belang is. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. Veel ouderen zijn niet gebonden aan het hoogseizoen, gaan relatief veel op vakantie in eigen land, vragen een goede kwaliteit van voorzieningen en hebben redelijk veel geld te besteden. Er is daarom vraag naar algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie. Het gebied Peel en Maas is een gebied met een hoog toeristisch kwaliteitsniveau' (p. 31).

Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan uit 2005 op regionale schaal, met een analyse van verschillende landschapstypen. De projectlocatie is gelegen op een Maasterrasrug, waar de oude stroomgeulen van de Maas en hoogteverschillen tussen de terrassen nog duidelijk zichtbaar zijn. De Maasterrasrug is waardevol gezien haar aardkundige en cultuurhistorische waarden en is ondermeer aangemerkt als Belvédèregebied en aardkundig waardevol gebied. Kenmerkend voor de hogere terrassen in het oosten is het oude occupatielint van afzonderlijke dorpen die elk hun eigen karakteristieke formaat en kenmerken hebben, in combinatie met de visuele openheid van de aanwezige open akkercomplexen. Aangezien het in dit plan gaat om het gebruik van bestaande gebouwen, vindt er geen aantasting plaats van open ruimte. Het voornemen is dan ook niet in strijd met het uitwerkingsplan Land van Cuijk.

Buitengebied in Ontwikkeling

Deze beleidsnota uit 2004 is gericht op het bieden van ruimte aan een vitaal platteland en daarbij passende economische dragers voor het buitengebied. Hergebruikmogelijkheden voor voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's) buiten de bebouwingsconcentraties, waar in deze situatie sprake van is, moeten passen binnen de functies die het buitengebied vervult (landbouw, natuur, recreatie en stedelijk uitloopgebied). Verruiming van mogelijkheden is niet toegestaan op bouwblokken die nodig zijn voor de opvang van te verplaatsen bedrijven en op bouwblokken waar stallen zijn gesloopt met ruimte-voor-ruimteregeeling. Er wordt door de provincie onder meer een verruiming voorgestaan van recreatieve voorzieningen zoals deze in het kader van de reconstructie zijn vastgesteld. Het is niet zo dat de nota de recreatieve doorontwikkeling, zoals geschetst in deze onderbouwing, rechtstreeks toelaat. Het sluit echter wel aan bij de grondgedachte om nieuwe dragers te realiseren, passend bij het gebied. Mede vanwege de korte afstand tot de bebouwde kom van Cuijk is de conclusie gerechtvaardigd dat een dergelijke functie de draagkracht van het gebied niet overschrijdt.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerende bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'voormalige agrarische functie'.

Op dit moment is de gemeente Cuijk bezig met het herzien van het bestemmingsplan buitengebied. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 oktober 2009 6 weken ter inzage gelegen. De verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan in het najaar van 2010 ter inzage wordt gelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming van het perceel vooralsnog 'Gemengd'. Deze bestemming is gekozen voor voormalige agrarische bedrijfslocaties waarmee wordt aangesloten bij de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Hierbij is, onder voorwaarden, beperkt ruimte voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Volgens het bestemmingsplan is het, onder voorwaarden, ook mogelijk om nieuwe economische dragers (NED) te realiseren. Deze dragers zijn mogelijk als ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied. Volgens het voorontwerp vragen specifieke ontwikkelingen om een specifieke aanpak. In onderhavig geval gaat het om een specifiek geval.

Toeristisch recreatief beleid

Als aanvulling op het toeristisch recreatieve beleid, heeft de gemeente Cuijk eind 2005 een beleidskader opgesteld voor de beoordeling van nieuwe toeristisch recreatieve verblijfsaccommodatie in het buitengebied. Hierin is invulling gegeven aan aspecten als kwaliteit, spreiding, kleinschaligheid, diversiteit en respectering van de belangen van omliggende agrarische bedrijven. Vanuit deze aspecten zijn uitgangspunten verwoord die als basis dienen voor nieuwe initiatieven voor de realisatie van verblijfsaccommodatie in de gemeente.

Integraal Gebiedsprogramma Maasheggen

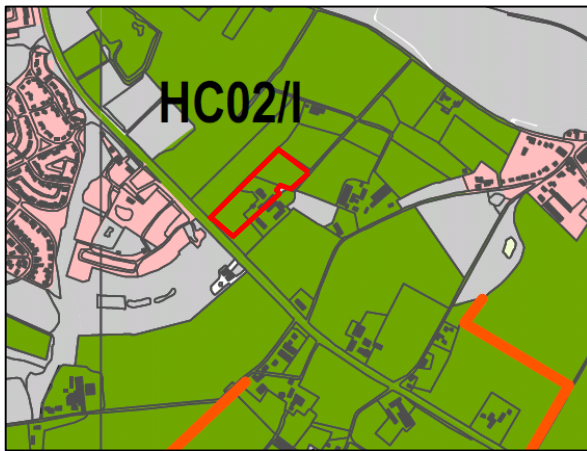
Op gemeentelijk niveau is ook het Integraal Gebiedsprogramma Maasheggen (IGP Maasheggen). De Maasheggen zijn karakteristieke landschapselementen in de uiterwaarden van de Maas. Het doel van het IGP is om de cultuurhistorische, agrarische, ecologische, recreatieve en hydrologische waarden van dit gebied te behouden en te versterken. Het IGP Maasheggen verloopt via vijf samenhangende deelprojecten: grondverwerving, kavelruil, inrichting, duurzaam beheer en communicatie. Het Maasheggengebied moet een duurzaam ingericht gebied worden, met ruimte voor cultuurhistorie en natuur (de Ecologische Hoofdstructuur, EHS), een betere verkaveling van de agrarische gronden, verbeterde mogelijkheden voor recreanten, herstel van bestaande beken en een betere bescherming van de omgeving tegen eventuele overstromingen. Een nieuwe recreatieve invulling in combinatie met de aanleg van nieuwe landschapselementen sluit bij de doelstelling van het IGP.

Gebiedsgericht Uitvoeringsprogramma (landschap)

Ten behoeve van het Groen Blauw stimuleringskader heeft de gemeente Cuijk een gebiedsgericht uitvoeringsprogramma (GUP) getekend. Het GUP beschrijft de landschappelijke ambitie van de gemeente Cuijk. De locatie staat gekenmerkt als HC02/I (Halfopen gebied Cuijk 02 met prioriteit I). Cuijk geeft met de prioritering I een hoge prioriteit aan haar landschappelijke ambitie voor de betreffende locatie.

Het Groen Blauw Stimuleringskader stelt de volgende pakketten open.

- Hakhoutsingel
- Elzensingel
- Hakhoutbosje
- Klein bosje
- Struweelhaag
- Knip- en Scheerheg
- Landschapsboom
- Hoogstamfruitboomgaard
- Amfibieënpool
- Weidevogelpoel
- Natuuroever riet / nat grasland
- Bloemrijke rand
- Kruidenrijke zoom
- Graslandflora en faunarand
- Akkerflora- en faunarand



Binnen de projectlocatie worden diverse landschapselementen aangelegd zoals beschreven in paragraaf 2.2 landschappelijke inpassing. Dit sluit aan bij de landschappelijke ambitie zoals verwoord door de gemeente Cuijk in het GUP.

Een aantal lokale beleidskaders zijn in deze onderbouwing buiten beschouwing gelaten, zoals het archeologiebeleid van de gemeente Cuijk. Dit heeft te maken met het feit dat het niet gaat om nieuwe ruimtelijke ingrepen, maar om hergebruik van bestaande gebouwen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie, recreatie, mobiliteit en infrastructuur, stedenbouw en volkshuisvesting.

4.1 Flora en fauna

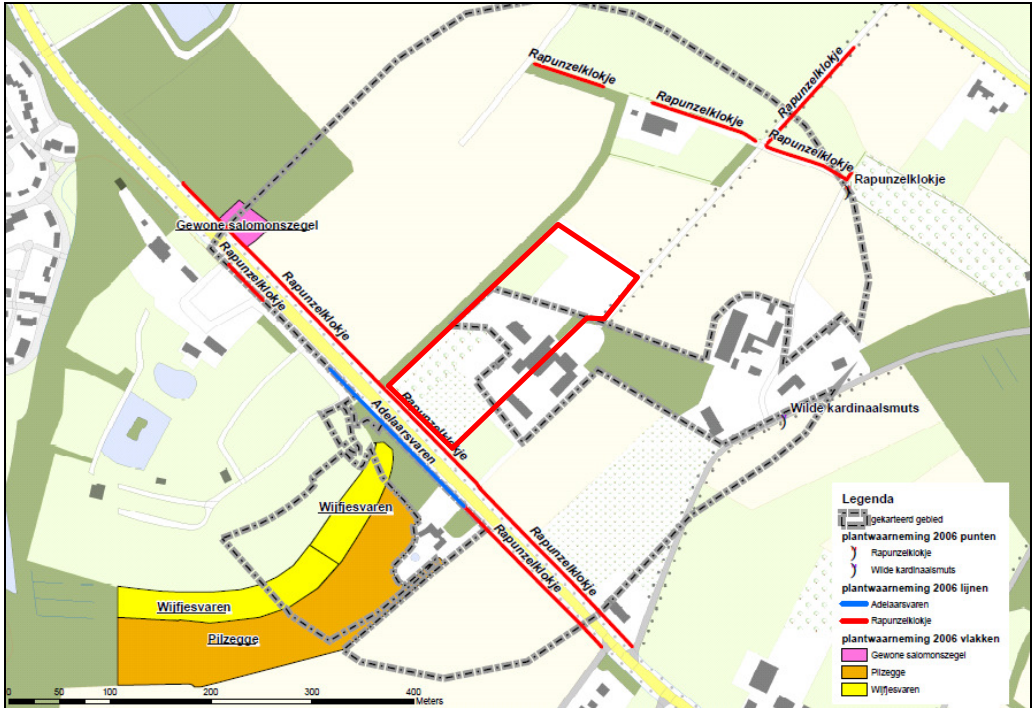
Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

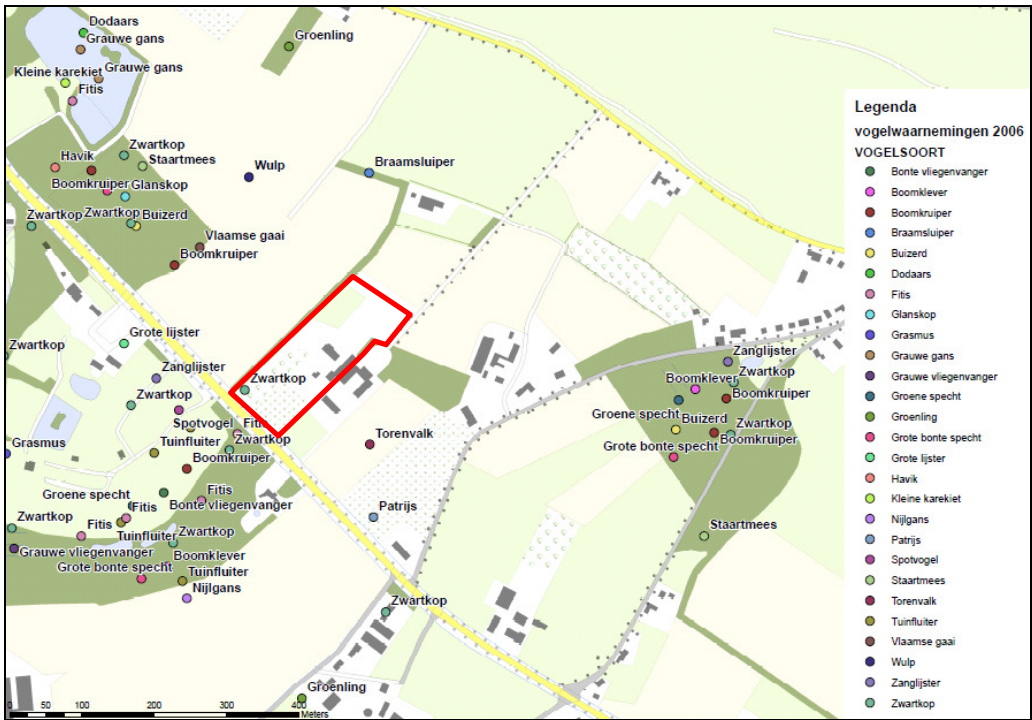
De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet niet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of er beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn en wat de effecten zijn van de voorgestelde ruimtelijke ingreep. Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, een globaal rapport van het Natuurloket en een oriënterend veldbezoek zijn de volgende beschermde soorten in het projectgebied te verwachten.

Categorie	Te verwachten beschermde soorten
Flora	Algemene soorten. Rapunzelkolkje in berm.
Vogels	Algemene broedvogels. Zwartkop (geen rode lijst soort).
Zoogdieren	Das Verwacht: algemene soorten zoals Mol, Egel, Spitsmuis en Veldmuis
Vleermuizen	Geen gegevens bekend
Amfibieën, reptielen en vissen	Geen gegevens bekend
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	Geen

De gegevens zijn gevisualiseerd in onderstaande overzichtkaartjes:



Inventarisatiegegevens flora



Inventarisatiegegevens broedvogels

Flora

Het Rapunzelklokje (*Campanula rapunculus*) wordt ook wel repelsteeltje genoemd en is een plant uit de klokjesfamilie (*Campanulaceae*). De plant groeit op kalkhoudende zandgrond, vooral langs grote rivieren. De 30-50 cm hoge plant heeft klokjesvormige lichtpaarse bloemen.

Deze plant is in Nederland wettelijk beschermd en staat op de rode lijst. De verwachting is dat het initiatief geen negatief effect zal hebben op de instandhouding van deze beschermde plantensoort. Het gaat immers om het hergebruik van enkele bestaande gebouwen op het erf, terwijl het rapunzelklokje voorkomt in de berm ter hoogte van de oprit van het perceel. Aangezien er ter plaatse geen veranderingen zullen worden aangebracht, is er geen effect te verwachten. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

Binnen de projectlocatie komt de Zwartkop voor, een voor Nederland zeer talrijke broedvogel. Deze vogelsoort maakt geen onderdeel uit van de Rode Lijst. Voor deze geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is. Voor de vogels geldt geen vrijstelling en dient de initiatiefnemer verboden handelingen te voorkomen. Dit betekent dat er geen werkzaamheden mogen plaatsvinden in het broedseizoen die vogels kunnen verstoren of nesten kunnen vernietigen.

Zoogdieren

Aan de westzijde van de projectlocatie, aan de overkant van de Heerstraat, ligt een dassenburcht. Onder de Heerstraat ligt een dassentunnel waardoor de das op de projectlocatie voorkomt. De dassen gebruiken het struweel aan de noord- en westzijde van de projectlocatie als doorgang. De functieverandering van de projectlocatie is niet nadelig voor de dassen. Alle nieuwe functie vinden plaats binnen bestaande bebouwing. De projectlocatie wordt landschappelijk versterkt (zie paragraaf 2.2, landschappelijke inpassing) wat een positieve uitwerking zal hebben op het leefgebied van de das.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet van belang. Uit bureaustudie blijkt dat de locatie niet is gelegen nabij (in de invloedssfeer van) een Natura 2000 gebied. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

4.2 Water

De projectlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Het initiatief betreft de realisatie van een recreatieve functies in bestaande bebouwing. Het verhard oppervlak neemt niet toe door de realisatie van het initiatief. Binnen de projectlocatie zijn geen watergangen van het waterschap gelegen.

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de projectlocatie verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Water als kans

"Water" kan binnen ruimtelijke plannen als meerwaarde worden beschouwd.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Bij de inrichting van een projectlocatie kan ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken zijn waardoor het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water beperkt blijft.

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieubelast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Conclusie

De nieuwe recreatieve functies binnen de projectlocatie worden in bestaande bebouwing gerealiseerd. Het verharde oppervlak op de projectlocatie neemt daardoor niet toe. Het vuile water wordt in de huidige situatie en in de toekomstige situatie afgevoerd op de bestaande drukriolering. De initiatiefneemster is op dit moment aan het onderzoeken of hergebruik of berging van hemelwater te realiseren is (kostentechnisch) binnen de projectlocatie.

4.3 Milieu

Algemeen

Voor de aankoop van de projectlocatie door de huidige bewoners waren de functies 'opslag bestratingmaterialen' en 'vullen van automaten' aan het perceel toegekend. De functies komen te vervallen. Bij het onderzoeken en beschrijven van de milieuregels is een onderscheid van belang tussen de effecten vanuit de nieuwe (recreatieve) functie op de omgeving en de eventuele hinder die vanuit nabijgelegen functies uitgaat (zg. externe werking).

Geluid

In het kader van de onderbouwing van de herinrichting van het perceel Hantert 6 dient te worden aangetoond dat het naastgelegen bedrijf op het perceel Hantert 8 door de functiewijziging niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de geprojecteerde voorzieningen op het perceel Hantert 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Adviesbureau RBOI heeft in het kader hiervan de notitie 'Advies Hantert 6, Sint Agatha'²opgesteld.

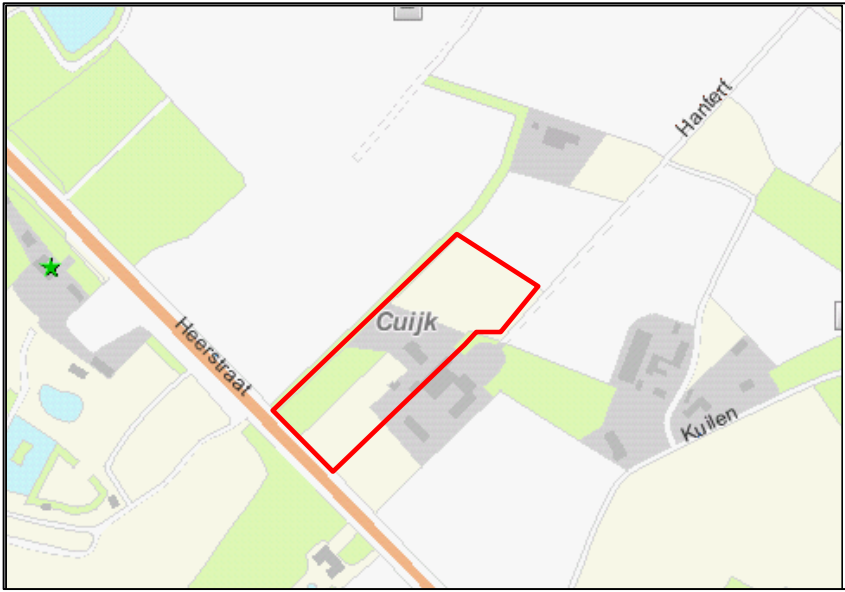
Op basis van de notitie van het RBOI wordt geconcludeerd dat het bedrijf op het perceel Hantert 8 door de plannen op het naastgelegen perceel niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de beoogde voorzieningen op het Perceel Hantert 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn als het gaat om de milieukundige afstemming geen belemmering voor het positief bestemmen van de beoogde functies.

Lucht

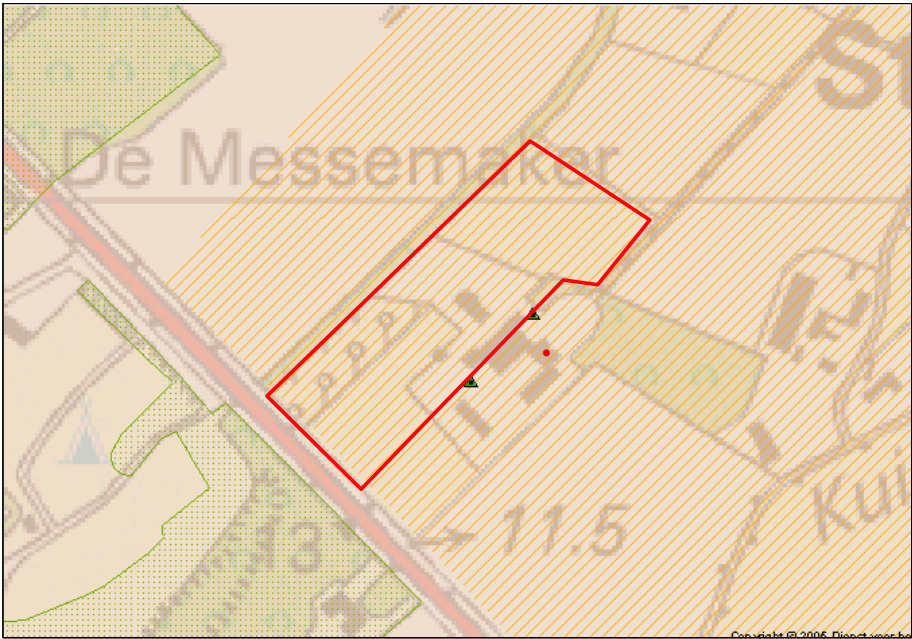
De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een aantal recreatieve functies in bestaande bebouwing. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

² Notitie 'Advies Hantert 6, Sint Agatha', RBOI, juli 2010



Risicokaart Noord Brabant



Cultuurhistorische waardenkaart

Geur

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen intensieve of grondgebonden veehouderijen gelegen.

Overig

Voor de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³ in het kader van de aankoop van de locatie, door Oko-Care B.V. te Rijkevoort. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit het verkennend bodemonderzoek komen geen milieuhygiënische bezwaren op de voorgenomen functieverandering op de projectlocatie.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er in de directe omgeving van de projectlocatie zich geen risicovolle objecten en activiteiten bevinden.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant is te zien dat de archeologische verwachtingswaarde van de projectlocatie hoog tot middelhoog is. De nieuwe recreatieve functies binnen de projectlocatie vinden allen plaats binnen bestaande bebouwing waardoor de mogelijke archeologische waarden niet verstoord worden.

De historische geografie van het gebied waarin de projectlocatie is gelegen is middelhoog. De projectlocatie behoort tot de noordelijke akkercomplexen van de Maasterras met steilranden en fragmenten van hakhout. De akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). De landschappelijke inpassing van de projectlocatie past binnen het historische landschap. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn binnen de projectlocatie twee monumentale bomen weergegeven. Binnen de projectlocatie zijn echter geen monumentale bomen gelegen. Waarschijnlijk worden hier bomen, welke op de Hantert 8 gelegen zijn, bedoeld.

³ Verkennend bodemonderzoek voor de locatie Hantert 6 te Sint Agatha, Oko-Care BV, november 2007



Parkeervoorziening plus overloopparkerplaats

4.5 Mobiliteit/infrastructuur

Binnen de projectlocatie is voldoende ruimte beschikbaar om bezoekers op eigen terrein te laten parkeren. Op naastgelegen pagina is een parkeerplaats weergegeven (rood omlijnd) waar 14 auto's kunnen parkeren. Ook is een overloopparkerplaats aangegeven (rood gestreept omlijnd) die incidenteel gebruikt zal worden op momenten dat de parkeerplaats niet toereikend is. De overloopparkerplaats wordt zo ingericht dat de auto parkeren tussen hagen waardoor ze nauwelijks te zien zijn. De parkeernota van de gemeente Cuijk (2007) zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. De functies die gerealiseerd worden binnen de projectlocatie zijn niet als functie opgenomen in de parkeernota. De gastenkamers zijn wat betreft parkeerbehoefte het best te vergelijken met de hotelfunctie. De theetuin en de streekwinkel zullen veelal op de fiets en of wandelend bezocht worden. Het atelier/concentratieruimte zal met name door groepen van gemiddeld 10 personen bezocht worden. Deze functie wordt in deze onderbouwing vergeleken met de functie 'avondonderwijs' uit de parkeernota.

De parkeernorm voor een hotel is 1 parkeerplaats per kamer.

De parkeernorm voor avondonderwijs is 0.5 parkeerplaats per student.

De parkeerplaats zou afgaand op de parkeernota van de gemeente 13 parkeerplaatsen moeten bevatten. Hier wordt aan voldaan.

5 HAALBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

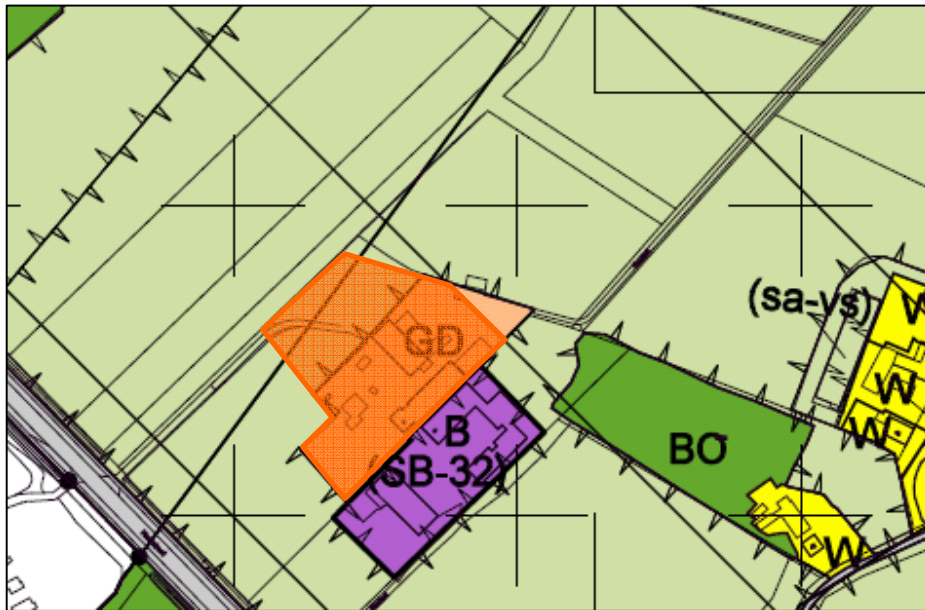
Het initiatief wordt in eigen beheer ontwikkeld en geëxploiteerd. De exploitatie van het recreatieve bedrijf 'La Tertulia' is overlegd met de gemeente Cuijk en tevens aan de Advies Commissie Recreatie en Toerisme van de provincie. Zowel de gemeente als de Advies Commissie Recreatie en Toerisme hebben de exploitatie van 'het bedrijf 'La Tertulia' positief beoordeeld. Het advies van de Advies Commissie Recreatie en Toerisme⁴ is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

De initiatiefneemster heeft reeds een planschadeovereenkomst gesloten met de gemeente Cuijk.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het initiatief zal slechts een kleine stroom gasten met zich mee brengen. Bovendien is de projectlocatie ruim en landschappelijk stevig ingepast met bomen en struiken. Hierdoor zal de omgeving geen hinder ondervinden.

⁴ Advies Adviescommissie Recreatie en Toerisme, 10 mei 2010



Toekomstig bouwvlak

6 VERTALING INITIATIEF IN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Om het beschreven initiatief mogelijk te maken, dient op basis van de voorgaande beschrijving, het ontwerpbestemmingsplan buitengebied in ieder geval te worden aangepast:

- In plaats van de huidige woonbestemming met aanduiding 'voormalige agrarische functie' dient aan de locatie een passende bestemming, bijvoorbeeld 'recreatie' te worden toegekend, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.

- De toegestane m² voor de locatie moet worden opgenomen in de juridische regeling.

Te weten:

200 m² gastenkamers

150m² atelier

150m² concentratieruimte

30 m² streekwinkel

30m² theehuis

1000m² theetuin

- Binnen de bestemming dient ondersteunende horeca mogelijk gemaakt te worden.

- Het bouwvlak van de nieuwe bestemming dient aangepast te worden aan de nieuwe situatie. (zie naastgelegen kaartje)

BIJLAGEN



onderwerp: **principe uitspraak**

T. Aben
Hantert 6
5435 XB Sint Agatha

uw brief van: 7 december 2009
ons kenmerk: RMO/PB5656
bijlagen: -planschadeovereenkomst in tweevoud
 -aanvraagformulier
behandeld door: P.L.J.G. Broekmans
doorkiesnummer: 0485 - 396876

verzonden op: 24 MAART 2010

Cuijk, 18 maart 2010

Geachte mevrouw Aben,

De gemeente is gestart met het traject gericht op de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Het voorontwerpplan heeft tot en met 9 december 2010 ter inzage gelegen.

Middeis bovenvermelde brief heeft u verzocht om een medewerking te verlenen aan een plan gericht op de toeristisch/recreatieve herontwikkeling van de locatie Hantert 6 te Sint Agatha.

Wij hebben in onze vergadering van 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Met betrekking tot het vervolgtraject merken wij het volgende op.

Beschrijving initiatief.

In de bijlage bij uw brief heeft u een omschrijving gegeven van uw initiatief. Planologisch zijn de navolgende aspecten relevant.

Dagrecreatie:

- In de bestaande schuur wordt een streekwinkel annex theehuis gerealiseerd.
- De schuur, gesitueerd aan de woning wordt ingericht als atelierruimte en concentratieruimte.

Verblijfsrecreatie.

In de bestaande schuur wordt een recreatieve verblijfsaccommodatie gerealiseerd (8 tweepersoonskamers met daarbij een gezamenlijke woonkamer, keuken en sanitaire ruimten)

Parkeren.

Inzichtelijk dient te worden gemaakt waar en hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Horeca.

-ondergeschikte horeca (Bed & breakfast, koffie en theeschenkerij)

Landschappelijke inrichting.

Brabants Landschap heeft een inrichtingsplan voor deze locatie opgesteld.



Beoordeling initiatief

Bij de beoordeling van dit initiatief is het volgende van belang.

De locatie ligt in extensiveringsgebied. Op de kaart Recreatie uit het reconstructieplan Peel en Maas is het gebied waarin deze locatie ligt aangemerkt als Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied. Het betreft AHS-landschap.

De locatie ligt niet in een bebouwingsconcentratie.

Het betreft een toeristisch-recreatief initiatief.

In de provinciale Interim structuurvisie wordt het volgende aangegeven.

Toerisme en recreatie worden gezien als nevenschikte activiteiten in het buitengebied die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve voorzieningen mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstructieplannen en deze versterken.

Binnen de AHS-landschap zijn in beginsel alleen binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie mogelijk. De ingebruikname van een nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet gepaard gaan met de uitvoering van een behoorlijk beplantingsplan. Een nieuwe locatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. De verblijfsrecreatie moet bijdragen aan een verrijking van het toeristisch product in de streek.

Adviescommissie Toerisme en Recreatie

Ter beoordeling van deze criteria willen wij uw initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Toerisme en Recreatie. Wij verzoeken u bijgevoegd aanvraagformulier in te vullen en aan ons toe te sturen. Wij streven ernaar om het initiatief uiterlijk eind februari voor te leggen aan de adviescommissie. In principe is reeds een afspraak gemaakt om deze aanvraag op 29 april a.s. te bespreken.

Aan het verkrijgen van een advies zijn kosten verbonden. Deze bedragen tussen de € 1.500,- en € 3.000,-. Deze kosten zijn voor uw rekening. Wij verzoeken u op de kortst mogelijke termijn door te geven of u instemt met het betalen van deze kosten. Eerst na instemming zullen wij uw verzoek doorgeleiden naar de Adviescommissie Toerisme en Recreatie. De nota wordt u te zijner tijd separaat toegezonden.

Aanvullende informatie.

Alvorens wij uw verzoek uiteindelijk kunnen meenemen in het nieuwe bestemmingsplan dienen, naast het advies van bovengenoemde adviescommissie aanvullende gegevens te worden overgelegd. Aan de hand van deze gegevens wordt definitief beoordeeld of het opnemen in het ontwerp-bestemmingsplan realistisch is. Het gaat daarbij met name over een goede onderbouwing / motivering van het verzoek (ruimtelijke onderbouwing) en een planschadeovereenkomst.

In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden geschonken aan de historische waarde in het gebied.

Bijgevoegd treft u een planschadeovereenkomst aan. Wij verzoeken u deze in tweevoud getekend te retourneren. Na ondertekening door de gemeente sturen wij u een exemplaar toe.

Vragen?

Indien u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met P. Broekmans, werkzaam bij de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling (email: peter.broekmans@cuijk.nl , tel. 0485 – 396676).

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Cuijk,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling,

R.J. Zwiebel

secretariaat: Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg
Email: HYPERLINK "mailto:jhjansen@brabant.nl"
jhjansen@brabant.nl

Datum 10 mei 2010
Namens de commissie de secretaris,

J.H.A.M. Jansen

Advies aan : Burgemeester en wethouders
t.a.v. De heer P. Broekmans
Postbus 10.001
5430 DA Cuijk

Code : 201009

Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische
schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8
kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten
van
een streekwinkel annex theehuis met klein
terras; gefaseerde ontwikkeling

Naam bedrijf : La Tertulia
Adres : Hantert 6
Postcode en woonplaats : 5435 XB St. Agatha

Gemeente : Cuijk
Behandeld door Adviescommissie : 26 april 2010

INHOUD

	pagina
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	5
HOOFDSTUK 5 ADVIES	7

bijlage

Situering van het perceel in de AHS Landschap, subzone leefgebied dassen

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden en voorziet verder in de realisatie van een inpandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. Op basis van de voorgelegde begroting met o.a. financiering uit eigen middelen, het exploiteren als nevenactiviteit en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar. De commissie geeft nog in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting vormen een verrijking van het toeristische product in de regio.

Het door het Brabants Landschap ontwikkelde beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan zowel de omvang van de horeca als het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen. De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie ligt volgens de Interim Structuurvisie in de AHS landschap, subzone leefgebied dassen.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

Naam bedrijf : La Tertulia
Eigenaar : Mw. T. Aben
Adres : Hantert 6
Postcode en plaats : 5435 XB
Kadaster : sectie S nr. 24
Gemeente : Cuijk
Aanvraag ingediend door : gemeente
Ligging in : AHS landschap, subzone leefgebied dassen
Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8 kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten van een streekwinkel annex theehuis met klein terras; de ontwikkeling is gedacht in twee fasen.

Relevante gegevens bestaande situatie

In de voormalige boerderij zijn twee reeds gerenoveerde ruimtes in gebruik als atelier en concentratieruimte .

Grootte perceel : ca. 2,2 ha.
Bebouwing : woonhuis en diverse voormalig agrarische bijgebouwen
Soort voorziening : dag- en verblijfsrecreatie

Capaciteit : pm

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

De verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. De huidige agrarische schuur dient ingrijpend verbouwd te worden.

Doelgroep : bezoekers die zoeken naar rust, discussie, stilte, concentratie , ontspanning, maar vooral inspiratie; de ontwikkelingsprogramma's en forums/debatten/presentaties kennen telkens een koppeling tussen o.a.

Omschrijving locatie : de locatie ligt ingeklemd tussen natte natuurparels, met aan de oostkant op enige afstand de Maas

Basisinformatie over natuuraspecten:

de locatie is gelegen in de volgende zones van de interim-structuurvisie:

AHS Landschap, subzone leefgebied dassen

de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet

Er is geen nader onderzoek gedaan.

de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn

Geen status.

- de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet

Geen status.

de aanwezigheid van rode-lijst soorten

Er zijn geen rode-lijst soorten aanwezig.

de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).

De locatie ligt ingeklemd tussen twee natte natuurparels (EHS).

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 26 april 2010. De initiatiefneemster van het plan heeft de plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

Historische ontwikkeling

De voormalige boerderij en opstallen zijn aan de agrarische bestemming onttrokken.

Planvorming

Bij de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten vormen spirituele thematiek en creativiteit de rode draad die de diverse elementen verbindt. De verbouwing van de oorspronkelijk agrarische schuur is gedacht in twee fasen. De oorspronkelijke inrichting van de tuin wordt in samenspraak met het Brabants Landschap ontwikkeld.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk en volledig.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het ingediende plan betreft een nieuw initiatief voor verblijfs- en dagrecreatie, gelegen in de AHS Landbouw, subzone leefgebied dassen. Op grond daarvan toetst de commissie de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. Daartoe dient de huidige schuur ingrijpend verbouwd te worden. In de voormalige boerderij worden twee ruimtes gebruikt als atelier en concentratieruimte. De renovatie van deze twee ruimtes is reeds voltooid. Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur. In de eerste fase worden 2 kamers met 4 bedden, evenals een verblijfsruimte en een keuken gerealiseerd. De tweede fase voorziet in de bouw van de overige kamers, alsmede een streekwinkel annex theehuis met een klein terras. De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar. Aanbevolen wordt om in overweging te nemen de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurale aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust gelaten worden, dat de dassen kunnen fourageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten komen alle in bestaande bebouwing. De landschappelijke structuur ondergaat nagenoeg geen wijziging en past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

Conclusies per gesteld criterium

- De bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging dient voor de korte of langere termijn te worden aangetoond

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

- De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

-Beplantingsplan.

Het beplantingsplan past in de omgeving.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze

verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur die daartoe ingrijpend verbouwd moet worden.

De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dagen verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur alsmede in de realisatie van een inpandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. De commissie geeft in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurele aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Bepantingsplan

Het bepantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten

Overige

Het plan voorziet in een kleinschalig binnen- en buitenteras ten behoeve van de bezoekers van de accommodatie. Deze voorziening past binnen de context van de huidige aanvraag. De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan de omvang van de horeca en het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen.

De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

No. 201009
datum , 26 april 2010

Pagina PAGE 1 van NUMPAGES 7

secretariaat: Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg

Email: jhjansen@brabant.nl

Datum 10 mei 2010

Namens de commissie de secretaris,

J.H.A.M. Jansen

Advies aan : Burgemeester en wethouders
t.a.v. De heer P. Broekmans
Postbus 10.001
5430 DA Cuijk

Code : 201009

Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische
schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8
kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten van
een streekwinkel annex theehuis met klein
terras; gefaseerde ontwikkeling

Naam bedrijf : La Tertulia
Adres : Hantert 6
Postcode en woonplaats : 5435 XB St. Agatha
Gemeente : Cuijk

Behandeld door Adviescommissie : 26 april 2010

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	5
HOOFDSTUK 5 ADVIES	7

bijlage

Situering van het perceel in de AHS Landschap, subzone leefgebied dassen

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden en voorziet verder in de realisatie van een inbandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. Op basis van de voorgelegde begroting met o.a. financiering uit eigen middelen, het exploiteren als nevenactiviteit en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

De commissie geeft nog in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting vormen een verrijking van het toeristische product in de regio.

Het door het Brabants Landschap ontwikkelde beplantingsplan speelt op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan zowel de omvang van de horeca als het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen.

De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie ligt volgens de Interim Structuurvisie in de AHS landschap, subzone leefgebied dassen.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

Naam bedrijf : La Tertulia
Eigenaar : Mw. T. Aben
Adres : Hantert 6
Postcode en plaats : 5435 XB
Kadaster : sectie S nr. 24
Gemeente : Cuijk
Aanvraag ingediend door : gemeente
Ligging in : AHS landschap, subzone leefgebied dassen
Gewenste ontwikkeling : verbouwing van een voormalige agrarische schuur t.b.v. B&Br accommodatie (totaal 8 kamers, 16 bedden) en t.b.v. het inrichten van een streekwinkel annex theehuis met klein terras; de ontwikkeling is gedacht in twee fasen.

Relevante gegevens bestaande situatie

In de voormalige boerderij zijn twee reeds gerenoveerde ruimtes in gebruik als atelier en concentratieruimte .

Grootte perceel : ca. 2,2 ha.
Bebouwing : woonhuis en diverse voormalig agrarische bijgebouwen
Soort voorziening : dag- en verblijfsrecreatie
Capaciteit : pm

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

De verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. De huidige agrarische schuur dient ingrijpend verbouwd te worden.

Doelgroep : bezoekers die zoeken naar rust, discussie, stilte, concentratie , ontspanning, maar vooral inspiratie; de ontwikkelingsprogramma's en forums/debatten/presentaties kennen telkens een koppeling tussen o.a. onderwijs, bedrijfsleven, politiek, kunst en religie.
Omschrijving locatie : de locatie ligt ingeklemd tussen natte natuurparels, met aan de oostkant op enige afstand de Maas

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende zones van de interim-structuurvisie:*
AHS Landschap, subzone leefgebied dassen
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
Er is geen nader onderzoek gedaan.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
Geen status.
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
Geen status.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Er zijn geen rode-lijst soorten aanwezig.
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De locatie ligt ingeklemd tussen twee natte natuurparels (EHS).

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 26 april 2010. De initiatiefneemster van het plan heeft de plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

Historische ontwikkeling

De voormalige boerderij en opstallen zijn aan de agrarische bestemming onttrokken.

Planvorming

Bij de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten vormen spirituele thematiek en creativiteit de rode draad die de diverse elementen verbindt. De verbouwing van de oorspronkelijk agrarische schuur is gedacht in twee fasen. De oorspronkelijke inrichting van de tuin wordt in samenspraak met het Brabants Landschap ontwikkeld.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk en volledig.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het ingediende plan betreft een nieuw initiatief voor verblijfs- en dagrecreatie, gelegen in de AHS Landbouw, subzone leefgebied dassen. Op grond daarvan toetst de commissie de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan.

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur. Daartoe dient de huidige schuur ingrijpend verbouwd te worden. In de voormalige boerderij worden twee ruimtes gebruikt als atelier en concentratieruimte. De renovatie van deze twee ruimtes is reeds voltooid. Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur. In de eerste fase worden 2 kamers met 4 bedden, evenals een verblijfsruimte en een keuken gerealiseerd. De tweede fase voorziet in de bouw van de overige kamers, alsmede een streekwinkel annex theehuis met een klein terras. De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar. Aanbevolen wordt om in overweging te nemen de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurele aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust gelaten worden, dat de dassen kunnen fourageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten komen alle in bestaande bebouwing. De landschappelijke structuur ondergaat nagenoeg geen wijziging en past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten.

Conclusies per gesteld criterium

- De bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging dient voor de korte of langere termijn te worden aangetoond

Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

- De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

-Beplantingsplan.

Het beplantingsplan past in de omgeving.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan van het bedrijf La Tertulia voor de nieuwvestiging van een B&Br bedrijf op het adres Hantert 6 in St. Agatha.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Het aan de commissie voorgelegde plan voorziet in de realisatie van een bed & breakfastaccommodatie met een capaciteit van 8 slaapkamers en 16 bedden. Deze verblijfsrecreatieve accommodatie is voorzien in de voormalige agrarische schuur die daartoe ingrijpend verbouwd moet worden.

De investeringen worden gefinancierd vanuit eigen middelen. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten worden als nevenactiviteit geëxploiteerd. Op basis van de voorgelegde begroting en de productinhoudelijke aspecten beoordeelt de commissie de exploitatie van de voorgenomen dag- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten als haalbaar.

Het bedrijfsplan voorziet in een gefaseerde verbouwing van de schuur alsmede in de realisatie van een inpandige streekwinkel annex theetuin en klein terras. De commissie geeft in overweging om de verbouwing van de schuur tot verblijfsaccommodatie niet gefaseerd uit te voeren. De noodzakelijke casco- en infrastructurele aanpassingen van het gebouw zullen zo ingrijpend zijn, dat het niet gefaseerd uitvoeren naar verwachting zal leiden tot een lagere investering. Tevens wordt de exploitatie niet nadelig beïnvloed door bouwwerkzaamheden ten hoeve van de tweede fase. Daarnaast zullen de voorziene productelementen elkaar zodanig complementeren en bestuiven, dat verwacht wordt dat de exploitatie van de gehele verblijfsaccommodatie op korte termijn rendabel zal zijn.

Draagkracht van het gebied

In het gebied is een dassenburcht aangetroffen. De voorziene activiteiten vormen geen bedreiging voor de dassenburcht. De inrichting van de locatie past goed bij het leefmilieu van de das.

Verrijking van het toeristisch product

De voorziene kwaliteit van het te realiseren product, evenals de combinatie van de diverse productelementen, gelegen in een aantrekkelijke landschappelijke setting, zijn ingrediënten die zullen bijdragen aan het welslagen van dit initiatief. Spirituele thematiek en creativiteit zijn de rode draad die de diverse elementen verbindt en ondermeer tot uiting komt in de kwaliteit, de service en het aanbod van biologische streekproducten in de kleinschalige streekwinkel.

De realisering van de voorziene dag- en verblijfsrecreatieve accommodatie wordt door de commissie beoordeeld als een verrijking van het toeristische product in de regio.

Bepantingsplan

Het beplantingsplan is ontwikkeld door het Brabants Landschap. De voorgenomen activiteiten spelen op een goede manier in op de landschappelijke omgevingskwaliteiten

Overige

Het plan voorziet in een kleinschalig binnen- en buitenterras ten behoeve van de bezoekers van de accommodatie. Deze voorziening past binnen de context van de huidige aanvraag. De commissie geeft in overweging om in het bestemmingsplan de omvang van de horeca en het gebruik van de horeca restrictief te bestemmen.

De commissie wijst er verder nog op dat een eventueel grootschaliger horeca met een eventueel openbaar karakter vergunningplichtig kan zijn.

Aan: Praedium

T.a.v.: De heer J. Wittens

Onderwerp: Advies Hantert 6, Sint Agatha (opdrachtnummer: 161801.15586.00)

Datum: 19 juli 2010

Referte: De heer M. van der Meulen

Aanleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de herinrichting van het perceel Hantert 6 te Sint Agatha (gemeente Cuijk) vraagt u ons om advies over de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel. De initiatiefnemer wil op het voormalige agrarische perceel 6 tot 8 recreatiewoningen, een atelier / concentratieruimte en een theehuis realiseren. Op het perceel Hantert 8 is een meubelmakerij gevestigd. Ook vindt op beperkte schaal verkoop van meubelen plaats. In het kader van de onderbouwing van de herinrichting van het perceel Hantert 6 dient te worden aangetoond dat het naastgelegen bedrijf door de functiewijziging niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de geprojecteerde voorzieningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wanneer er geen belemmeringen zijn, kan deze ontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Situatie

Het perceel Hantert 8 heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 een bedrijfsbestemming. In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De SvB is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. Er is in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 gebruik gemaakt van een maatbestemming ('specifieke vorm van bedrijf') om de meubelmakerij ter plaatse mogelijk te maken. Het betreffende bedrijf is in de regels aangeduid als 'meubelfabriek' (SBI 36.1.1). Deze activiteit valt in categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk (geluid is het maatgevende milieuaspect). Daarnaast kunnen ook geurhinder en stofhinder een rol spelen.

Op het perceel Hantert 6 is in de huidige situatie een voormalige agrarische bedrijfswoning met diverse opstallen aanwezig. In het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft dit perceel de bestemming 'gemengd' gekregen. De recreatiewoningen en het atelier / de concentratieruimte zullen worden ondergebracht in de reeds aanwezige (voormalige) stal en schuur.

Beoordeling

Een aantal van de geprojecteerde voorzieningen (het theehuis en atelier) is niet of nauwelijks hindergevoelig. Voor recreatiewoningen ligt dat wat genuanceerder. Zoals gezegd is voor meubelmakerijen 'geluid' het maatgevende milieuaspect. Formeel zijn recreatiewoningen niet geluidgevoelig. Uit jurisprudentie en de eerder genoemde VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

blijkt echter dat dergelijke woningen wel (zowel in het ruimte spoor als in het milieuspoor) een bepaalde mate van bescherming dienen te krijgen.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de meubelmakerij ingeschaald in categorie 3.2 ('meubelfabriek'), waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. De geprojecteerde recreatiewoningen (en andere voorzieningen) bevinden zich binnen een afstand van 100 meter van de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel. Er zijn echter verschillende argumenten om in dit geval een kleinere afstand te hanteren:

- De richtafstand van 100 meter geldt ten opzichte van (burger)woningen die zijn gelegen binnen een rustige woonwijk. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. In dit geval is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een buitengebied waarbinnen sprake is van functiemenging. Een meubelmakerij en recreatieve voorzieningen zijn in principe functies die in een buitengebied op korte afstand van elkaar toelaatbaar moeten zijn.
- De indeling in de SvB (en VNG-publicatie) is vrij grof. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige meubelmakerijen en grootschalige meubelfabrieken¹. In dit geval is sprake van een relatief kleinschalige meubelmakerij.
- De richtafstanden gelden ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies. Zoals blijkt uit jurisprudentie moet voor recreatiewoningen rekening worden gehouden met een bepaalde mate van bescherming, maar dit hoeft het beschermingsniveau niet per definitie gelijk te zijn aan het beschermingsniveau van (burger)woningen.

Bij het afwijken van de richtafstanden doet de vraag zich voor, welke afstand uit milieuoogpunt aanvaardbaar is. In dit geval is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, maar kan worden volstaan met een kwalitatieve analyse. Dat is het gevolg van het feit dat er in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig is op het perceel Hantert 6. In de huidige bedrijfsvoering dient de meubelmakerij reeds rekening te houden met deze woning. Aangezien de recreatiewoningen niet dicht bij het bedrijf worden gerealiseerd dan de bestaande woning, wordt het bedrijf door de plannen in geen geval in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het bedrijf moet in de bestaande situatie ter plaatse van de bestaande woningen voldoen aan de geldende geluidnormen en andere wettelijke milieueisen en voorwaarden. Daaruit kan worden afgeleid dat ook ter plaatse van de beoogde recreatiewoningen geen sprake kan zijn van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de activiteiten van de meubelmakerij.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat door de situering van de bebouwing op de beide percelen zodanig dat sprake is van afscherming van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de geprojecteerde functies.

Conclusie

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat het bedrijf op het perceel Hantert 8 door de plannen op het naastgelegen perceel niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de beoogde voorzieningen op het Perceel Hantert 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn als het gaat om de milieukundige afstemming geen belemmering voor het positief bestemmen van de beoogde functies.

¹ Anders dan voor bijvoorbeeld timmerwerkfabrieken waarbij wel onderscheid wordt gemaakt in kleine (categorie 3.1) en grotere (categorie 3.2) bedrijven.



Öko Care
adviesbureau voor milieumanagement

**Verkennend Bodemonderzoek
voor de locatie De Hantert 6
te Sint Agatha (Gemeente Cuijk)**



**Verkennd bodemonderzoek voor de
locatie De Hantert 6 te St. Agatha (Gemeente Cuijk)**

Opdrachtgever : Mevr. T. Aben
Zuring 88
5432 BV CUIJK

Steller : Ing. H.D.M. van Hellemond
Öko-Care B.V.
Adviesbureau voor milieumanagement
Veldweg 11
5447 BH RIJKEVOORT
telefoon: 0485 - 371747
telefax : 0485 – 371879
Website: www.milieumanagement.nl
E-mail : H.van.Hellemond@milieumanagement.nl

2007/RS7005A.DOC/HvH

Paraaf projectleider* :



Ing. H.D.M. van Hellemond

Datum : 29 november 2007

Paraaf controle en vrijgave* :



Dr. J.H.H.M. van Daal

Datum : 29 november 2007

* Hiermee wordt verklaard dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de BRL-SIKB 2000 en de gehanteerde protocollen (voor gekwalificeerde monsternemers zie Bijlagen).



Öko-Care B.V. is een door VROM en V&W aangewezen instantie voor monsterneming van bodem en grondwater in het kader van Bodemonderzoek. Zie lijst www.senternovem.nl/Bodemplus/

INHOUDSOPGAVE

BLZ

SAMENVATTING	4
1. INLEIDING EN DOELSTELLING	5
1.1. INLEIDING	5
1.2. DOELSTELLING	5
2. VOORONDERZOEK	5
2.1. ALGEMENE INFORMATIE	5
2.2. BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	5
2.3. HYPOTHESE	6
3. BODEMONDERZOEK	6
3.1. ALGEMEEN	6
3.2. VELDWERK	6
3.3. CHEMISCH ONDERZOEK	7
4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10
5. LITERATUURLIJST	11

BIJLAGEN uit document ZS7005a:

1. Geografische ligging locatie
2. Situering boringen en peilbuizen
3. Boorstaten
4. Analysecertificaten grondmonsters
5. Analysecertificaten grondwatermonsters
6. Samenstelling analysepakketten (NEN 5740)
7. Kopieën monsternemingsformulieren

SAMENVATTING

In verband met geplande nieuwbouw is op de locatie De Hantert 6 te St. Agatha een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 1500 m². Op de onderzoekslocatie zijn tien boringen verricht waarvan een boring is doorgezet tot 2,0 en een tot 2,5 meter beneden maaiveld. Twee boringen zijn doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Bij de voormalige ondergrondse brandstoftank zijn twee boringen geplaatst, waarvan een boring een peilbuis is, die snijdend op de grondwaterspiegel is geplaatst. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. Twee grondmengmonsters en een grondwatermonster zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Een grondmengmonster is geanalyseerd op minerale olie en een grondwatermonster op minerale olie en vluchtige aromaten. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Op grond van het grondmengmonster van de bovengrond en het grondwatermonster, wordt de hypothese voor het onverdachte terreindeel verworpen : in de bovengrond zijn de gehalten aan zink en minerale olie licht verhoogd (overschrijding van streefwaarden) en in het grondwater zijn de concentraties cadmium, chroom en zink licht verhoogd. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank wordt geen verontreiniging aangetroffen.

De overschrijdingen van de wettelijke norm voor schone grond zijn zo gering, dat er geen sprake is van een relevante bodemverontreiniging. Tegen de voorgenomen aankoop en het huidig gebruik van en de eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn dan ook geen milieuhygiënische bezwaren in te brengen.

1. INLEIDING EN DOELSTELLING

1.1. INLEIDING

Om te voorkomen dat er woningen en andere gebouwen worden gebouwd op een verontreinigde bodem is een verkennend bodemonderzoek naar mogelijke grond- en grondwaterverontreiniging gewenst.

In verband met de voorgenomen aankoop van en eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie, heeft Mevr. T. Aben aan Öko-Care B.V. uit Rijkevoort opdracht gegeven om op de locatie De Hantert 6 te St. Agatha een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

1.2. DOELSTELLING

Doel van het onderzoek is om op korte termijn voldoende zekerheid te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem (grond en grondwater), welke vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne een belemmering zouden kunnen vormen voor het bij de bestemming behorende (toekomstige) gebruik van de locatie.

2. VOORONDERZOEK

2.1. ALGEMENE INFORMATIE

De totale onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1500 m² en is gelegen aan de De Hantert 6 te St. Agatha. De kadastrale kenmerken van de onderzoekslocatie zijn: gemeente Cuijk, sectie D, nummer 1175. De maaiveldhoogte bedraagt ca. NAP + 12,0 m. De topografische coördinaten zijn X = 190.530 en Y = 414.130.

Aan de Hantert 6 te Sint Agatha staat een voormalige woonboerderij en was een kwekerij gevestigd. De stal is tegenwoordig in gebruik als opslag van diverse goederen. De bijgelegen schuur wordt eveneens voor opslag gebruikt. Tussen schuur en woning en langs de schuur (verlengde van oprit) is erfverharding aangebracht, de rest is tuin of ligt braak. Bij het woonhuis (oostzijde) heeft een ondergrondse HBO-tank gelegen. Er is geen certificaat van de reiniging en verwijdering voorhanden.

De onderzoekslocatie ligt in overwegend agrarisch gebied tussen Sint Agatha en Cuijk.

Er zijn bij de gemeente geen gegevens bekend die zouden kunnen duiden op een historische bodembelasting ter plaatse van de onderzoekslocatie en/of de directe omgeving. Voor zover bekend zijn er geen bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie uitgevoerd en hebben er in het verleden geen bodembedreigende activiteiten of calamiteiten plaatsgevonden.

Voor het vooronderzoek zijn de richtlijnen conform de NVN 5725 gevolgd. Informatie is verkregen van het bestuur van de gemeente Cuijk en de opdrachtgever. Bij het vooronderzoek naar asbest is rekening gehouden met de richtlijnen van de NEN-5707. In de Bijlagen 1 en 2 is een overzicht van de onderzoekslocatie opgenomen.

2.2. BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Geologie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (Slenk van Venlo) bestaat de aanwezige deklaag uit een pakket fijne slibhoudende zanden. Stratigrafisch gezien behoren deze afzettingen grotendeels tot de Nuene Groep en afzettingen met een Holocene ouderdom. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket. Dit pakket is voornamelijk opgebouwd uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden. In de Slenk van Venlo wordt het eerste watervoerend pakket in het algemeen gevormd door de Formaties van Kreftenheye, Veghel, Urk, Sterksel en Tegelen. Onder dit eerste watervoerend pakket bevindt zich de hydrologische basis. De slecht doorlatende basis is voornamelijk opgebouwd uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis.

Hydrologie

Het freatisch grondwater (het water onder de grondwaterspiegel in een relatief goed doorlatende laag en boven een eerste slecht doorlatende of ondoorlatende laag) bevindt zich op een diepte van circa 1,5 m-mv. Omtrent de verticale doorlatendheid of hydraulische weerstand van de deklaag zijn weinig gegevens bekend. Voor onderhavige locatie (zandig profiel) bedraagt de geschatte doorlaatfactor 5 tot 15 meter/etmaal. De transmissiviteit van het eerste watervoerend pakket bedraagt ongeveer 1.000 - 1.500 m²/dag. De doorlaatfactor (k) wordt geschat tussen 30 en 200 meter/etmaal. Omtrent de doorlaatbaarheid van de slecht doorlatende basis staan geen gegevens ter beschikking. Uit de monsterbeschrijvingen kan worden afgeleid dat de k-waarde minder bedraagt dan 15 meter/etmaal. Op basis van de isohypsen van zowel het freatische grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerend pakket (d.d. 28 augustus 1972) kan gesteld worden dat het grondwater een noordelijke stromingscomponent bezit.

Bovenstaande gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, Vierlingsbeek, kaartblad 46 west en 46 oost, welke door de Dienst Grondwaterverkenning (DGV) van TNO in april 1974 is uitgebracht.

2.3. HYPOTHESE

Op grond van de verzamelde informatie in het vooronderzoek omtrent de aanwezigheid van verontreinigingen en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt uitgegaan van een niet-verdachte locatie met één verdachte deellocatie (plaats van voormalige HBO-tank).

3. BODEMONDERZOEK

3.1. ALGEMEEN

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002. De veldwerkzaamheden, alsmede het chemisch onderzoek zijn uitgevoerd conform de Nederlandse Praktijkrichtlijnen (NPR 5741) voor bemonstering en analyse bij bodemverontreinigingsonderzoek van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) of volgens de, op onderdelen, uitgebrachte normen van het NEN (Nederlands Normalisatie-instituut).

Bij de bespreking van de analyseresultaten van de grondmonsters wordt regelmatig gebruik gemaakt van een tweecijferige monstercode (bijvoorbeeld 1.1). Het eerste cijfer verwijst hierbij naar het nummer van de boring, terwijl het tweede cijfer de bemonsterde bodemlaag aangeeft.

3.2. VELDWERK

Op 18 oktober 2007 zijn op de onderzoekslocatie de grondmonsters met een Edelmanboor verzameld. Onder de (grond)waterspiegel is, in het zandige profiel, een zuigerboor toegepast. De peilbuis, geplaatst op 9 november 2007, is voorzien van 1,0 m filter en afgewerkt met grind en bentoniet. De peilbuis bij de voormalige HBO-tank is snijdend op de grondwaterspiegel geplaatst.

In totaal zijn op de onderzoekslocatie 8 boringen verricht. Boring 1 is doorgezet tot circa 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel (2,8 meter minus maaiveld) en voorzien van een peilbuis. Boring 2 is doorgezet tot 2,0 m-mv en boring. De boringen 3 tot en met 8 zijn doorgezet tot 0,5 m-mv. Bij de voormalige HBO-tank zijn twee boringen geplaatst, een boring is voorzien van een peilbuis (filter snijdend op grondwaterspiegel) en een boring is doorgezet tot 2,5 m-mv (de locatie van de boringen is aangegeven in Bijlage 2).

Het opgehaalde bodemmateriaal van de boringen is zintuiglijk onderzocht, bemonsterd en beschreven. Bemonstering heeft per te onderscheiden bodemlaag plaatsgevonden. Daar waar geen bodemlagen zijn te onderscheiden, is (alleen boven de grondwaterspiegel) per 0,5 meter boordiepte een representatief grondmonster genomen. Algemeen bestaat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie tot een diepte van circa 1,0 meter minus maaiveld uit grof, zwak siltig, humushoudend zand. Vanaf 1,0 tot circa 2,0 m-

mv wordt grof, siltig zand aangetroffen. In de bovengrond (tot 0,5 m-mv) is bij de boringen 1, 2, 4, 5, 6 en 8 puin aangetroffen. In boring 1 was de grondlaag beneden circa 1,5 m sterk grindig. In Bijlage 3 zijn de boorstaten opgenomen. De boringen zijn verspreid over de onderzoekslocatie uitgevoerd. Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen relevante bijzonderheden waargenomen. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan het voorkomen van asbest in of op de bodem.

Na plaatsing van de peilbuis is deze goed schoongepompt. Op 16 november 2007 is het grondwater ter plaatse van peilbuis PB-1 volgens de NEN 5744 bemonsterd en op 25 oktober is peilbuis 10 bemonsterd voor minerale olie. In Tabel 1 zijn de gegevens van de metingen in het veld opgenomen.

Tabel 1: Overzicht grondwatergegevens, gemeten in het veld

nummer peilbuis	grondwaterstand (m-mv)	onderkant peilfilter (m-mv)	EC (mS/cm)	pH
PB-1	2,8	4,3	0,43	6,2
PB-10	3,1	4,1	0,36	6,5

De in het veld gemeten pH- en EC-waarden (respectievelijk zuurgraad en elektrisch geleidingsvermogen) liggen binnen de normale variaties van de natuurlijke achtergrondwaarden.

3.3. CHEMISCH ONDERZOEK

De chemische analyses zijn onder AS3000 uitgevoerd door het laboratorium van ALcontrol B.V. te Hoogvliet. Dit is een geaccrediteerd Testlaboratorium (ISO 17025). In afwijking van de gebruikelijke NEN heeft ALcontrol B.V. voor diverse parameters eigen analysemethoden ontwikkeld (zie de Bijlagen 4 en 5). Deze methoden staan onder een constante kwaliteitsbewaking: de zogenaamde ringonderzoeken, die worden uitgevoerd in het kader van de accreditatie voor TESTEN (zie ook website RvA: www.rva.nl).

Toetsing van de analyseresultaten heeft plaatsgevonden aan de hand van het vernieuwde toetsingskader zoals gepubliceerd in de Staatscourant op 24 februari 2000. De toetsingswaarden, S-waarde en I-waarde, zijn afhankelijk van het gehalte aan lutum en organisch stof in de betreffende bodem. De betekenis van de gebruikte richtwaarden luidt als volgt:

S-waarde: *Streefwaarde*. Deze waarde geeft het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan. Indien de S-waarde niet wordt overschreden, is er geen sprake van verontreiniging van de bodem;

T-waarde: *Tussenwaarde*. Indien de mediaan van de streef- en interventiewaarde $[(S+I)/2]$ door één of meerdere van de geanalyseerde stoffen wordt overschreden, zal in de meeste gevallen een nader onderzoek gewenst zijn;

I-waarde: *Interventiewaarde*. Indien de I-waarde wordt overschreden, kan er sprake zijn van een ernstige bodemverontreiniging. Bij een ernstige bodemverontreiniging is in de meeste gevallen een nader onderzoek en mogelijk een saneringsonderzoek vereist.

Een eventuele overschrijding van de diverse waarden door de gemeten componenten wordt in de tabellen als volgt aangegeven:

- * geeft overschrijding van de S-waarde aan,
- ** geeft overschrijding aan van de T-waarde, en
- *** geeft een overschrijding aan van de I-waarde.

Grond

Uit de in het veld genomen separate grondmonsters zijn op het laboratorium van ALcontrol B.V. grondmengmonsters (gescheiden voor grondlaag en grondsoort) samengesteld. Ter bepaling van de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn drie grondmengmonsters samengesteld.

De samenstelling hiervan is als volgt .

- Grondmengmonster GM-1: bovengrond van de boringen 1 t/m 8 (1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1)
- Grondmengmonster GM-2: ondergrond van de boringen 1 en 2 (1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 2.3, 2.4)
- Grondmengmonster GM-3: ondergrond van de boringen 9 en 10 (9.5, 10.5)

De grondmengmonsters GM-1 en GM-2 zijn geanalyseerd op het analysepakket voor grond conform de NEN-5740. Het analysepakket is een standaard analysepakket voor verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd conform de NEN 5740. Grondmengmonster GM-3 is geanalyseerd op minerale olie. Voor de samenstelling van de analysepakketten wordt verwezen naar Bijlage 6. De analyseresultaten, zoals gerapporteerd door het laboratorium van ALcontrol B.V. zijn opgenomen in Bijlage 4 en in tabel 2. In deze tabel zijn tevens de toetsingswaarden uit de Staatscourant (Staatscourant 39, 24 februari 2000) opgenomen.

Tabel 2 : Analyseresultaten grondmengmonster GM-1 (bovengrond van de boringen 1 tot en met 8), grondmengmonster GM-2 (ondergrond van de boringen 1 en 2) en grondmengmonster GM-3 (ondergrond van de boringen 9 en 10). De gemeten gehalten zijn uitgedrukt in mg/kg droge stof.

Parameter	GM-1	S-waarde	I-waarde	GM-2	S-waarde	I-waarde	GM-3	S-waarde	I-waarde
BODEM									
organische stof (humus)	2,1	-	-	1,1	-	-	2	-	-
lutum	6,4	-	-	4,6	-	-	4,6	-	-
METALEN									
arsen	5,10	18,40	34,9	5,1	17,28	32,8			
cadmium	< 0,5	0,50	7,5	< 0,5	0,46	7,0			
chromium	16	62,80	238,6	< 15	59,20	225,0			
koper	11	20,10	106,1	< 10	18,42	97,2			
kwik	< 0,15	0,22	7,5	< 0,15	0,22	7,2			
lood	33	58,50	364,8	25	55,70	347,3			
nikkel	9,3	16,40	98,4	8,9	14,60	87,6			
zink	80 *	72,35	372,1	37	65,45	336,6			
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
Pak-totaal (10 van VROM)	0,23	1,00	40,0	< 0,1	1,00	40,0			
Pak-totaal (16 van EPA)	0,4			< 0,3					
EOX †	< 0,3	0,06		< 0,3	0,03				
MINERALE OLIE ‡	30 *	10,50	1050,0	< 20	5,50	550,0	< 20	10,00	1000,0

†) Conform de NEN 5740 :1999 dient bij een overschrijding van een EOX-waarde van 3 mg/kg ds of het daarvoor in de plaats tredende achtergrondgehalte bij 25 % van de analysemonsters wordt overschreden, met een minimum van één monster per deellocatie (bij voorkeur het analysemonster met de hoogste waarde), op een nieuw extract GC- of GC-MS-"targetanalyses" uitgevoerd. Deze analyses vinden plaats op: polychloorbifenylen (som van PCB 28, 52, 101, 118, 138,153, 180) organochloorbestrijdingsmiddelen (HCH-verbindingen (som), aldrin, dieldrin, endrin, heptachloorepoxide, DDT/DDD/DDE (som), isodrin, telodrin, heptachloor, α -endosulfan) en chloorbenzenen (trichloorbenzenen (som), tetrachloorbenzenen (som), pentachloorbenzenen, hexachloorbenzenen). Mocht met die stofsPECIEKE analyses nog geen of onvoldoende verklaring kunnen worden gevonden voor de verhoogde EOX-waarde, dan kan dit worden veroorzaakt door andere chloorkoolwaterstoffen zoals bijvoorbeeld chloorfenolen. In overleg met de opdrachtgever moet worden gezien of verdere analyses noodzakelijk zijn.

‡) Indien minerale olie de bepalinggrens overschrijdt, moet het chromatogram bij de analyseresultaten worden gevoegd.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster GM-1 blijkt dat het gehalte zink en minerale olie verhoogd is ten opzichte van de betreffende S-waarde.

Grondmengmonster GM-2 bevat voor geen der onderzochte parameters (ten opzichte van de S-waarde) verhoogde gehalten.

In grondmengmonster GM-3 (voormalige HBO-tank) is geen minerale olie gedetecteerd.

Grondwater

De grondwatermonsters uit de peilbuizen PB-1 en PB-10 zijn respectievelijk geanalyseerd op het NEN 5740 analysepakket voor grondwater en op minerale olie plus vluchtige aromaten. Voor de samenstelling van de analysepakketten wordt verwezen naar Bijlage 6. De analyseresultaten, zoals gerapporteerd door het laboratorium van ALcontrol B.V. zijn opgenomen in Bijlage 5 en in Tabel 3. In deze tabel zijn tevens de toetsingswaarden uit de Staatscourant (Staatscourant 39, 24 februari 2000) opgenomen.

Tabel 3 : Analyseresultaten grondwatermonsters PB-1 en PB-10 (concentratie in µg/liter).

Parameter	PB-1	PB-10	S-waarde	I-waarde
METALEN				
arsen	< 5		10	60
cadmium	0,42 *		0,4	6
chromium	7,5 *		1	30
koper	< 5		15	75
kwik	< 0,05		0,05	0,3
lood	< 10		15	75
nikkel	< 10		15	75
zink	110 *		65	800
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	< 0,2	< 0,2	0,2	30
tolueen	< 0,2	< 0,2	7	1000
ethylbenzeen	< 0,2	< 0,2	4	150
xylenen	0,69 *	< 0,5	0,2	70
Totaal BTEX	< 1,0	< 1,0		
naftaleen	< 0,2	< 0,2	0,01	70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,2-dichloorethaan	< 0,1		7	400
cis 1,2-dichlooretheen	< 0,1		0,01	20,0
tetrachlooretheen (Per)	< 0,1		0,01	40
tetrachloormethaan (Tetra)	< 0,1		0,01	10
1,1,1-trichloorethaan	< 0,1		0,01	300
1,1,2-trichloorethaan	< 0,1		0,01	130
trichlooretheen (Tri)	< 0,7		24	500
chloroform (trichloormethaan)	< 0,1		6	400
CHLOORBENZENEN				
monochloorbenzeen	< 0,2		7	180
dichloorbenzenen	< 0,2		3	50
MINERALE OLIE				
	< 50	< 50	50	600

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis PB-1 de concentraties cadmium, chromium en zink verhoogd zijn ten opzichte van de betreffende S-waarde.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis PB-10 (voormalige HBO-tank) geen minerale olie en vluchtige aromaten zijn gedetecteerd.

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie De Hantert 6 te St. Agatha wordt het volgende geconcludeerd:

- in grondmengmonster GM-1 (bovengrond bij de boringen 1 tot en met 8) zijn de gehalten zink en minerale olie licht verhoogd (overschrijding van streefwaarden);
- in grondmengmonster GM-2 (ondergrond bij de boringen 1 en 2) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de S-waarde) van de onderzochte parameters aangetroffen;
- in grondmengmonster GM-3 (ondergrond bij de boringen 9 en 10 bij voormalige HBO-tank) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de detectiegrens) van minerale olie aangetroffen;
- het grondwater bij peilbuis PB-1 bevat een concentratie cadmium, chroom en zink licht zijn verhoogd (overschrijding van streefwaarden);
- in het grondwater bij peilbuis PB-10 (bij voormalige HBO-tank) is geen minerale olie gedetecteerd.

Op grond van het grondmengmonster van de bovengrond en het grondwatermonster, wordt de hypothese voor het onverdachte terreindeel verworpen : in de bovengrond zijn de gehalten aan zink en minerale olie licht verhoogd (overschrijding van streefwaarden) en in het grondwater zijn de concentraties cadmium, chroom en zink licht verhoogd. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank wordt geen verontreiniging aangetroffen.

De overschrijdingen van de wettelijke norm voor schone grond zijn zo gering, dat er geen sprake is van een relevante bodemverontreiniging. Tegen de voorgenomen aankoop en het huidig gebruik van en de eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn dan ook geen milieuhygiënische bezwaren in te brengen.

Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond zal de ontgraven grond geclassificeerd moeten worden volgens het Bouwstoffenbesluit Bodem- en Oppervlaktewaterbescherming (Staatsblad 30 november 1995, nummer 567). Indien het schone grond betreft is deze vrij toepasbaar mits de bijbehorende bescheiden gedurende één jaar worden bewaard. Indien het categorie-1 grond betreft mag deze grond alleen worden toegepast in een werk. Verwerking van categorie-1 grond is meldingsplichtig bij het bevoegd gezag (in de regel het bestuur van de betreffende gemeente).

De (eventueel) aangetroffen (half)verhardingslagen maken geen onderdeel uit van dit bodemonderzoek en zijn niet onderzocht. Onderzoek naar de kwaliteit van deze (bouw)stoffen vallen buiten de scope van dit bodemonderzoek. Bij de afvoer van het puin en hergebruik elders dient het puin conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit te worden onderzocht. Bij hergebruik van het gebroken steenpuin op locatie of elders dient o.a. in verband met de mogelijke aanwezigheid van o.a. asbest zowel met de eisen van de Wet Milieubeheer als ook die van de Arbeidsomstandighedenregeling rekening te worden gehouden. Zo mag het gehalte aan asbest in het (on)gebroken steenpuin de wettelijke norm niet overschrijden.

Het onderzochte perceel is geen eigendom van Öko-Care B.V., noch heeft zij belangen in de aankoop of verkoop hiervan.

5. LITERATUURLIJST

- Bodemonderzoek Milieuvergunning en BSB met protocol voor gecombineerd bodemonderzoek (ISBN 90-12-08118-1) Sdu Uitgeverij Koninginnegracht, Den Haag, oktober 1993.
- Grondwaterkaart van Nederland, Vierlingsbeek, Dienst Grondwaterverkenning (DGV) van TNO, april 1974.
- Topografische kaart van Nederland Blad 46B (ISBN 90-350-0461-2), Topografische Dienst Nederland, 2000.
- NEN 5707 Bodem- Inspectie, monsterneming en analyse van asbest en bodem (ICS 13.080.01), Nederlands Normalisatie-instituut, mei 2003.
- NVN 5725 Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek. (ICS 13.080.01), Nederlands Normalisatie-instituut, oktober 1999.
- NEN 5740 Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek (ICS 13.080.01), Nederlands Normalisatie-instituut, oktober 1999.
- Staatscourant 39, 24 februari 2000.
- BRL-SIKB 2000, 3 maart 2005 Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek.
- VKB-protocol 2001, 3 maart 2005 Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen.
- VKB-protocol 2002, 3 maart 2005 Het nemen van grondwatermonsters.

BIJLAGE 1

GEOGRAFISCHE LIGGING LOCATIE



Legenda
 - Pijl geeft de globale ligging aan van de locatie



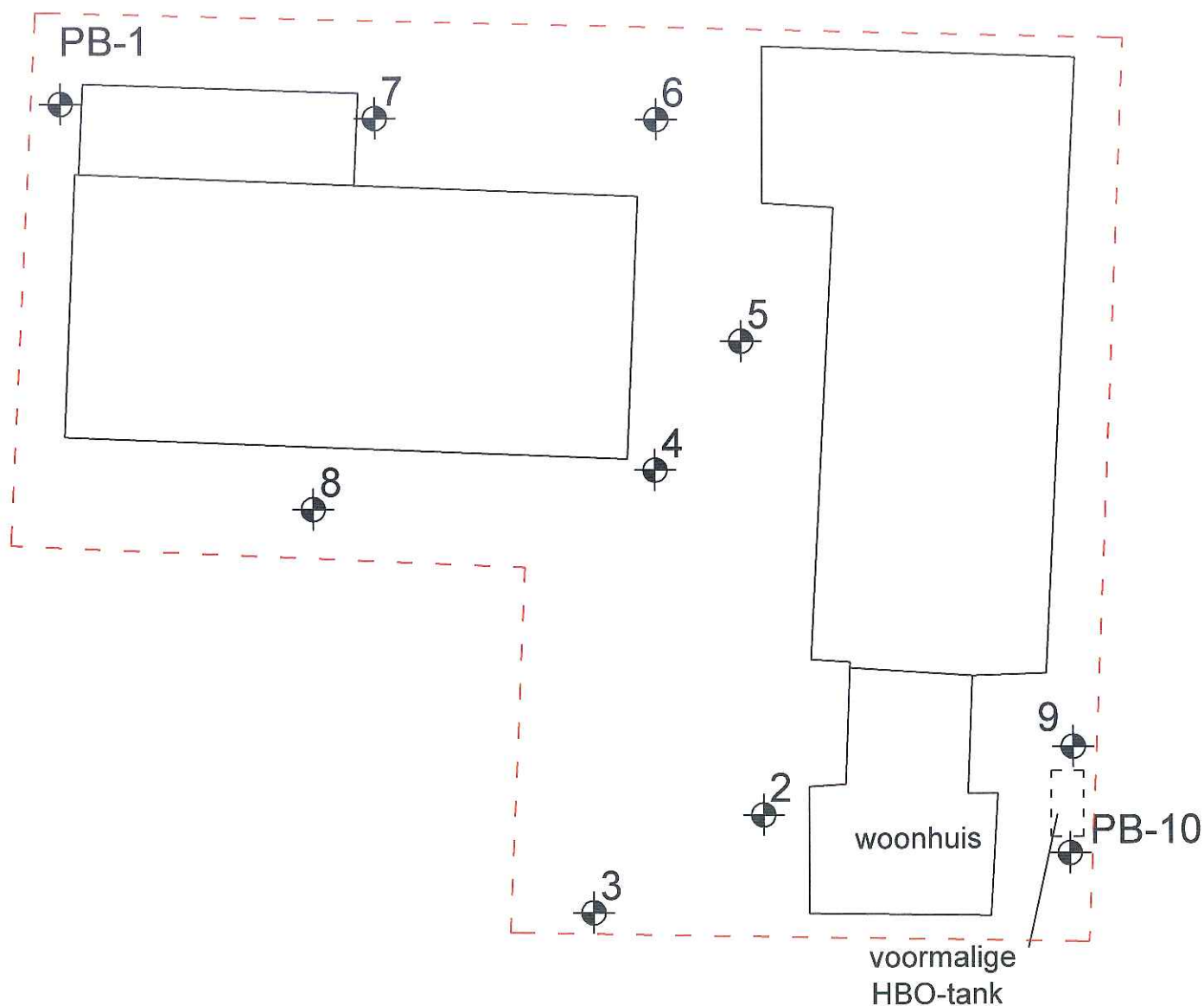
adviesbureau voor milieumanagement
 Adviesbureau voor milieumanagement
 Veldweg 11
 5447 BH RIJKEVOORT

Geografische ligging locatie

Geografische aanduiding locatie
 op de topografische kaart nr. 46B
Schaal 1: 25.000

BIJLAGE 2

SITUERING BORINGEN EN PEILBUIZEN



Legenda

- Nummers geven de boorpunten aan
- Nummer met PB geeft de boring met peilbuis aan
- onderzoekslocatie is aangegeven met rode stippellijn

Öko-Care BV

Adviesbureau voor
milieumanagement
Veldweg 11
5447 BH Rijkevoort

Situering boorpunten en peilbuizen

Verkennd bodemonderzoek
voor de locatie De Hantert 6
te Sint Agatha

Opdrachtgever: Mevr. T. Aben

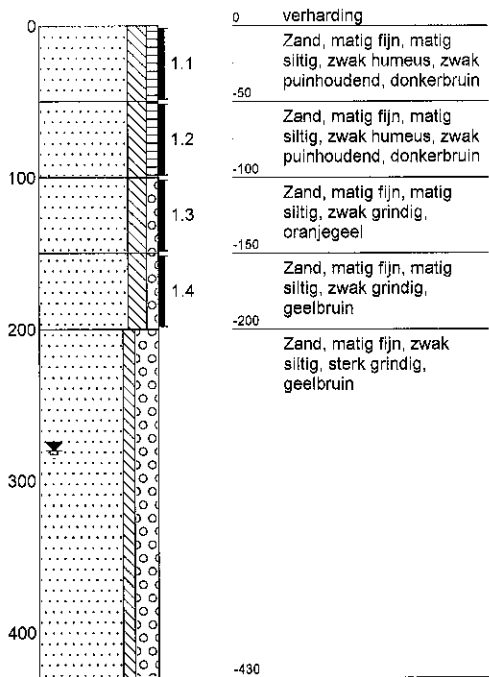
Schaal 1: 300

Rapportnr.: S-7005a

BIJLAGE 3
BOORSTATEN

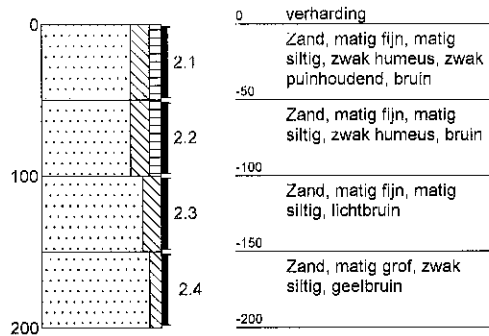
Boring01

Datum: 09-11-2007



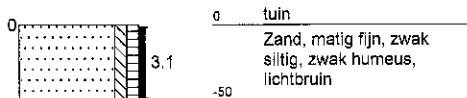
Boring02

Datum: 18-10-2007



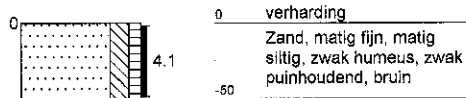
Boring03

Datum: 18-10-2007



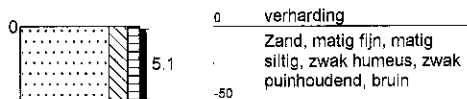
Boring04

Datum: 18-10-2007



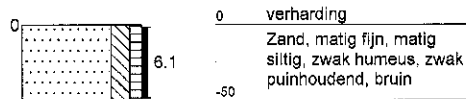
Boring05

Datum: 18-10-2007



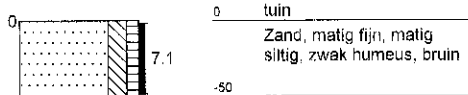
Boring06

Datum: 18-10-2007



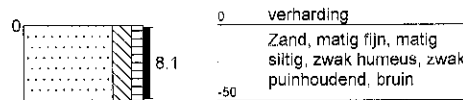
Boring07

Datum: 18-10-2007



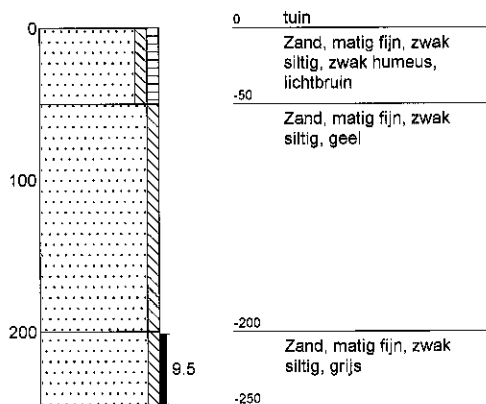
Boring08

Datum: 18-10-2007



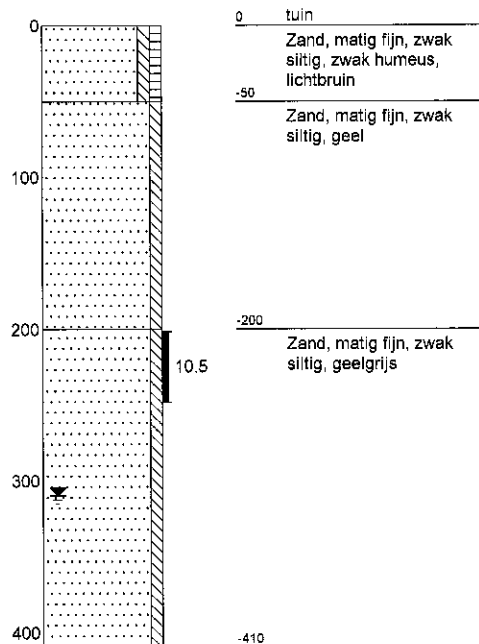
Boring09

Datum: 18-10-2007



Boring10

Datum: 18-10-2007



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	grind, siltig
	grind, zwak zandig
	grind, matig zandig
	grind, sterk zandig
	grind, uiterst zandig

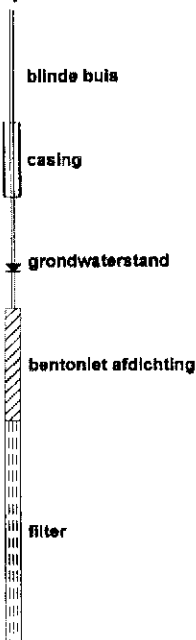
zand

	zand, kleifig
	zand, zwak siltig
	zand, matig siltig
	zand, sterk siltig
	zand, uiterst siltig

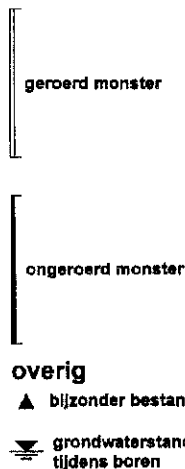
veen

	veen, mineraalarm
	veen, zwak kleifig
	veen, sterk kleifig
	veen, zwak zandig
	veen, sterk zandig

peilbuis



monsters



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

	lichte geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	lichte olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

BIJLAGE 4

ANALYSECERTIFICATEN GRONDMONSTERS



Analyserapport

Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond
Veldweg 11
5447 BH RIJKEVOORT

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : Aben
Uw projectnummer : S-7005
ALcontrol rapportnummer : 11237866, versie nummer: 1

Hoogvliet, 30-10-2007

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project S-7005. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,

drs. J.H.F. van der Wart
Managing Director Environmental



Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 2 van 7

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1

Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	87.2	89.7	93.4
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	Geen	Geen	Geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.1	1.1	
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S			<0.5
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	6.4	4.6	
METALEN					
arsen	mg/kgds	S	5.1	5.1	
cadmium	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	
chrom	mg/kgds	S	16	<15	
koper	mg/kgds	S	11	<10	
kwik	mg/kgds	S	<0.15	<0.15	
lood	mg/kgds	S	33	25	
nikkel	mg/kgds	S	9.3	8.9	
zink	mg/kgds	S	80	37	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	
acenaftyleen	mg/kgds	Q	<0.02	<0.02	
acenafteen	mg/kgds	Q	<0.02	<0.02	
fluoreen	mg/kgds	Q	<0.02	<0.02	
fenantreen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	
fluoranteen	mg/kgds	S	0.05	0.01	
pyreen	mg/kgds	Q	0.04	<0.02	
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	
chryseen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	
benzo(b)fluoranteen	mg/kgds	Q	0.05	<0.02	
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.03	0.01	
dibenz(a,h)antraceen	mg/kgds	Q	<0.02	<0.02	
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	S	0.23 ¹⁾	<0.1 ¹⁾	

De met S gemerkte analyses vallen onder de AS3000 accreditatie. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	GM-1
002	Grond (AS3000)	GM-2
003	Grond (AS3000)	GM-3

Paraaf :





Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 3 van 7

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1

Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.25 ²⁾	0.08 ²⁾	
pak-totaal (16 van EPA)	mg/kgds	Q	0.33	<0.32	
pak-totaal (16 van EPA) (0.7 factor)	mg/kgds	Q	0.40	<0.3	
EOX	mg/kgds	S	<0.3	<0.3	
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		7	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		9	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		14	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	30	<20	<20

De met S gemerkte analyses vallen onder de AS3000 accreditatie. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	GM-1
002	Grond (AS3000)	GM-2
003	Grond (AS3000)	GM-3

Paraaf :





Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 4 van 7

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1


Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000
 - 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000
 - 003 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000
-

Voetnoten

- 1 De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : 





Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 5 van 7

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1

Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Conform NEN-ISO 11465, CMA/2/II/A.1, AS3010
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Conform AS3010, NEN 5754
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Conform AS3010
arsen	Grond (AS3000)	Conform AS3010, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
chrom	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010, NEN-ISO 16772 ontsluiting: NEN 6961
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
acenaftyleen	Grond (AS3000)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
acenafteen	Grond (AS3000)	Idem
fluoreen	Grond (AS3000)	Idem
fenantreen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
pyreen	Grond (AS3000)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(b)fluoranteen	Grond (AS3000)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
dibenz(a,h)antraceen	Grond (AS3000)	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
EOX	Grond (AS3000)	Conform AS3010
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Conform AS3010, NEN 5754 (Org. stof gecorrigeerd voor 5.4% lutum)

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	Y0582256	20-10-2007	18-10-2007	ALC201

Paraaf : 



Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analysereport

Blad 6 van 7

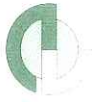
Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1

Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y0582468	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582469	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582474	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582476	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582479	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582481	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
001	Y0582489	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582480	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582483	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582484	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582485	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582487	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
002	Y0582488	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
003	Y0582482	20-10-2007	18-10-2007	ALC201
003	Y0582486	20-10-2007	18-10-2007	ALC201

Paraaf :





Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemondt

Analyserapport

Blad 7 van 7

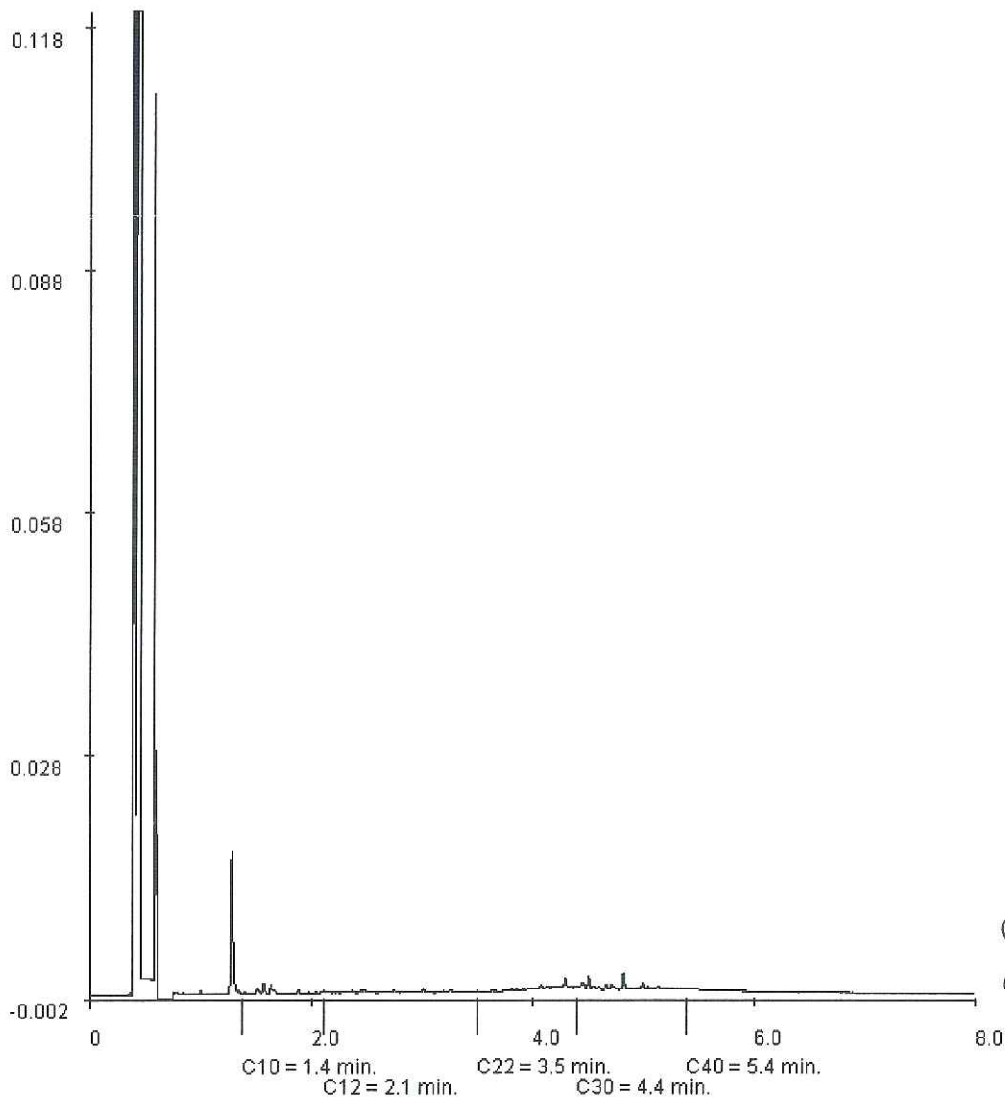
Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11237866 - 1

Orderdatum 19-10-2007
Startdatum 19-10-2007
Rapportagedatum 30-10-2007

Monsternummer: 001
Monster beschrijvingen GM-1

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36



Paraaf : 



B5.002.005.031

BIJLAGE 5

ANALYSECERTIFICATEN GRONDWATERMONSTERS



Analyserapport

Öko-Care B.V.

Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Veldweg 11

5447 BH RIJKEVOORT

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Aben
Uw projectnummer : S-7005
ALcontrol rapportnummer : 11248616, versie nummer: 1

Hoogvliet, 27-11-2007

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project S-7005. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,

drs. J.H.F. van der Wart
Managing Director Environmental



Öko-Care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 2 van 4

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11248616 - 1

Orderdatum 16-11-2007
Startdatum 16-11-2007
Rapportagedatum 27-11-2007

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

arsen	µg/l	Q	<5
cadmium	µg/l	Q	0.42
chrom	µg/l	Q	7.5
koper	µg/l	Q	<5
kwik	µg/l	Q	<0.05
lood	µg/l	Q	<10
nikkel	µg/l	Q	<10
zink	µg/l	Q	110

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	Q	<0.2
tolueen	µg/l	Q	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	Q	<0.2
xylene	µg/l	Q	0.69
totaal BTEX	µg/l	Q	<1.0
naftaleen	µg/l	Q	<0.2

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,2-dichloorethaan	µg/l	Q	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	Q	<0.1
tetrachlooretheen	µg/l	Q	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	Q	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	Q	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	Q	<0.1
trichlooretheen	µg/l	Q	<0.70 ¹⁾
chloroform	µg/l	Q	<0.1

CHLOORBENZENEN

monochloorbenzeen	µg/l	Q	<0.2
dichloorbenzenen	µg/l	Q	<0.2

MINERALE OLIE

fractie C10 - C12	µg/l		<10
fractie C12 - C22	µg/l		<10
fractie C22 - C30	µg/l		<10
fractie C30 - C40	µg/l		<10
totaal olie C10 - C40	µg/l	Q	<50

De met S gemerkte analyses vallen onder de AS3000 accreditatie. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

001	Grondwater	PB-1
-----	------------	------

Paraaf:





Öko-Care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analysrapport

Blad 3 van 4

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11248616 - 1

Orderdatum 16-11-2007
Startdatum 16-11-2007
Rapportagedatum 27-11-2007

Voetnoten

1 Verhoogde rapportagegrens i.v.m. storende matrix.



Öko-Care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 4 van 4

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11248616 - 1

Orderdatum 16-11-2007
Startdatum 16-11-2007
Rapportagedatum 27-11-2007

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
arseen	Grondwater	Conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
cadmium	Grondwater	Idem
chrom	Grondwater	Idem
koper	Grondwater	Idem
kwik	Grondwater	Conform NEN-EN 1483, analyse m.b.v. koudedamp-techniek
lood	Grondwater	Conform NEN 6966 en conform NEN-EN-ISO 11885
nikkel	Grondwater	Idem
zink	Grondwater	Idem
benzeen	Grondwater	Eigen methode, analyse met P+T- GCMS/headspace GCMS.
tolueen	Grondwater	Idem
ethylbenzeen	Grondwater	Idem
xylenen	Grondwater	Idem
naftaleen	Grondwater	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater	Idem
trichlooretheen	Grondwater	Idem
chloroform	Grondwater	Idem
monochloorbenzeen	Grondwater	Idem
dichloorbenzenen	Grondwater	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater	Eigen methode, hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B0595717	19-11-2007	15-11-2007	ALC204
001	G5534535	19-11-2007	15-11-2007	ALC236
001	G5534537	19-11-2007	15-11-2007	ALC236

Paraaf :





Analysrapport

Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond
Veldweg 11
5447 BH RIJKEVOORT

Blad 1 van 3

Uw projectnaam : Aben
Uw projectnummer : S-7005
ALcontrol rapportnummer : 11240790, versie nummer: 1

Hoogvliet, 02-11-2007

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project S-7005. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysrapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbested onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analysrapport bestaat inclusief bijlagen uit 3 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

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

Hoogachtend,

drs. J.H.F. van der Wart
Managing Director Enviromental



Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 2 van 3

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11240790 - 1

Orderdatum 26-10-2007
Startdatum 26-10-2007
Rapportagedatum 02-11-2007

Analyse	Eenheid	Q	001
----------------	----------------	----------	------------

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	Q	<0.2
tolueen	µg/l	Q	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	Q	<0.2
xylenen	µg/l	Q	<0.5
totaal BTEX	µg/l	Q	<1.0
naftaleen	µg/l	Q	<0.2

MINERALE OLIE

fractie C10 - C12	µg/l		<10
fractie C12 - C22	µg/l		<10
fractie C22 - C30	µg/l		<10
fractie C30 - C40	µg/l		<10
totaal olie C10 - C40	µg/l	Q	<50

De met S gemerkte analyses vallen onder de AS3000 accreditatie. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater	PB-10

Paraaf :



9E 007 (05.03)



Oko-care B.V.
Dhr. ing. H.D.M. van Hellemond

Analyserapport

Blad 3 van 3

Projectnaam Aben
Projectnummer S-7005
Rapportnummer 11240790 - 1

Orderdatum 26-10-2007
Startdatum 26-10-2007
Rapportagedatum 02-11-2007

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
benzeen	Grondwater	Eigen methode, analyse met P+T- GCMS/headspace GCMS.
tolueen	Grondwater	Idem
ethylbenzeen	Grondwater	Idem
xylenen	Grondwater	Idem
naftaleen	Grondwater	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater	Eigen methode, hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G5432591	29-10-2007	26-10-2007	ALC236
001	G5432594	29-10-2007	26-10-2007	ALC236

Paraaf :



BIJLAGE 6
SAMENSTELLING ANALYSEPAKKET

SAMENSTELLING STANDAARD ANALYSEPAKKETTEN GROND EN GRONDWATER (CONFORM NVN 5740 / NEN 5740)

GROND

BOVENGROND (0,0 - 0,5 M-MV) NVN-5740 en NEN-5740

- zware metalen (chrom, nikkel, koper, zink, cadmium lood, arseen en kwik);
- Extraheerbare organohalogenenverbindingen (EOX*);
- Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- Minerale olie.

ONDERGROND (0,5 - 2,0 M-MV) NVN-5740

- Zware metalen (chrom, nikkel, koper, zink, cadmium lood, arseen en kwik);
- Extraheerbare organohalogenenverbindingen (EOX*);
- Vluchtige aromaten en gehalogeneerde koolwaterstoffen
- Minerale olie.

ONDERGROND (0,5 - 2,0 M-MV) NEN-5740

Zie pakket bovengrond

GRONDWATER

GRONDWATER (NVN-5740)

- Zware metalen (chrom, nikkel, koper, zink, arseen, cadmium, kwik en lood);
- Extraheerbare organohalogenenverbindingen (EOX*);
- Fenolindex;
- Vluchtige aromaten, naftaleen en organohalogenen;
- Zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC).

GRONDWATER (NEN-5740)

- Zware metalen (chrom, nikkel, koper, zink, arseen, cadmium, kwik en lood);
- Minerale olie;
- Vluchtige aromaten, naftaleen en organohalogenen;
- Zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC).

* Verzamelparameter voor niet-vluchtige organische halogenenverbindingen

BIJLAGE 7
KOPIEËN MONSTERNEMINGSFORMULIEREN

Bijlage 7-1: Monsternemingsplan Bodemonderzoek BRL-SIKB 2000*
(informatie verstrekt door opdrachtgever, verkregen uit vooronderzoek)

PROJECTGEGEVENS*

Projectnummer	S-007005
Projectnaam	Aben
Locatie, gemeente	De Hantert 6 te St. Agatha
Opdrachtgever + adres	Mevr. T. Aben Zuring 88, 5432 BV Cuijk
Contactpersoon + telefoon	
Protocollen BRL-SIKB 2000	<input checked="" type="checkbox"/> VKB-protocol 2001 <input checked="" type="checkbox"/> VKB-protocol 2002
Uitvoerende organisatie	eigen beheer (Öko-Care B.V., Rijkevoort)
Uitvoeringsdatum	18 oktober 2007

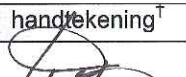
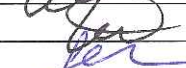

LOCATIEGEGEVENS*

Opdrachtgever:	Eigenaar / Huurder / Overheid / Architect / Aannemer / Projectontwikkelaar /
Oppervlakte locatie:	1500 m ² Deellocaties: ja / neen
Oppervlakte deellocaties	Deellocatie 1: 1.500... m ² ; Deellocatie 2: 500... m ² ; Deellocatie 3: m ²
Bijzonderheden locatie	<i>deellocatie 2: plaats van oorspronkelijke ondergrondse HBO-tank.</i>
Coördinaten, hoogte en kaart	X = 190.530 en Y = 414.130 ; Hoogte : 12,0 m + NAP ; Top Kaart : 46B
Grondwaterstromingsrichting	noord
Grondsoort(en)	zand / leem / veen / klei / overige
Bijmengingen	bijmengingen verwacht: ja / neen

MONSTERNEMING VERKENNEND BODEMONDERZOEK

(Deel)Locatie en strategie NEN 5740	Boringen tot 0,5 m-mv	Boringen tot grondwater	Boringen met peilbuis	Aantal te analyseren monsters		
				Bovengrond	Ondergrond	Grondwater
1 onverdacht	6	1	1	1	1	1
2 vml. ond.gr. HBO	2		1		1	1
3						
Kaart	<input checked="" type="checkbox"/> locatie <input checked="" type="checkbox"/> indeling boorpunten en positie peilbuis(zen)					
KLIC-melding	Ja / Neen; <input type="checkbox"/> info eigenaar kabels en leidingen op perceel					
Toegang en tijdstip						
Afwijkingen	Motivatie: <i>-</i>					
Foto's	Ja / Neen					

KWALITEITSCONTROLE MONSTERNEMINGSPLAN

	Naam	handtekening [†]	datum
Projectleider	H. van Hellemond		18-10-07
gekwalificeerd monsternemer 2001 2002	H. van Hellemond		18-10-07
gekwalificeerd monsternemer 2001 2002	S. Malenovic		18-10-07
gekwalificeerd monsternemer 2001 2002			

[†] Hiermee wordt verklaard dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever zal worden uitgevoerd conform de eisen van de BRL-SIKB 2000 en de gehanteerde protocollen.

* doorstrepen wat niet van toepassing is

Bijlage 7-2: Monsternemingsformulier Bodemonderzoek BRL-SIKB 2000*
(informatie verkregen uit monsterneming)

PROJECTGEGEVENS*

Projectnummer	S-007005
Projectnaam	Aben
Locatie, gemeente	De Hantert 6 te St. Agatha
Opdrachtgever + adres	Mevr. T. Aben Zuring 88, 5432 BV Cuijk
Contactpersoon + telefoon	
Protocollen BRL-SIKB 2000	<input checked="" type="checkbox"/> VKB-protocol 2001 <input checked="" type="checkbox"/> VKB-protocol 2002
Uitvoerende organisatie	eigen beheer (Öko-Care B.V., Rijkevoort)
Uitvoeringsdatum	18 oktober 2007

LOCATIEGEGEVENS*

Oppervlakte locatie:	1500 m ² Deellocaties: ja / neen
Oppervlakte deellocaties	Deellocatie 1: 1.500 ... m ² ; Deellocatie 2: 1.10 ... m ² ; Deellocatie 3: m ²
Bijzonderheden locatie	<i>deellocatie 2: plaats (tuin) van voor malage, ondergrondse HBO-tank</i>
Coördinaten, hoogte en kaart	X = 190.530 en Y = 414.130 ; Hoogte : 12,0 m + NAP ; Top Kaart : 46B

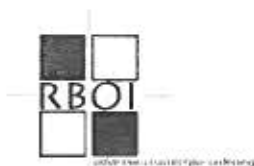
Boorstaat	<input checked="" type="checkbox"/> aantal
Bijmengingen	bijmengingen: ja / <u>neen</u>
Verontreinigingen / olietank	verontreinigingen: <u>ja</u> / neen olietank: ja / neen aantal:
Asbest (visueel)	asbest aangetroffen: <u>ja</u> / neen

MONSTERNEMING VERKENNEND BODEMONDERZOEK

(Deel)Locatie en strategie NEN 5740	Boringen tot 0,5 m-mv	Boringen tot grondwater	Boringen met peilbuis	Aantal te analyseren monsters		
				Bovengrond	Ondergrond	Grondwater
1 onverdacht	6	1	1	1	1	1
2 vml. ond.gr. HBO	2		1		1	1
3						
Geplande datum monsterneming Grondwater	... <u>25-10-2007</u> ... (minimaal 7 dagen na plaatsen peilbuis)					
Kaart	<input checked="" type="checkbox"/> indeling boorpunten en positie peilbuis(zen)					
Afwijkingen	Motivatie: 					
Foto's	<u>Ja</u> / Neen					

KWALITEITSCONTROLE MONSTERNEMINGSFORMULIER

	Naam	handtekening ^T	datum
Projectleider	H. van Hellemond		<u>10-10-07</u>
gekwalificeerd monsternemer 2001 2002	H. van Hellemond		<u>10-10-07</u>
gekwalificeerd monsternemer 2001 2002	S. Malenovic		<u>10-10-07</u>



notitie

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-4130620
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan:	Praedium
T.a.v.:	De heer J. Wittens
Onderwerp:	Advies Hantert 6, Sint Agatha (opdrachtnummer: 161801.15586.00)
Datum:	19 juli 2010
Referte:	De heer M. van der Meulen

Aanleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de herinrichting van het perceel Hantert 6 te Sint Agatha (gemeente Cuijk) vraagt u ons om advies over de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel. De initiatiefnemer wil op het voormalige agrarische perceel 6 tot 8 recreatiewoningen, een atelier / concentratieruimte en een theehuis realiseren. Op het perceel Hantert 8 is een meubelmakerij gevestigd. Ook vindt op beperkte schaal verkoop van meubelen plaats. In het kader van de onderbouwing van de herinrichting van het perceel Hantert 6 dient te worden aangetoond dat het naastgelegen bedrijf door de functiewijziging niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de geprojecteerde voorzieningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wanneer er geen belemmeringen zijn, kan deze ontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Situatie

Het perceel Hantert 8 heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 een bedrijfsbestemming. In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De SvB is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. Er is in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 gebruik gemaakt van een maatbestemming ('specifieke vorm van bedrijf') om de meubelmakerij ter plaatse mogelijk te maken. Het betreffende bedrijf is in de regels aangeduid als 'meubelfabriek' (SBI 36.1.1). Deze activiteit valt in categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk (geluid is het maatgevende milieuaspect). Daarnaast kunnen ook geurhinder en stofhinder een rol spelen.

Op het perceel Hantert 6 is in de huidige situatie een voormalige agrarische bedrijfswoning met diverse opstallen aanwezig. In het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft dit perceel de bestemming 'gemengd' gekregen. De recreatiewoningen en het atelier / de concentratieruimte zullen worden ondergebracht in de reeds aanwezige (voormalige) stal en schuur.

Beoordeling

Een aantal van de geprojecteerde voorzieningen (het theehuis en atelier) is niet of nauwelijks hindergevoelig. Voor recreatiewoningen ligt dat wat genuanceerder. Zoals gezegd is voor meubelmakerijen 'geluid' het maatgevende milieuaspect. Formeel zijn recreatiewoningen niet geluidgevoelig. Uit jurisprudentie en de eerder genoemde VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

blijkt echter dat dergelijke woningen wel (zowel in het ruimte spoor als in het milieuspoor) een bepaalde mate van bescherming dienen te krijgen.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de meubelmakerij ingeschaald in categorie 3.2 ('meubelfabriek'), waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. De geprojecteerde recreatiewoningen (en andere voorzieningen) bevinden zich binnen een afstand van 100 meter van de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel. Er zijn echter verschillende argumenten om in dit geval een kleinere afstand te hanteren:

- De richtafstand van 100 meter geldt ten opzichte van (burger)woningen die zijn gelegen binnen een rustige woonwijk. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. In dit geval is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een buitengebied waarbinnen sprake is van functiemenging. Een meubelmakerij en recreatieve voorzieningen zijn in principe functies die in een buitengebied op korte afstand van elkaar toelaatbaar moeten zijn.
- De indeling in de SvB (en VNG-publicatie) is vrij grof. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige meubelmakerijen en grootschalige meubelfabrieken¹. In dit geval is sprake van een relatief kleinschalige meubelmakerij.
- De richtafstanden gelden ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies. Zoals blijkt uit jurisprudentie moet voor recreatiewoningen rekening worden gehouden met een bepaalde mate van bescherming, maar dit hoeft het beschermingsniveau niet per definitie gelijk te zijn aan het beschermingsniveau van (burger)woningen.

Bij het afwijken van de richtafstanden doet de vraag zich voor, welke afstand uit milieuoogpunt aanvaardbaar is. In dit geval is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, maar kan worden volstaan met een kwalitatieve analyse. Dat is het gevolg van het feit dat er in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig is op het perceel Hantert 6. In de huidige bedrijfsvoering dient de meubelmakerij reeds rekening te houden met deze woning. Aangezien de recreatiewoningen niet dichterbij het bedrijf worden gerealiseerd dan de bestaande woning, wordt het bedrijf door de plannen in geen geval in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het bedrijf moet in de bestaande situatie ter plaatse van de bestaande woningen voldoen aan de geldende geluidnormen en andere wettelijke milieueisen en voorwaarden. Daaruit kan worden afgeleid dat ook ter plaatse van de beoogde recreatiewoningen geen sprake kan zijn van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de activiteiten van de meubelmakerij.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat door de situering van de bebouwing op de beide percelen zodanig dat sprake is van afscherming van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de geprojecteerde functies.

Conclusie

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat het bedrijf op het perceel Hantert 8 door de plannen op het naastgelegen perceel niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat ter plaatse van de beoogde voorzieningen op het Perceel Hantert 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn als het gaat om de milieukundige afstemming geen belemmering voor het positief bestemmen van de beoogde functies.

¹ Anders dan voor bijvoorbeeld timmerwerkfabrieken waarbij wel onderscheid wordt gemaakt in kleine (categorie 3.1) en grotere (categorie 3.2) bedrijven.