

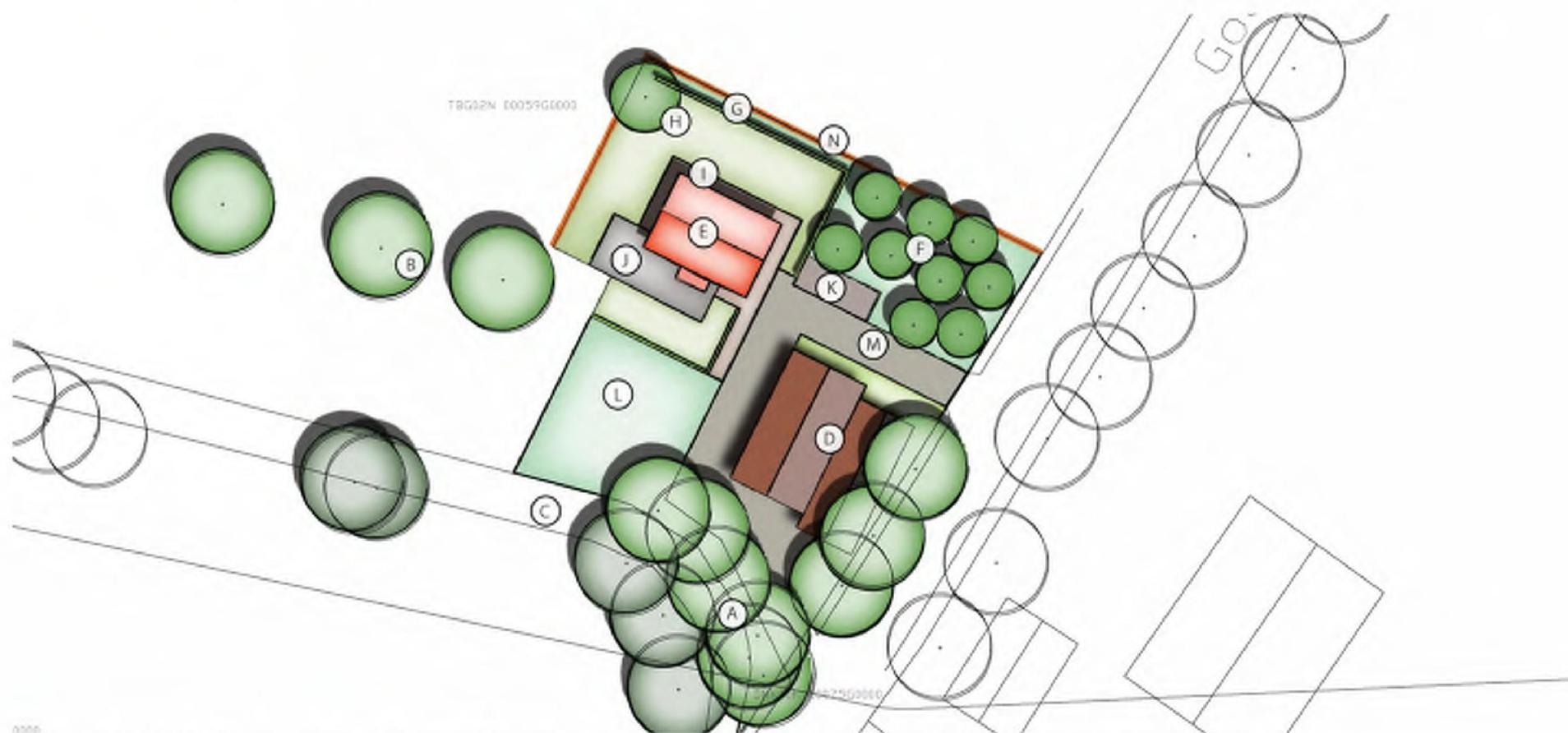
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Landschappelijke inpassing RvR

Ontwikkeling erf Oldekamp - Goudkampsweg

Tubbergen, 28 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur



0300

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp

Locatie: Goudkampweg 4 - Hezingen

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Forn. Oldekamp (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing RvR

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezongen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing RvR - Ontwikkeling erf Oldekamp

Opgesteld: 28 oktober 2014, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Dhr. J.H. Oldekamp
Cellenkampstraat 31
7631 GV Ootmarsum
j.oldekamp@hetnet.nl
0541-293705

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22
7. Kostenopzet	24



1. Aanleiding

Tegenover het bestaande erf aan de Goudkampsweg 7-9 staan een tweetal schuren. Naast de schuren is er geen woning of verdere bebouwing aanwezig waarmee er geen sprake is van een volwaardig erf. Door het afwijkende materiaal gebruik en de verschijningsvorm is er bovendien geen sprake van dat de gebouwen een esthetisch verband hebben met het bestaande erf aan de overzijde van de Goudkampsweg. De schuren en het bestaande erf hebben bovendien verschillende eigenaren. In meerdere gevallen in Twente komt het voor dat een erf door ruimtegebrek verder wordt gebouwd aan de andere kant van de weg. Zo zijn de - in veel gevallen - karakteristieke 'over-de-weg-erven' ontstaan. Dat is in deze situatie niet aan de orde.

In de voorgenomen ontwikkeling is er een bouwrecht verkregen door de sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren. Door de bouw van een woning nabij de schuren is er in de nabije toekomst sprake van een erf. De gemeente heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen mits de initiatiefnemer advies vraagt over de exacte bepaling van de woning en de landschappelijke inpassing bij het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt op de overgang naar het jonge heideontginningslandschap en is rond de jaren '90 helemaal ontgonnen. De goudkampsweg is min of meer de scheiding tussen het open ontginningslandschap en het meer gesloten kampenlandschap. De schuren zijn bijzonder nieuw ten opzicht van het omliggende landschap en komen alleen op de meest recente kaarten voor. Er is geen sprake van een verhoogde cultuurhistorische waarde.

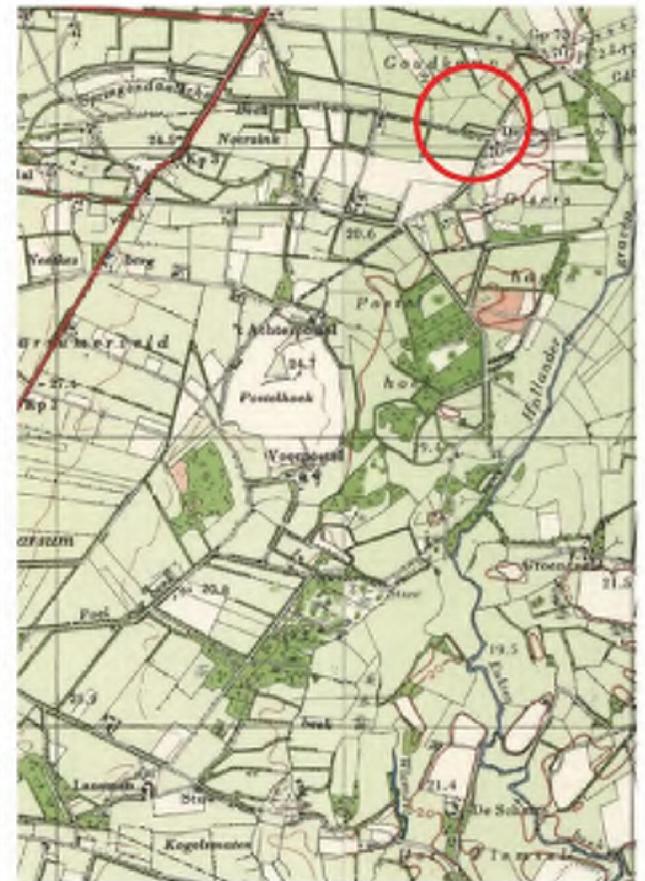
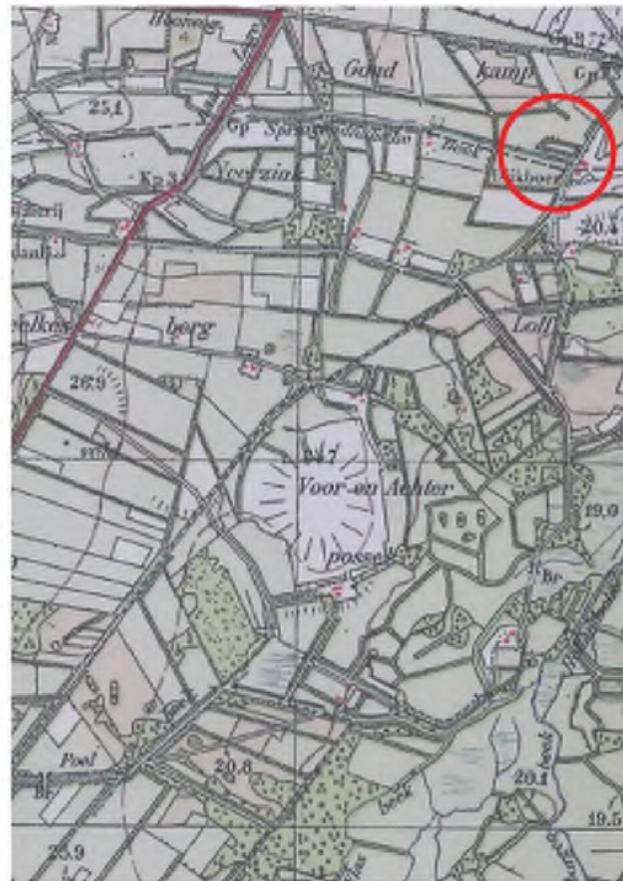
Het landschap

Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, omzoomd door houtwallen. Het overgrote gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is niet meer zichtbaar. Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd.

De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn behoorlijk toegenomen.

Nieuwe elementen

De bestaande (te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechte en blokachtige verkavelingen. Erven dienen een groen karakter mee te krijgen, maar zijn wel robuust net als het omliggende landschap. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1955. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het nieuwe erf van de familie Oldekamp gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen. Het erf bestaat nu uit twee aaneengeschakelde schuren. Er is geen woning aanwezig.

A - Schuren.

B - Voormalige (karakteristieke) woonboerderij Goudkampsweg 7-9.

C - Overige gedeelte van het erf.

Hoewel het erf aan de overzijde wel een hoge cultuurhistorische opzet kent, geldt dat op geen enkele manier voor het nieuw te stichten erf aan de Goudkampsweg 4. De schuren maken op geen wijze deel uit van het omliggende landschap.



Opzet huidige situatie (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met

name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De arcering geeft de mogelijkheid weer voor ontwikkeling van beekdalen. Hoewel er in het verleden sprake is geweest om de Springendalse beek aan te passen, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gestelde ambitie. Kenmerken dienen, waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal groenige kleur over het plangebied betekent dat het gebied aan te duiden is als natuurschap met beekdalgebieden.
(Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt aan de rand van het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruime) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen.

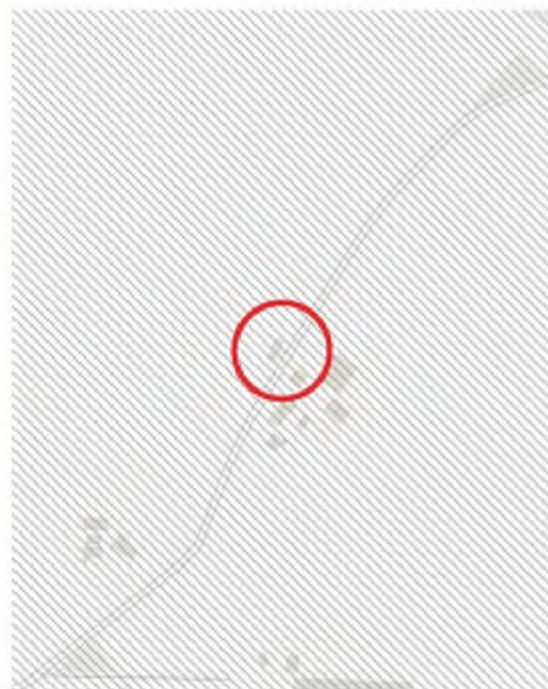
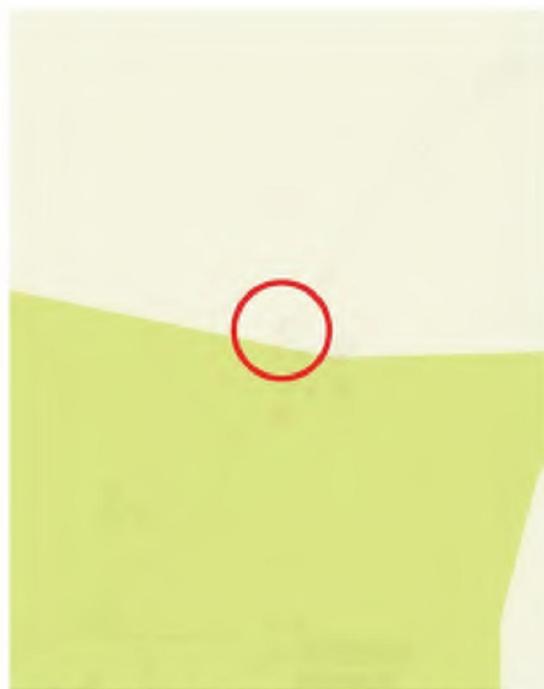
Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

3.2 Rood voor rood beleid

Het hoofddoel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie vindt plaats door de sloop van (landschapontsierende) gebouwen enerzijds en het verkrijgen van een bouwrecht anderzijds. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende ruimtelijk beleidskaders en de gemeentelijke welstandsnota (bebouwing). Er moet tenminste 1000 m² landschapontsierende agrarische bebouwing gesloopt worden om een bouwkaavel toegekend te krijgen.

Als tegenprestatie dient met de kwalitatieve inpassing in het landschap gewaarborgd te hebben met een landschapsplan. De gemeente geeft daarvoor randvoorwaarden aan en zal het kwaliteitsteam buitengebied om advies vragen. In het plan is inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing eruit ziet en welke kosten ermee gepaard gaan. Als richtlijn zijn de aspecten van de omgevingsvisie en de KGO gevolgd.



(Links) Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "dekszandvlakte en ruggen" en "beekdalen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginning-landschap" tegen het "kamperlandschap" aan. (Rechts) Lust- en Leisurlaag: het gebied is als "Donkerste" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)



3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. Op de afbeelding is te zien dat de casco een dubbele lijn laat zien waar slechts één relict van een houtsingel aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden mits de lijn blijft behouden of wordt versterkt.



Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het verkrijgen van een bouwblok aan de Goudkampsweg.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Rood voor Rood en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De positionering van de bestaande schuren (D) parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd.

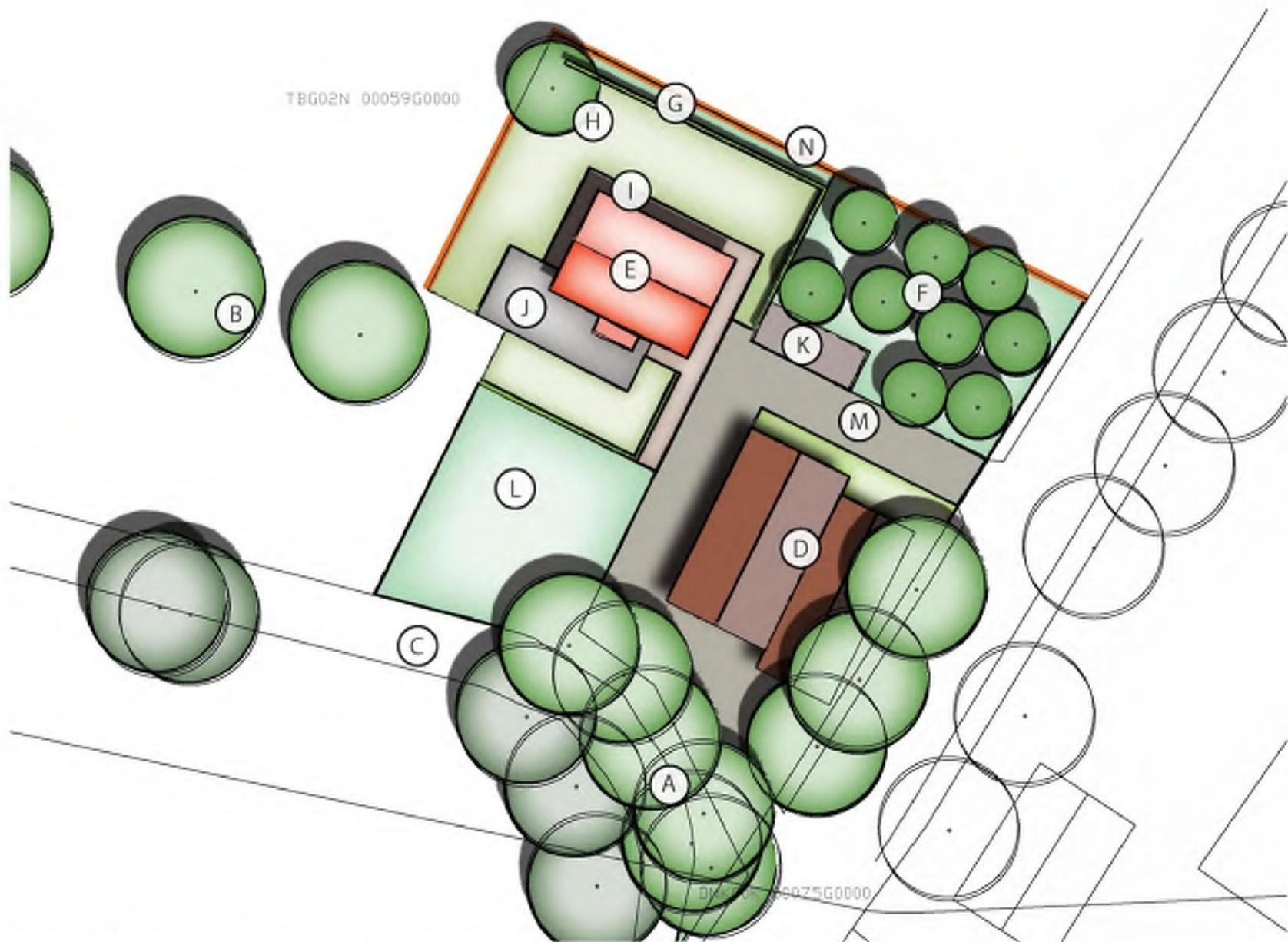
Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de enige mogelijkheid om een erf te creëren. Alleen dan is goed duidelijk dat het gaat om een woning en een tweetal schuren.

De robuuste elementen aan de zuidkant van het erf (A), langs de Springendalsebeek (C) en nabij de woning (E) blijven behouden. De bomen van de voormalige houtsingel (B) worden behouden en uitgerasterd ter bescherming. Een tweetal bomen worden gekapt vanwege de vitaliteit enerzijds en de positionering van de woning anderzijds. Gezien het landschap heeft versterking geen meerwaarde. De bomen in het zuidelijke element (A) worden versterkt om met name in de toekomst het robuuste karakter te behouden.

De toegang tot het erf (M) kan aan beide kanten. Er ontstaat een zakelijk inrit en een inrit naar de woning. Het materiaal heeft een groter formaat dan de verharding rondom de woning (I en J) en is qua kleurstelling of legpatroon afwijkend van de parkeerplaatsen (K). Het erf krijgt structuur door aan de noordzijde en de zuidzijde een gedeelte beukenhaag (G) aan te brengen. Het zicht op het westen blijft juist open. In de tuin wordt een solitaire eik (H) geplant om in de toekomst beeldbepalend voor het erf te worden. Aan de voorzijde van het erf verbindt een fruitgaard (F) het erf en geeft structuur. De kleine weide (L) aan de westkant blijft beschikbaar voor wat kleinvee.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Te behouden en versterken bos
- B Uit te rasteren eiken
- C Springendalsebeek
- D Bestaande schuren
- E Nieuw te bouwen woning
- F Hoogstam fruitboomgaard
- G Beukenhaag
- H Solitaire eik
- I Verharding rondom woning
- J Terras
- K Parkeerplaatsen
- L Weide voor kleinvee
- M Erfverharding
- N Raster



Algemeen plan erf Oudekarrp school t500. (Brons Hannink Landchapsvormgeving)

6. Maatregelen

Om de landschappelijke inpassing voor het nieuwe erf te realiseren zijn er een aantal maatregelen nodig. De maatregelen zijn opgesomd.

A Versterken van bestaand bos

In de huidige situatie van het bos moeten twee dode bomen gekapt worden. Daarnaast kunnen er drie nieuwe bomen geplant worden om het bos weer te versterken.

B Uitrasteren van drie eiken.

Om de eiken te beschermen, worden de eiken uitgerasterd. Het raster is vierkant en heeft gelijke zijden van 3 meter. De palen zijn gekloofde eiken palen.

F Aanplanten hoogstamfruitboomgaard

Er wordt een nieuwe fruitgaard aangeplant met 9 hoogstam fruitbomen. Het gaat om appels, peren en pruimen waarbij alleen oude rassen worden gebruikt met een kwaliteit van 8-10. De bomen worden voorzien van twee boompalen voor de stevigheid.

G Aanplanten van beukenhaag

Zowel aan de noordkant (44 meter) als aan de zuidkant (24,5 meter) wordt een nieuwe haag aangeplant. De beuken 60-80 worden aangeplant met 5 stuks op een strekkende meter. Totaal worden er circa 340 beuken aangeplant.

H Aanplant solitaire boom

In de tuin wordt een solitaire eik aangeplant met de kwaliteit 14-16.

De boom wordt voorzien van twee boompalen.

I / J / K / M Verharding

Rondom het erf worden diverse verhardingen aangebracht waarbij er minstens een verschil is tussen het inrit, de parkeerplaatsen en de verharding rondom de woning. Het moet passen bij de landelijke omgeving door materiaal of kleur gebruik.

N Aanbrengen raster

Het aanbrengen van een raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.



Algemeen plan erf Oldekamp niet op school. (Bron: Hansink Landchapsvormgeving)



7. Kostenopzet

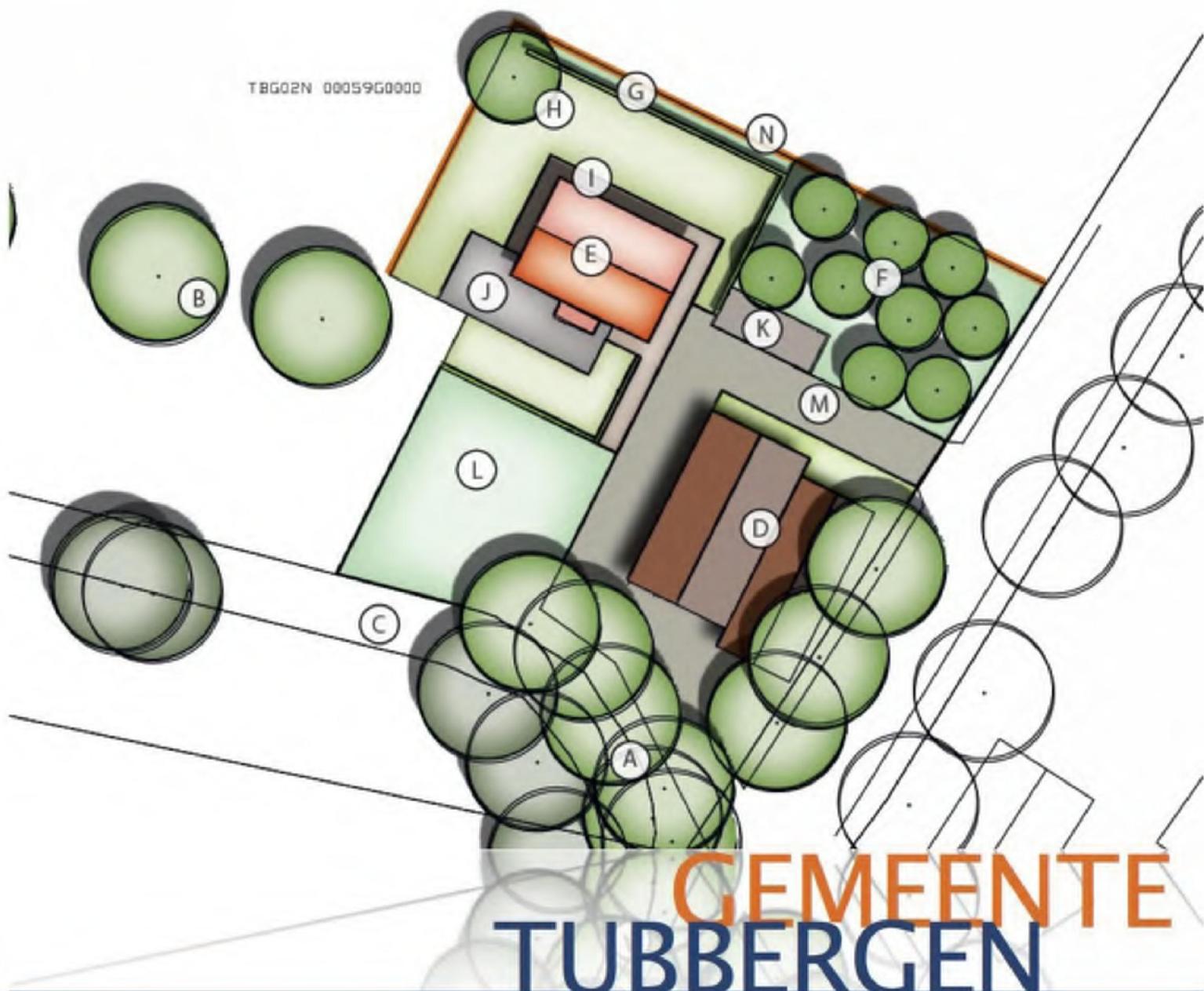
De tabel op de rechterpagina maakt de kosten inzichtelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Totaal wordt er € 4629,50 geïnvesteerd.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Per eenheid	Totaal
A Versterken bestaande bos				
Zaagwerkzaamheden bomen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Gebruik machines	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Versnipperen van afvalhout	1	uur	€ 105,00	€ 105,00
Frezen van stobben	2	uur	€ 85,00	€ 170,00
Leveren van 3 Quercus robur (zomereik) 12-14	3	stuk	€ 95,00	€ 285,00
Leveren van 6 boompalen en toebehoren	6	stuk	€ 11,00	€ 66,00
Arbeid voor planten	3	uur	€ 40,00	€ 120,00
B Uitrusten van 3 eiken				
Leveren gekloofde palen	12	stuk	€ 6,50	€ 78,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Arbeid voor aanbrengen	4	uur	€ 40,00	€ 160,00
F Aanplanten fruitboomgaard				
Leveren van 9 hoogstamfruitbomen	9	stuk	€ 22,50	€ 202,50
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	18	stuk	€ 11,00	€ 198,00
Leveren van potgrond	0,5	m3	€ 70,00	€ 35,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Egaliseren grond rondom fruitbomen (kraan)	4	uur	€ 70,00	€ 280,00
Arbeid egaliseren en zaaien graszaad	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Leveren graszaad	5	kilo	€ 11,00	€ 55,00
G Aanplanten beuken haag				
Leveren van Fagus sylvatica (Beuk) 60-80	340	stuk	€ 1,45	€ 493,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Gebruik minikraan voor sleuf	2	uur	€ 17,50	€ 35,00
H Aanplant solitaire boom				
Leveren van solitaire Quercus robur (zomereik) 14-16	1	stuk	€ 125,00	€ 125,00
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	2	stuk	€ 11,00	€ 22,00
Arbeid voor planten	1	uur	€ 40,00	€ 40,00
I / J / K / M Verharding				
Leveren en arbeid kunnen niet meegenomen worden in de tabel.				
N Aanbrengen raster (90m1)				
Leveren gekloofde palen	20	stuk	€ 6,50	€ 130,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid voor aanbrengen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
TOTAAL				€ 4.629,50

De kostenberekening voor de inpassing van het landschap.

Bijlage 2 Rood voor rood plan

TBG02N 00059G0000



GEMEENTE TUBBERGEN

**Rood voor Rood – projectplan
Goudkampsweg 4, Hezingen
'erf Oldekamp'**

December 2014

**Rood voor Rood-projectplan
Goudkampsweg 4, Hezingen
'erf Oldekamp'**

Initiatiefnemer:

De heer J.H. Oldekamp
Cellenkampstraat 31
7631 GV Ootmarsum

December 2014



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	ONTWIKKELLOCATIES	5
2.1	SLOOPLOCATIE - WIERENSEVELDWEG 4, GEESTEREN (OV.)	5
2.2	BOUWLOCATIE – GOUDKAMPSWEG 4, HEZINGEN	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	PROVINCIAAL BELEID	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	11
3.3	OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	12
HOOFDSTUK 4	ONTWIKKELING EN INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KWALITEIT	13
4.1	ERFINRICHTING	13
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	15
5.1	SLOOPKOSTEN	15
5.2	30% GECORRIGEEERDE VERVANGINGSWAARDE	15
5.3	INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KWALITEIT	15
5.4	CONCLUSIE	18
BIJLAGEN		19
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	19
BIJLAGE 2:	TAXATIERAPPORT WIERENSEVELDWEG 4, GEESTEREN	19
BIJLAGE 3:	TAXATIERAPPORT BOUWKAVEL GOUDKAMPSWEG 4, HEZINGEN	19

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op de locatie aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (gem. Tubbergen) is enige tijd geleden een kassencomplex van totaal 16.140 m² gesloopt. In ruil voor de sloop zijn in het kader van de regeling 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' twee bouwkavels/ bouwrechten gegenereerd. In aanvulling daarop zal geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat de slooplocatie aan de Wierenseveldweg vanuit milieukundig oogpunt niet geschikt en is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, is deze locatie niet geschikt voor de realisatie van de compensatiewoningen. Daarom mogen de compensatiewoningen onder voorwaarden elders worden gerealiseerd. Hierbij dienen de beleidsuitgangspunten en overige wet- en regelgeving in acht worden genomen.

De initiatiefnemer is voornemens één van de ontstane bouwrechten aan te wenden en een compensatiewoning met bijgebouw te realiseren op de locatie aan de Goudkampsweg 4 (gem. Tubbergen), tegenover Goudkampsweg 7-9 te Oud Ootmarsum (gem. Dinkelland). Hiertoe is een koopovereenkomst gesloten tussen de verkoper en koper d.d. 15 maart 2012. Op het erf aan de rand van de bebouwde kom van Ootmarsum is een woonboerderij met enkele gebouwen aanwezig.

De gemeente Tubbergen is in principe bereid om medewerking te verlenen aan dit Rood voor rood (hierna: RvR) project waarbij één compensatiewoning met bijgebouw op de locatie aan de Goudkampsweg wordt gerealiseerd. Dit is kenbaar gemaakt in de brief van 17 juni 2014. Voor deze medewerking dient de initiatiefnemer een Rood voor Rood-projectplan, landschappelijk inpassingsplan en bestemmingsplan met de benodigde onderzoeken aan te leveren.

In voorliggend plan wordt het RvR project nader uitgewerkt. Dit plan dient als basis voor de te sluiten overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

In het volgende hoofdstuk wordt de sloop- en bouwlocatie beschreven en worden de plannen toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegelicht en hoofdstuk 5 wordt gevormd door de financiële onderbouwing van het verzoek.

HOOFDSTUK 2 ONTWIKKELLOCATIES

2.1 Slooplocatie - Wierenseveldweg 4, Geesteren (ov.)

Op de percelen aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (ov.) was een grootschalig kassencomplex van 'Kwekerij Groot Koerkamp' aanwezig. Het gehele kassencomplex van 16.140 m² is inmiddels gesloopt. De gronden zijn in oorspronkelijke staat teruggebracht en tevens is de locatie landschappelijk ingepast. In figuur 2.1 is de ligging van de slooplocatie weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van de slooplocatie (Bron: ArcGis)

Aangezien deze slooplocatie in een landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, wordt deze locatie niet wenselijk geacht voor de realisatie van compensatiewoningen, om op deze manier geen (uitbreiding van) agrarische bedrijven te hinderen.

Opgemerkt wordt dat in de overeenkomst tussen de eigenaren van de slooplocatie en de gemeente is opgenomen dat het rood voor rood beleid zoals dat geldt ten tijde van het verzoek bepalend is voor de beoordeling. Ten tijde van voorliggend verzoek geldt het 'Rood-voor-rood beleid 2011' van de gemeente Tubbergen. Hierin wordt als uitgangspunt genomen, dat voor elke 5.400 m² aan te slopen kassen één compensatiewoning (één bouwrecht) mag worden gerealiseerd. Anderzijds hangt het aantal bouwrechten ter compensatie af van de waarde van de bouwpercelen waarop de compensatiewoningen worden gebouwd.

Deze waardevermeerdering door het toekennen van de bouwrechten dienen de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde te dekken. De sloopkosten zijn in de RvR-regeling gestandaardiseerd naar € 5,- per vierkante meter voor kascomplexen. In totaal is 16.140 m² aan kassen gesloopt die ingezet konden worden voor de RvR-regeling. De sloopkosten bedragen € 80.700,-.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Deterink Makelaardij; H.J.B. Tijink. Aangezien een gedeelte (niet vergund) van deze oppervlakte buiten beschouwing wordt gelaten in het kader van de RvR-regeling, bedraagt de op te voeren gecorrigeerde vervangingswaarde € 483.260,-. Dit bedrag is op basis van een oppervlakte van 16.140 m². 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 144.978,-) wordt ten laste van het project gebracht.

De bouwkavels zijn bekend en brengen een voldoende waardevermeerdering met zich mee, om de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde af te dekken. Hierdoor kan het aantal compensatiewoningen dat voortkomt uit de sloop aan de Wierenseveldweg 4 op twee compensatiewoningen worden gesteld.

In figuur 2.2 zijn luchtfoto's van het voormalige kassencomplex en de huidige situatie weergegeven.

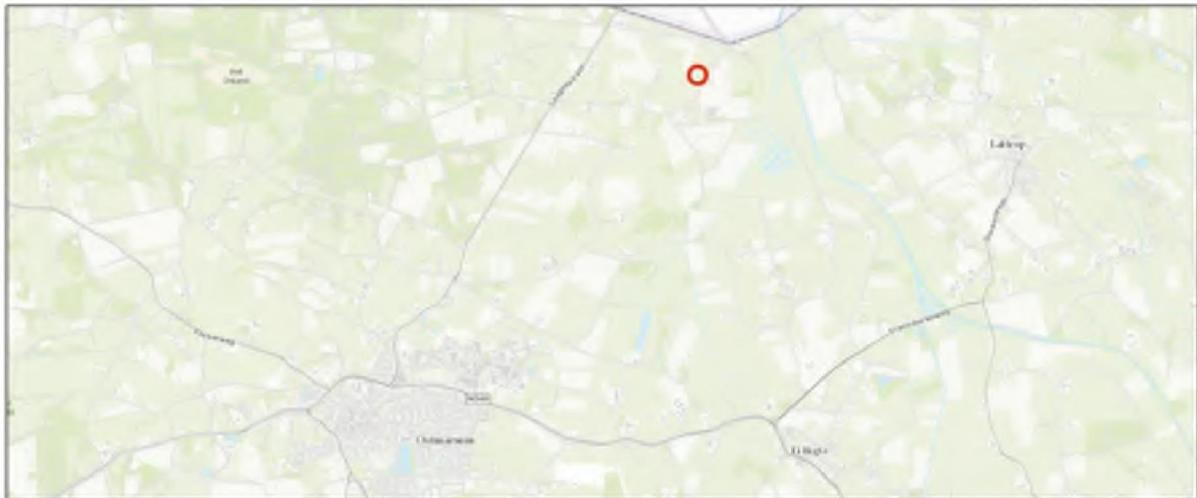


Figuur 2.2 Luchtfoto's van de voormalige kassencomplex en de huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Bouwlocatie – Goudkampsweg 4, Hezingen

2.2.1 Ligging

Het perceel Goudkampsweg 4 te Hezingen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, op de gemeentegrens van Tubbergen en Dinkelland, circa 2,5 kilometer ten noordoosten van Ootmarsum. De ligging van de bouwlocatie is weergegeven op figuur 2.3.



Figuur 2.3 Ligging van de bouwlocatie (Bron: ArcGis)



Figuur 2.4 Luchtfoto van de bouwlocatie (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is gelegen aan de Goudkampsweg 4 op de gemeentegrens van Dinkelland en Tubbergen. De beekloop Hollandergraven en de beekloop van de Dinkel vormen belangrijke structuurdragers ten oosten van de locatie. Ook wordt de ruimtelijke structuur in de omgeving voor een belangrijk deel gevormd door karakteristieke houtwallen en landschapselementen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol en aantrekkelijk.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit diverse (intensieve) veehouderijen, agrarische cultuurgronden, enkele woonpercelen (veelal voormalige agrarische erven) en het natuurgebied 'Ottershagen' ten zuidoosten van de locatie.

De locatie wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord- en westzijde, de Springendalsebeek aan de zuidzijde en de Goudkampsweg aan de oostzijde. Binnen de begrenzing van de planlocatie bevinden zich een tweetal aan elkaar gebouwde schuren.

2.2.2 Landschapsofbouw

De locatie is gelegen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap', nabij het 'oude hoevenlandschap'. Ten zuidwesten van de locatie is het maten- en flierenlandschap duidelijk herkenbaar in het landschapspatroon aanwezig. De voormalige natte en droge (woeste) heidegronden ten noordwesten van de locatie zijn op de historische kaart van 1900 nog duidelijk herkenbaar (gebied Goudkamp). Deze gronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht (ontginning). Tussen de ontgonnen gronden werden ontginningswegen aangelegd. De lineaire structuren zijn als gevolg van deze ontginningen nog steeds duidelijk aanwezig in het landschapsbeeld. Afbeelding 2.1 geeft een goede weergave van de ontwikkelingen die het landschap vanaf medio 19^e eeuw heeft doorgemaakt. Erve Dijkhuis aan de overzijde van de weg, voorheen erve Dijkboer, is op de historische kaarten op figuur 2.5 duidelijk herkenbaar in het landschap.



Figuur 2.5 Historische ontwikkeling landschap rondom 'erve Dijkhuis' (Bron: www.watwaswaar.nl & provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid heeft verankerd, is de Omgevingsverordening. Het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' verdient in dit geval de aandacht. In de visie wordt voor Rood-voor-rood projecten verwezen naar de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Hieraan staan onder meer kwaliteitsprestaties en de criteria en hoogte daarvan. Gemeenten hebben het voortouw in de daadwerkelijke invulling van de kwaliteitsimpuls.

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Ontwikkelingsperspectief

De locatie behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent gebruiksruimte - Mixlandschap". In figuur 3.1 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.1 Uitsnede ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Met de Rood voor rood ontwikkeling vindt een impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is 'wonen' een veel voorkomende functie. De compensatiewoning wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap door de toevoeging van gebiedseigen landschapselementen en versterking van bestaande landschapselementen. Geconcludeerd wordt dat de Rood voor rood ontwikkeling goed aansluit op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De RvR-ontwikkeling is conform de gebiedskenmerken uitgewerkt. In het Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) wordt nader ingegaan op de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag.

3.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving - Rood voor Rood

Doel:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties:

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties:

Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaavel.

3.3.3 Reconstructieplan 'Salland-Twente'

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De bouwlocatie ligt in het verwevingsgebied, in figuur 3.2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede reconstructiezonering (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Tevens wordt opgemerkt dat de locatie aansluitend is gelegen op het stedelijk gebied. Het reconstructieplan verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen

Algemeen

Het hoofddoel van de beleidsnotitie 'Rood voor rood beleid 2011' van de gemeente Tubbergen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde voorwaarden van het inhoudelijk kader.

Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwkaavel

Ter compensatie voor onder andere de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkaavels voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen. De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 5.400 m² sloop één bouwkaavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader. Een combinatie van sloop van kassen en schuren is mogelijk.

In dit geval is het aantal compensatiewoningen dat voortkomt uit de sloop aan de Wierenseveldweg 4 op twee compensatiewoningen gesteld. Het gesloopte oppervlakte van 16.140 m² aan kassen gesloopt die ingezet konden worden voor de RvR-regeling. Hiermee wordt voldaan aan twee keer de minimale oppervlakte van 5.400 m². Uit paragraaf 5.4.1. blijkt dat de twee bouwkaavels benodigd zijn voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 900 m³. In principe is per compensatiewoning 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Echter staan er in dit geval twee aan elkaar gebouwde schuren die in de nieuwe situatie tot het erf gaan behoren. De schuren vormen in de nieuwe situatie bijgebouwen bij de woning. Extra bijgebouwen zijn daarom niet toegestaan. Uitgangspunt voor de omvang van de bouwkaavel betreft 1.000 m². In de taxatie (bijlage 3) is ook uitgegaan van de 1.000 m² voor de bouwkaavel. Voorgaande punten zullen in de bestemmingsplanherziening worden vastgelegd.

In het binnenkort vast te stellen Rood voor Rood beleid is de maximum oppervlakte van een bouwkaavel vergroot naar 1.200 m². In de praktijk bleek de 1.000 m² niet altijd ruim genoeg voor het creëren van een goed erfensemble. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de financiële verantwoording van de vergroting van de bouwkaavel naar 1.200 m².

Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

Uitgangspunt is het terugbouwen op de locatie. Terugbouwen op (één van de) het bouwblok(ken) is mogelijk, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

In dit geval is dit niet mogelijk vanwege de milieusituatie en de ligging van de slooplocatie in een landbouwontwikkelingsgebied. Bij terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten bij bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Zoals hiervoor genoemd wordt de compensatiewoning gerealiseerd op een bestaand erf in samenhang met de bestaande schuren.

De bouwkevel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkevel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

De afstand van de compensatiewoning tot de dichtstbijzijnde veehouderijen bedraagt 140 meter, waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter. Ter plaatse van de compensatiewoning wordt op deze wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. De ontwikkeling heeft, gezien de grote onderlinge afstand en het feit dat aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan, eveneens geen extra belemmeringen voor bestaande veehouderijen als gevolg.

Tegenprestatie/compensatie

De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. In dit geval bestaat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uit het reeds gesloopte kascomplex en het landschappelijk inpassen van de compensatiekevel(s). In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de compensatiekevel aan de Goudkampsweg 4 in hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan verantwoording van de hoogte van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Geldende bestemmingsplannen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" en de partiële herziening bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd".

De bouw en het gebruik van de compensatiewoning is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de bestemmingsplanherziening zullen tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

3.3 Overige planologische aspecten

In het kader van de bestemmingsplanherziening moet in de toelichting op het bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water. Op voorhand kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. In het kader van de bestemmingsplanherziening en aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELING EN INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij het opstellen van het RvR-projectplan is een Landschappelijk inpassingsplan door Hannink Landschapsvormgeving uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van de initiatiefnemer, het landschap en het beleid. Hierna wordt Het complete Landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1.

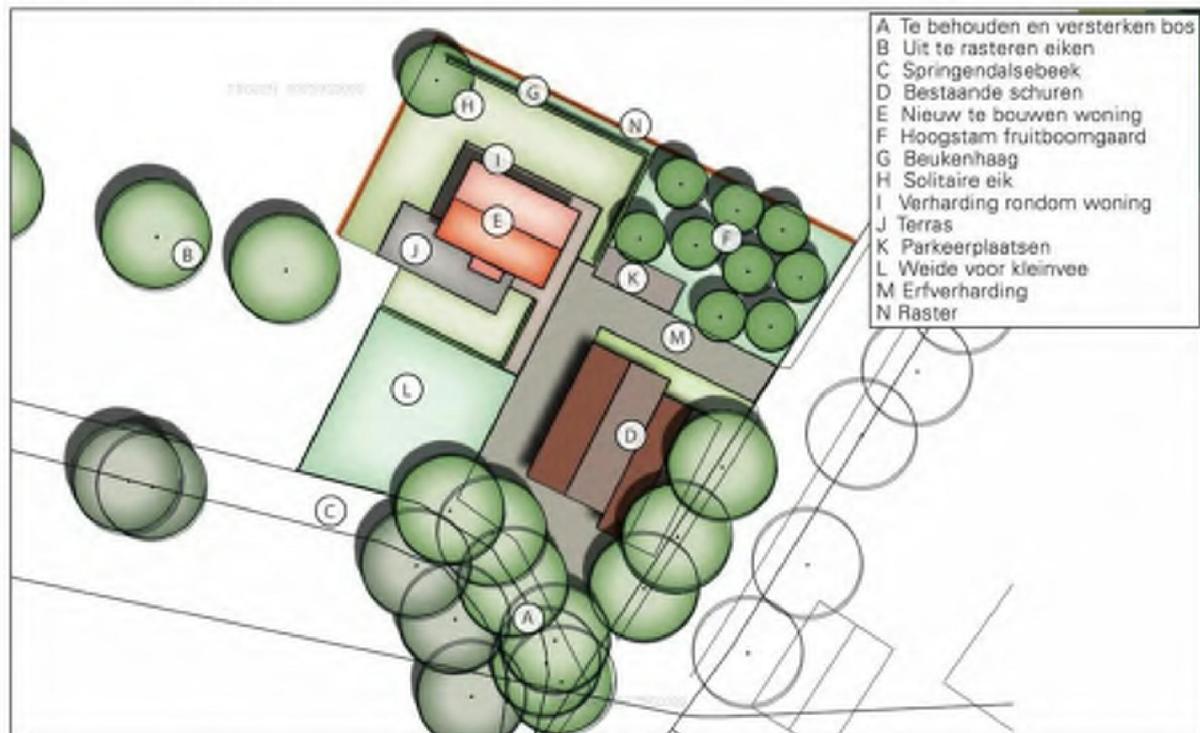
4.1 Erfinrichting

4.1.1 Bebouwing

De compensatiewoning is geprojecteerd ten noordwesten van de bestaande schuren. Voorafgaand aan het bepalen van de locatie voor de compensatiewoning is een uitgebreide analyse uitgevoerd. De positionering van de bestaande schuren parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd.

Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de enige mogelijkheid om een erf te creëren. Alleen dan is goed duidelijk dat het gaat om een woning en een tweetal schuren.

4.1.2 Landschappelijke inrichting



Figuur 4.1 Erfinrichting (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

De robuuste landschapselementen aan de zuidkant van het erf (A), langs de Springendalsebeek (C) en nabij de compensatiewoning (E) blijven behouden. De bomen van de voormalige houtsingel (B) worden behouden en uitgerasterd ter bescherming. Een tweetal bomen worden gekapt vanwege de vitaliteit enerzijds en de positionering van de woning anderzijds. Gezien het landschap heeft versterking geen meerwaarde. De bomen in het zuidelijke element (A) worden versterkt om met name in de toekomst het robuuste karakter te behouden.

Ten noorden van de bestaande schuren wordt een nieuwe in- en uitrit (M) aangelegd. Hiermee ontstaat een zakelijk inrit en een inrit naar de woning. Het materiaal van de in- en uitritten heeft een groter formaat dan de verharding rondom de woning (I en J) en is qua kleurstelling of legpatroon afwijkend van de parkeerplaatsen (K). Het erf krijgt structuur door aan de noordzijde en de zuidzijde een gedeelte beukenhaag (G) aan te brengen. Het zicht op het westen blijft juist open. In de tuin wordt een solitaire eik (H) geplant om in de toekomst beeldbepalend voor het erf te worden. Aan de voorzijde van het erf verbindt een fruitgaard (F) het erf met de Goudkampsweg en geeft structuur aan het erf. De weide (L) aan de westkant blijft beschikbaar voor wat kleinvee.

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt de financiële onderbouwing toegelicht van de voorgenomen ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat de kosten worden gecompenseerd door de waardevermeerdering bij de bouwka(v)el(s) van de compensatiewoning(en). Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

In dit geval wordt ten aanzien van een aantal posten onderscheidt gemaakt in de slooplocatie (Wierenseveldweg 4) en de bouwlocatie (Goudkampsweg 4).

5.1 Sloopkosten

In dit geval wordt uitsluitend gebruik gemaakt van het reeds gesloopte kascomplex aan de Wierenseveldweg 4. De sloopkosten zijn in de RvR-regeling gestandaardiseerd naar € 5,- per vierkante meter voor kascomplexen. Dit bedrag mag worden ingezet om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen en overige voorzieningen te verwijderen. In totaal is 16.140 m² aan kassen gesloopt die ingezet konden worden voor de RvR-regeling. De sloopkosten bedragen € 80.700,-.

5.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Deterink Makelaardij; H.J.B. Tjink. De berekende gecorrigeerde vervangingswaarde van de inmiddels gesloopte opstallen bedraagt: € 492.596,-.

Aangezien een gedeelte (niet vergund) van deze oppervlakte buiten beschouwing wordt gelaten in het kader van de RvR-regeling, bedraagt de op te voeren gecorrigeerde vervangingswaarde € 483.260,-. Dit bedrag is op basis van een oppervlakte van 16.140 m². 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 144.978,-) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 2 is de waardebepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde nader toegelicht.

5.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit

De financiële drager van de RvR-regeling is de waardevermeerdering naar aanleiding van het verkrijgen van één (of meerdere) bouwka(v)el(s). Bij de berekening van de waardevermeerdering is uitgegaan van de getaxeerde waarde van de bouwka(v)els minus de (onder)grondwaarde (agrarisch) van de gronden.

Wanneer de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde gedekt worden door de waardevermeerdering van de compensatieka(v)el(s), dient de meerwaarde geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt in dit geval per locatie berekend door de kosten vanuit de Wierenseveldweg in gelijke delen ten laste van de twee compensatieka(v)els te leggen.

5.3.1 Kosten per compensatieka(v)el

In onderstaande tabel zijn de kosten vanuit de slooplocatie aan de Wierenseveldweg inzichtelijk gemaakt.

Sloopkosten	€ 80.700
Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 144.978
Totaal Wierenseveldweg	€ 225.678
Totaal / 2 compensatieka(v)els	€ 112.839 (per compensatieka(v)el)

5.3.2 Waardevermeerdering Goudkampsweg

De waardevermeerdering van het toekennen van de bouwkael aan de Goudkampsweg is bepaald door onafhankelijke taxateur H.J.B. Tijink. In bijlage 3 is het 'Taxatierapport bouwkael Goudkampsweg 4, Hezingen' opgenomen.

De waarde van de bouwkael is getaxeerd op € 110.000,-. Uitgaande van een bouwkael van 1.000 m². De huidige waarde van de (onder)grond met een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden is bepaald op € 15.000,-. Daarmee bedraagt de waardevermeerdering van de compensatiekael aan de Goudkampsweg: € 95.000,- (= 110.000 - 15.000).

Zoals uit voorgaande blijkt is deze waardevermeerdering (€ 95.000) op zichzelf onvoldoende voor het dekken van de helft van sloopkosten en de helft van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 112.839). Het tekort bedraagt € 17.839,-.

Op basis van het binnenkort vast te stellen Rood voor Rood beleid kan de bouwkael worden vergroot naar 1.200 m². Uitgaand van de staffelmethode is de tweede 1.000 m² getaxeerd op € 55.000,-. De huidige waarde van de (onder)grond met een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden is bepaald op € 15.000,-. Daarmee bedraagt de waardevermeerdering van de tweede 1.000 m²: € 40.000,- (= 55.000 - 15.000). De meerwaarde van de 200 m² bovenop de eerste 1.000 m² bedraagt € 8.000,- (= 40.000 / 5). In dat geval bedraagt het tekort € 9.839,-.

Hieruit blijkt dat voor deze locatie geen verplichte investering aan ruimtelijke kwaliteit kan worden gesteld. Echter wordt op deze locatie wel degelijk geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt opgemerkt dat een goede landschappelijke inpassing van de compensatiewoning noodzakelijk is. Hierna wordt inzicht gegeven in de hoogte van de investering in ruimtelijke kwaliteit.

5.3.3 Kostenoverzicht erfinrichting

Een bedrag van € 4.629,50 wordt geïnvesteerd aan inrichting op de locatie aan de Goudkampsweg. Voor een beschrijving van de erfbeplanting en overige onderdelen wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit per onderdeel weergegeven.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Per eenheid	Totaal
A Versterken bestaande bos				
Zaagwerkzaamheden bomen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Gebruik machines	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Versnipperen van afvalhout	1	uur	€ 105,00	€ 105,00
Frezen van stobben	2	uur	€ 85,00	€ 170,00
Leveren van 3 Quercus robur (zomereik) 12-14	3	stuk	€ 95,00	€ 285,00
Leveren van 6 boompalen en toebehoren	6	stuk	€ 11,00	€ 66,00
Arbeid voor planten	3	uur	€ 40,00	€ 120,00
B Uitrusten van 3 eiken				
Leveren gekloofde palen	12	stuk	€ 6,50	€ 78,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Arbeid voor aanbrengen	4	uur	€ 40,00	€ 160,00
F Aanplanten fruitboomgaard				
Leveren van 9 hoogstam fruitbomen	9	stuk	€ 22,50	€ 202,50
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	18	stuk	€ 11,00	€ 198,00
Leveren van potgrond	0,5	m3	€ 70,00	€ 35,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Egaliseren grond rondom fruitbomen (kraan)	4	uur	€ 70,00	€ 280,00
Arbeid egaliseren en zaaien graszaad	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Leveren graszaad	5	kilo	€ 11,00	€ 55,00
G Aanplanten beukenhaag				
Leveren van Fagus sylvatica (Beuk) 60-80	340	stuk	€ 1,45	€ 493,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Gebruik minikraan voor sleuf	2	uur	€ 17,50	€ 35,00
H Aanplant solitaire boom				
Leveren van solitaire Quercus robur (zomereik) 14-16	1	stuk	€ 125,00	€ 125,00
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	2	stuk	€ 11,00	€ 22,00
Arbeid voor planten	1	uur	€ 40,00	€ 40,00
I/J/K/M Verharding				
Leveren en arbeid kunnen niet meegenomen worden in de tabel.				
N Aanbrengen raster (80m1)				
Leveren gekloofde palen	20	stuk	€ 6,50	€ 130,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid voor aanbrengen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
TOTAAL				€ 4.629,50

Kostenoverzicht erfinsrichting (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

5.3.4 Plankosten

Daarnaast zijn/worden er advies- en legeskosten gemaakt die mogen worden meegenomen in het Rood voor Rood-traject. In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de plankosten per onderdeel weergegeven.

Advieskosten		€ 5.300
- Rood voor Rood projectplan	€ 1.000	
- Landschappelijk inpassingsplan	€ 800	
- Bestemmingsplan	€ 2.000	
- Taxatie	€ 1.500	
Onderzoeken		€ 900
- Bodemonderzoek	€ 900	
Legeskosten		€ 8.760
- Proces Rood voor Rood-plan en overeenkomst	€ 3.000	
- Advies Kwaliteitsteam	€ 500	
- Bestemmingsplan	€ 5.260	
Totaal plankosten		€ 14.960

De plankosten bedragen in totaal € 14.960,-. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Conclusie

In dit geval wordt totaal € 19.589,50 geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Aangezien er voor deze bouwkvael geen minimum te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit benodigd is, is dit te investeren bedrag ruim voldoende voor het verkrijgen van de bouwkvael aan de Goudkampsweg. In de navolgende subparagraaf wordt inzicht gegeven in de investering in ruimtelijke kwaliteit in zijn totaliteit.

5.4.1 Waardevermeerdering Goudkampsweg en Moerbekkenkamp

In ruil voor de sloop van het kascomplex worden twee bouwkvavels/ bouwrechten gegenereerd. Naast het bouwrecht aan de Goudkampsweg land het andere bouwrecht aan de Moerbekkenkamp 3 te Ootmarsum. In dit geval voorzien deze twee compensatiekvavels gezamenlijk wel in een voldoende waardevermeerdering voor het dekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Totaal Wierenseveldweg		€ 225.678
Waardevermeerdering Goudkampsweg (1.200 m ²)		€ 103.000
Waardevermeerdering Moerbekkenkamp ¹		€ 145.000
Benodigde investering ruimtelijke kwaliteit		€ 22.322
Daadwerkelijke investering ruimtelijke kwaliteit		€ 46.188
- Moerbekkenkamp	€ 36.599	
- Goudkampsweg	€ 19.589	

Hieruit blijkt dat de waardevermeerdering door het toekennen van de bouwkvavels de kosten van de Wierenseveldweg met € 22.322,- overstijgt. Dit bedrag dient in elk geval geïnvesteerd te worden in ruimtelijk kwaliteit. Totaal wordt € 46.188,- aan ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd. Hieruit blijkt dat zowel per locatie als over het gehele RvR-project ruimschoots voldoende geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit.

¹ Bron: BJZ.nu: Raad voor Raad plan Moerbekkenkamp 3, Ootmarsum d.d. december 2013 (incl. bijlagen)

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Taxatierapport Wierenseveldweg 4, Geesteren

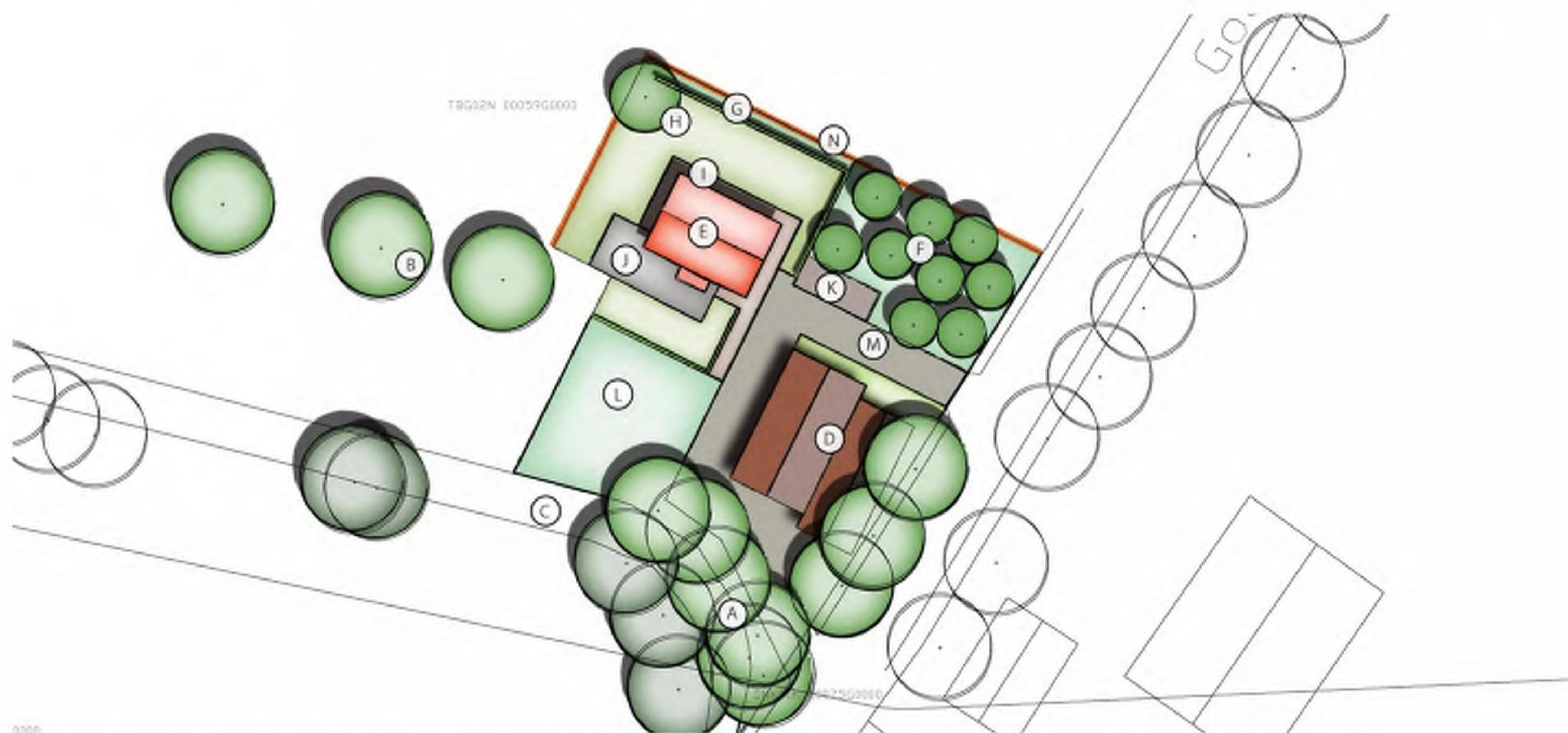
Bijlage 3: Taxatierapport bouwkaavel Goudkampsweg 4, Hezingen

Landschappelijke inpassing RvR

Ontwikkeling erf Oldekamp - Goudkampsweg

Tubbergen, 28 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur



0300

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezingen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Forn. Oldekamp (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing RvR

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezongen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing RvR - Ontwikkeling erf Oldekamp

Opgesteld: 28 oktober 2014, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Dhr. J.H. Oldekamp
Cellenkampstraat 31
7631 GV Ootmarsum
j.oldekamp@hetnet.nl
0541-293705

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22
7. Kostenopzet	24



1. Aanleiding

Tegenover het bestaande erf aan de Goudkampsweg 7-9 staan een tweetal schuren. Naast de schuren is er geen woning of verdere bebouwing aanwezig waarmee er geen sprake is van een volwaardig erf. Door het afwijkende materiaal gebruik en de verschijningsvorm is er bovendien geen sprake van dat de gebouwen een esthetisch verband hebben met het bestaande erf aan de overzijde van de Goudkampsweg. De schuren en het bestaande erf hebben bovendien verschillende eigenaren. In meerdere gevallen in Twente komt het voor dat een erf door ruimtegebrek verder wordt gebouwd aan de andere kant van de weg. Zo zijn de - in veel gevallen - karakteristieke 'over-de-weg-erven' ontstaan. Dat is in deze situatie niet aan de orde.

In de voorgenomen ontwikkeling is er een bouwrecht verkregen door de sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren. Door de bouw van een woning nabij de schuren is er in de nabije toekomst sprake van een erf. De gemeente heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen mits de initiatiefnemer advies vraagt over de exacte bepaling van de woning en de landschappelijke inpassing bij het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt op de overgang naar het jonge heideontginningslandschap en is rond de jaren '90 helemaal ontgonnen. De goudkampsweg is min of meer de scheiding tussen het open ontginningslandschap en het meer gesloten kampenlandschap. De schuren zijn bijzonder nieuw ten opzicht van het omliggende landschap en komen alleen op de meest recente kaarten voor. Er is geen sprake van een verhoogde cultuurhistorische waarde.

Het landschap

Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, omzoomd door houtwallen. Het overgrote gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is niet meer zichtbaar. Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd.

De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn behoorlijk toegenomen.

Nieuwe elementen

De bestaande (te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechte en blokachtige verkavelingen. Erven dienen een groen karakter mee te krijgen, maar zijn wel robuust net als het omliggende landschap. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1955. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het nieuwe erf van de familie Oldekamp gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen. Het erf bestaat nu uit twee aaneengeschakelde schuren. Er is geen woning aanwezig.

A - Schuren.

B - Voormalige (karakteristieke) woonboerderij Goudkampsweg 7-9.

C - Overige gedeelte van het erf.

Hoewel het erf aan de overzijde wel een hoge cultuurhistorische opzet kent, geldt dat op geen enkele manier voor het nieuw te stichten erf aan de Goudkampsweg 4. De schuren maken op geen wijze deel uit van het omliggende landschap.



Opzet huidige situatie (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met

name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De arcering geeft de mogelijkheid weer voor ontwikkeling van beekdalen. Hoewel er in het verleden sprake is geweest om de Springendalse beek aan te passen, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gestelde ambitie. Kenmerken dienen, waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egale groenige kleur over het plangebied betekent dat het gebied aan te duiden is als natuurschap met beekdalgebieden.
(Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt aan de rand van het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruime) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen.

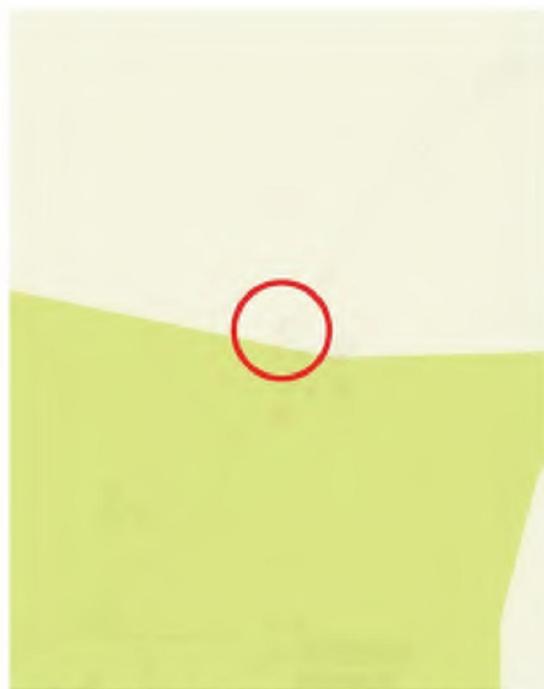
Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

3.2 Rood voor rood beleid

Het hoofddoel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie vindt plaats door de sloop van (landschapontsierende) gebouwen enerzijds en het verkrijgen van een bouwrecht anderzijds. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende ruimtelijk beleidskaders en de gemeentelijke welstandsnota (bebouwing). Er moet tenminste 1000 m² landschapontsierende agrarische bebouwing gesloopt worden om een bouwkaavel toegekend te krijgen.

Als tegenprestatie dient met de kwalitatieve inpassing in het landschap gewaarborgd te hebben met een landschapsplan. De gemeente geeft daarvoor randvoorwaarden aan en zal het kwaliteitsteam buitengebied om advies vragen. In het plan is inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing eruit ziet en welke kosten ermee gepaard gaan. Als richtlijn zijn de aspecten van de omgevingsvisie en de KGO gevolgd.



(Links) Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "dekszandvlakte en ruggen" en "beekdalen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginning-landschap" tegen het "kamperlandschap" aan. (Rechts) Lust- en Leisurlaag: het gebied is als "Donkerste" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)



3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. Op de afbeelding is te zien dat de casco een dubbele lijn laat zien waar slechts één relict van een houtsingel aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden mits de lijn blijft behouden of wordt versterkt.



Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het verkrijgen van een bouwblok aan de Goudkampsweg.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Rood voor Rood en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De positionering van de bestaande schuren (D) parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd.

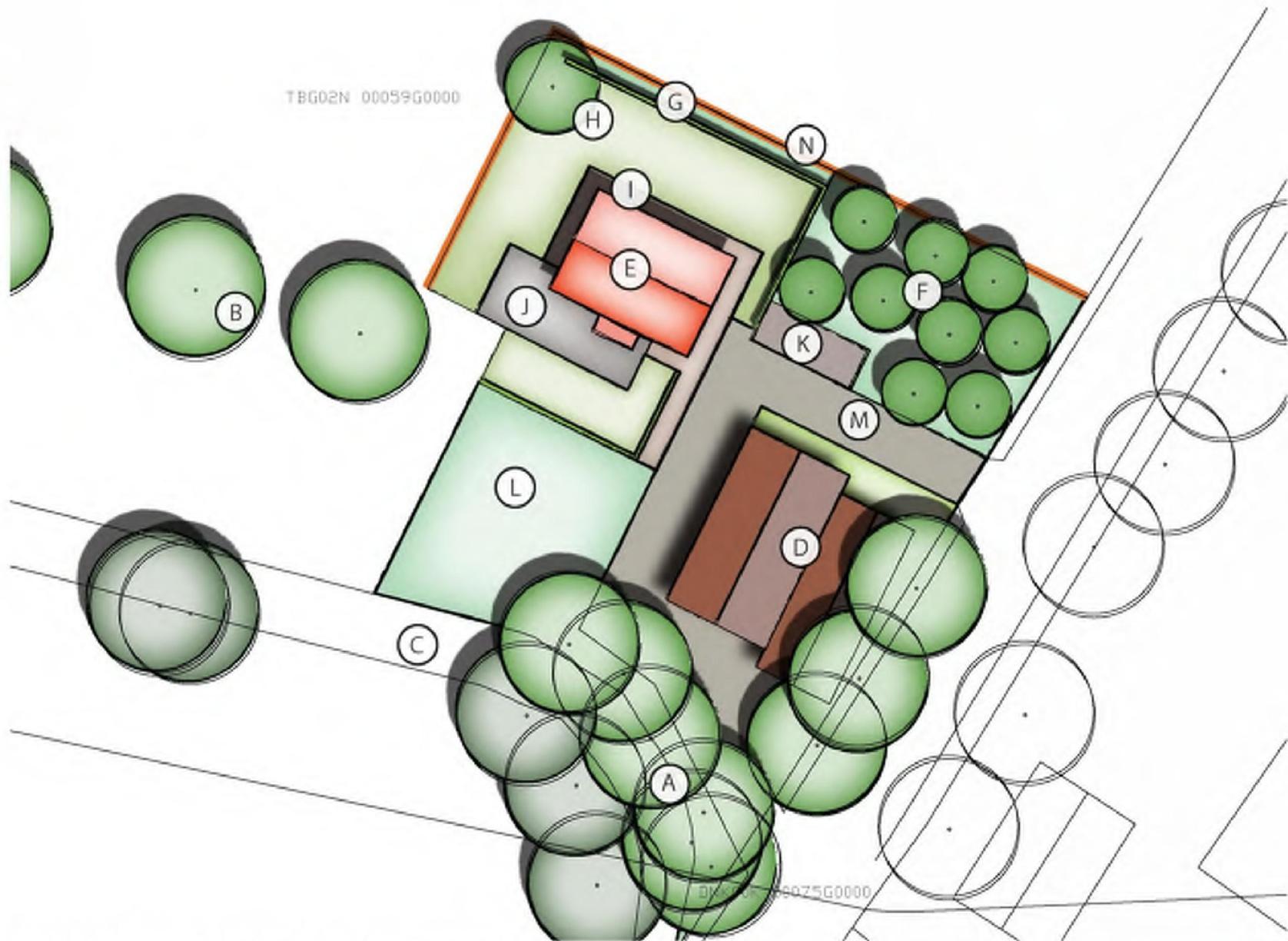
Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de enige mogelijkheid om een erf te creëren. Alleen dan is goed duidelijk dat het gaat om een woning en een tweetal schuren.

De robuuste elementen aan de zuidkant van het erf (A), langs de Springendalsebeek (C) en nabij de woning (E) blijven behouden. De bomen van de voormalige houtsingel (B) worden behouden en uitgerasterd ter bescherming. Een tweetal bomen worden gekapt vanwege de vitaliteit enerzijds en de positionering van de woning anderzijds. Gezien het landschap heeft versterking geen meerwaarde. De bomen in het zuidelijke element (A) worden versterkt om met name in de toekomst het robuuste karakter te behouden.

De toegang tot het erf (M) kan aan beide kanten. Er ontstaat een zakelijk inrit en een inrit naar de woning. Het materiaal heeft een groter formaat dan de verharding rondom de woning (I en J) en is qua kleurstelling of legpatroon afwijkend van de parkeerplaatsen (K). Het erf krijgt structuur door aan de noordzijde en de zuidzijde een gedeelte beukenhaag (G) aan te brengen. Het zicht op het westen blijft juist open. In de tuin wordt een solitaire eik (H) geplant om in de toekomst beeldbepalend voor het erf te worden. Aan de voorzijde van het erf verbindt een fruitgaard (F) het erf en geeft structuur. De kleine weide (L) aan de westkant blijft beschikbaar voor wat kleinvee.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Te behouden en versterken bos
- B Uit te rasteren eiken
- C Springendalsebeek
- D Bestaande schuren
- E Nieuw te bouwen woning
- F Hoogstam fruitboomgaard
- G Beukenhaag
- H Solitaire eik
- I Verharding rondom woning
- J Terras
- K Parkeerplaatsen
- L Weide voor kleinvee
- M Erfverharding
- N Raster



Algemeen plan erf Oudekarrp school t500. (Brons Hannink Landchapsvormgeving)

6. Maatregelen

Om de landschappelijke inpassing voor het nieuwe erf te realiseren zijn er een aantal maatregelen nodig. De maatregelen zijn opgesomd.

A Versterken van bestaand bos

In de huidige situatie van het bos moeten twee dode bomen gekapt worden. Daarnaast kunnen er drie nieuwe bomen geplant worden om het bos weer te versterken.

B Uitrasteren van drie eiken.

Om de eiken te beschermen, worden de eiken uitgerasterd. Het raster is vierkant en heeft gelijke zijden van 3 meter. De palen zijn gekloofde eiken palen.

F Aanplanten hoogstamfruitboomgaard

Er wordt een nieuwe fruitgaard aangeplant met 9 hoogstam fruitbomen. Het gaat om appels, peren en pruimen waarbij alleen oude rassen worden gebruikt met een kwaliteit van 8-10. De bomen worden voorzien van twee boompalen voor de stevigheid.

G Aanplanten van beukenhaag

Zowel aan de noordkant (44 meter) als aan de zuidkant (24,5 meter) wordt een nieuwe haag aangeplant. De beuken 60-80 worden aangeplant met 5 stuks op een strekkende meter. Totaal worden er circa 340 beuken aangeplant.

H Aanplant solitaire boom

In de tuin wordt een solitaire eik aangeplant met de kwaliteit 14-16.

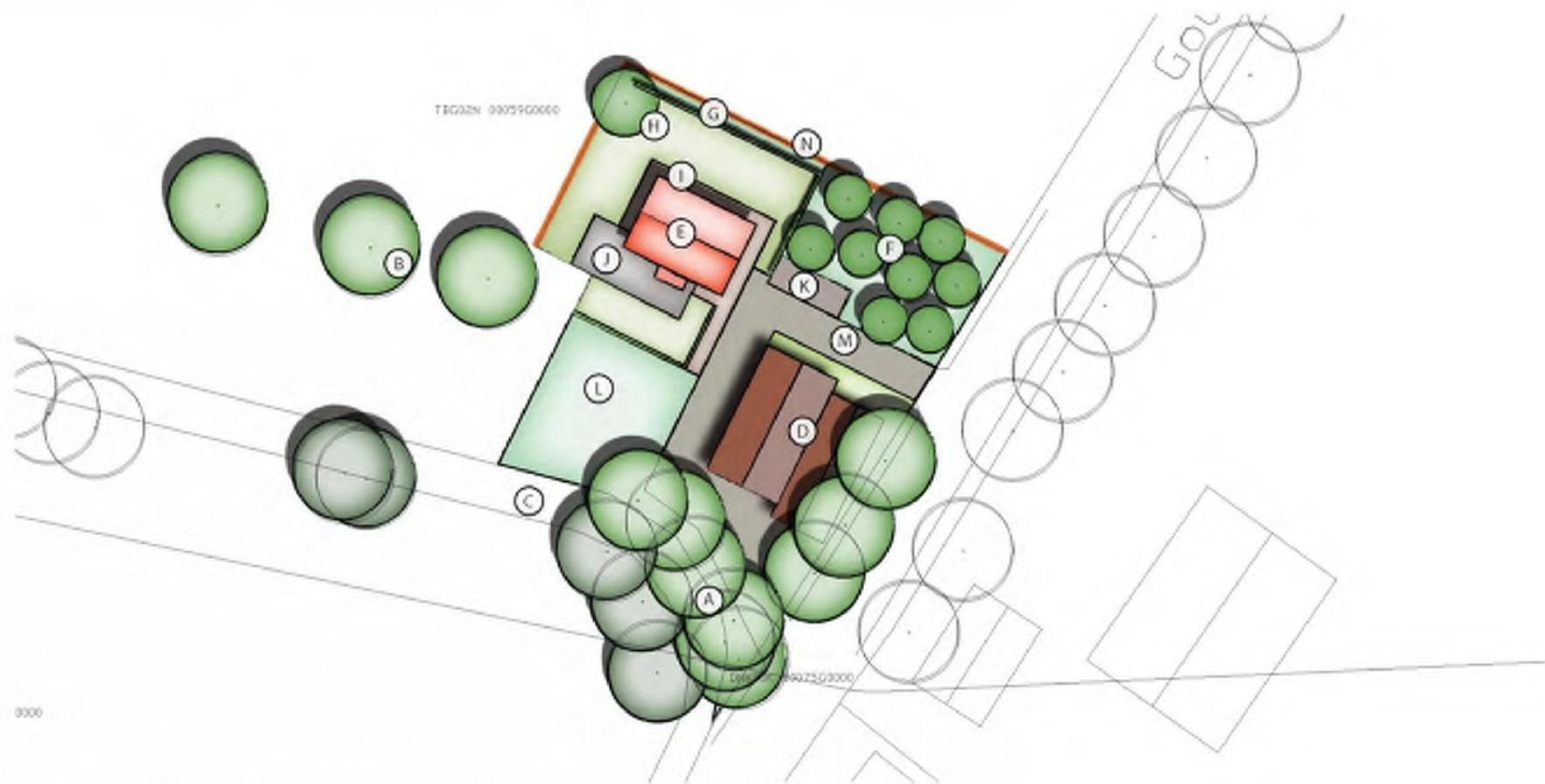
De boom wordt voorzien van twee boompalen.

I / J / K / M Verharding

Rondom het erf worden diverse verhardingen aangebracht waarbij er minstens een verschil is tussen het inrit, de parkeerplaatsen en de verharding rondom de woning. Het moet passen bij de landelijke omgeving door materiaal of kleur gebruik.

N Aanbrengen raster

Het aanbrengen van een raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.



Algemeen plan erf Oldekamp niet op school. (Bron: Hansink Landshapsvormgeving)



7. Kostenopzet

De tabel op de rechterpagina maakt de kosten inzichtelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Totaal wordt er € 4629,50 geïnvesteerd.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Per eenheid	Totaal
A Versterken bestaande bos				
Zaagwerkzaamheden bomen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Gebruik machines	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Versnipperen van afvalhout	1	uur	€ 105,00	€ 105,00
Frezen van stobben	2	uur	€ 85,00	€ 170,00
Leveren van 3 Quercus robur (zomereik) 12-14	3	stuk	€ 95,00	€ 285,00
Leveren van 6 boompalen en toebehoren	6	stuk	€ 11,00	€ 66,00
Arbeid voor planten	3	uur	€ 40,00	€ 120,00
B Lijstralen van 3 eiken				
Leveren gekloofde palen	12	stuk	€ 6,50	€ 78,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Arbeid voor aanbrengen	4	uur	€ 40,00	€ 160,00
F Aanplanten fruitboomgaard				
Leveren van 9 hoogstamfruitbomen	9	stuk	€ 22,50	€ 202,50
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	18	stuk	€ 11,00	€ 198,00
Leveren van potgrond	0,5	m3	€ 70,00	€ 35,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Egaliseren grond rondom fruitbomen (kraan)	4	uur	€ 70,00	€ 280,00
Arbeid egaliseren en zaaien graszaad	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Leveren graszaad	5	kilo	€ 11,00	€ 55,00
G Aanplanten beuken haag				
Leveren van Fagus sylvatica (Beuk) 60-80	340	stuk	€ 1,45	€ 493,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Gebruik minikraan voor sleuf	2	uur	€ 17,50	€ 35,00
H Aanplant solitaire boom				
Leveren van solitaire Quercus robur (zomereik) 14-16	1	stuk	€ 125,00	€ 125,00
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	2	stuk	€ 11,00	€ 22,00
Arbeid voor planten	1	uur	€ 40,00	€ 40,00
I / J / K / M Verharding				
Leveren en arbeid kunnen niet meegenomen worden in de tabel.				
N Aanbrengen raster (90m1)				
Leveren gekloofde palen	20	stuk	€ 6,50	€ 130,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid voor aanbrengen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
TOTAAL				€ 4.629,50

De kostenberekening voor de inpassing van het landschap.

Taxatierappoort



Wierenseveldweg 4
Geesteren (Ov.)

Deterink Tubbergen
Zandveldweg 1A
7511 WJ Tubbergen
t: 0575 623400
p: 0575 623404
Postadres
Deterink CV
NBM 542001000

0575 623400 (0900)
0575 623404
0575 623407

Deterink Dijkland
Dijklandweg 40
7516 JH Wageningen
T: 0316 257271
F: 0316 257252

0316 257252 (0900)
0316 257251
Fax: 0316 257251

Inhoudsopgave

	Pagina nr's
Inhoudsopgave	1
Algemene gegevens	2
Omschrijving getaxeerde objecten:	3 + 4
Aandachtspunten met betrekking tot de waarde vaststelling	5
Samenvatting van de getaxeerde objecten	5

TAXATIERAPPORT

Op verzoek van Kwekerij Groot Koerkamp, gevestigd te Geesteren (Ov.), Wierenseveldweg 4 heeft ondergetekende taxateur de opstallen en verhardingen, staande en gelegen aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (Ov.), opgenomen en gewaardeerd, het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" regeling. (RVR).

- Taxateur.** : Deterink Thuis in Twente
Beëdigd taxateur, RT H.J.B. Tijink
Raadhuisplein 10
7651 CV Tubbergen
- Doel taxatie.** : Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007 - 2008.
Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.
- Taxatie grondslag** : Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2007 – 2008 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.
- Getaxeerde objecten** : Glasopstanden
- Ligging** : Het bedrijf is staande en gelegen aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (Ov.)
- Kadastrale gegevens** : Volle eigendom
Gemeente Tubbergen, sectie G, nummers 6475 en 6082
- Bron** : Info opdrachtgever.
- Milieuvergunning** : Aanwezig, maar niet ingezien.
- Peil datum** : november 2008.
- Datum opname** : 5 november 2008
- Eigenaar** : Kwekerij Groot Koerkamp
Wierenseveldweg 4
7678 VN Geesteren (Ov.)
- Gebruiker** : Kwekerij Groot Koerkamp
Wierenseveldweg 4
7678 VN Geesteren (Ov.)

Glaspstanden:

Kas nr. 1+2+3+4

- Bouwjaar 2003
- Type Venlo
- Oppervlakte 9.480 m²
- Lengte x breedte: 92.4 x 102.6 m
- Fundatie: betonstroken
- Constructie: staal
- Vakmaat: 6 x 6.40 m
- Dek: glas
- Gevels: glas
- Luchting: klimaatcomputer gestuurd
- Betonpad: gestort beton 310 m²
- H.W.A.: de kas is voorzien van centrale hemelafvoer en condensgoten, gelegen aan de binnenzijde naar waterreservoir
- Deuren: aluminium
- Overig: aanwezig zijn worteldoek, klimaatcomputer, waterpomp met doseerapparatuur, doseerunit EC (kunstmest) en waterbassin. WKK installatie met buisverwarming. Water toediening middels druppelbuizen oplierbaar. Schermdoek

Kas nr. 7+8+9+10+16+17+18+19+20+22 met werkruimte, koelcel, water en ketelruimte

- Bouwjaar 1988
- Type Venlo
- Oppervlakte 5.935 m²
- Fundatie: betonstroken
- Constructie: staal
- Vakmaat: 6 x 6.40 m
- Dek: glas
- Gevels: glas
- Luchting: klimaatcomputer gestuurd
- Betonpad: gestort beton 325 m²
- H.W.A.: de kas is voorzien van centrale hemelwaterafvoer en condensgoten, gelegen aan de binnenzijde naar waterreservoir
- Deuren: aluminium
- Overig: aanwezig zijn worteldoek, klimaatcomputer, waterpomp met doseerapparatuur, doseerunit EC (kunstmest) en waterbassin. WKK installatie met buisverwarming. Water toediening middels druppelbuizen oplierbaar. Koelcel (36 m²) WKK installatie en waterbassins

Tunnelkas folie nr. 5+6

- Bouwjaar 1988
- Type ronde bogen met onderbouw van verzinkte stalen buisconstructie
- Oppervlakte 3.112 m² plastic en 240 m² glas tussenpad
- Lengte x breedte: 12 x 44 m/ 12 x 25 m en 60 x 4 m tussenpad
- Fundatie: n.v.t.
- Constructie: staal
- Luchting: natuurlijke ventilatie
- Betonpad: gestort beton

Inrichting:

Koelcel

9 x 4 m

Bestrijdingsmiddelen

Aanwezig in de werkruimte volgens de voorschriften

Watergeefstelsysteem

- Middels druppelinstallatie
- Cultuurvloeren van klinkers en beton

Substraatinstallatie:

Antiworteldoek met ondergrond van zand en deels klinkers.
Cultuurvloeren van klinkers.

Verwarmingssysteem

Buisinstallatie gekoppeld aan WKK

Schermscherm-/energie en verduisteringsinstallatie

Kas 1+2+3+4 voorzien van scherm-/energie- en verduisteringsinstallatie

Belichting

Niet van toepassing

Technische installaties

Ketelhuis + installatie

Ketel: aanwezig WKK 1.0 MWe

Aggregaat: aanwezig

Olietank: niet van toepassing

Energie-installatie: niet van toepassing

Warmteopslag: niet van toepassing

Klimaatcomputer en elektra installatie

Klimaatcomputer: Brinkman Multi climat systeem volautomatisch

Elektra: Hoofdverdeelinrichting en stroomvoorziening.

Regelapparatuuraansluiting; computer-, klimaat-, beregening- en bemestingapparatuur.

Krachtstroomaansluitingen in alle afdelingen. Buitenverlichting.

Werkverlichting boven middenpad en bedrijfsruimte

Watertechnische installaties

Regenautomaat: niet van toepassing

Waterpompen: 2 stuks

Ontijzeringsinstallatie: niet van toepassing

Wateropslag: buitenvijver (500 m³) met inbandige watersilo 2 stuks van 50 m³ met E.C. toevoeging en kunstmest dosering

Bron: niet van toepassing

Erfverharding

Aangelegd in gemiddeld 1990 van klinkers en puinverharding

Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling:

- ✓ De taxateur verklaart **niet** betrokken te zijn geweest bij een transactie betreffende de getaxeerde onroerende zaken.
- ✓ De taxateur aanvaard t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgevers.
- ✓ Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.
- ✓ De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals het kadaster en de gemeente.
- ✓ Het getaxeerde is **niet** getoetst aan het bestemmingsplan.
- ✓ Er is door ondergetekende geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgeven, zouden blijken.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle vereiste vergunningen t.b.v. het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn.
- ✓ Dit rapport is bedoeld als waardebepaling van de getaxeerde onroerende zaken op de taxatie datum, de beoordeling van de onderhouds toestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en / of installatietechnisch onderzoek en rapportage.
- ✓ Uitsluiting voor de taxatie van: Niet zichtbare bouwkundige gebreken.
- ✓ Mogelijk houtparasieten aanwezig in houten bouwmaterialen.
- ✓ Mogelijk niet zichtbare asbesthoudende bouwmaterialen aanwezig in de opstallen.

SAMENVATTING GETAXEERDE OBJECTEN

Na persoonlijke opname en uitvoering gevende aan de taxatieopdracht is door de ondergetekende taxateur de navolgende getaxeerde waarde vastgesteld.

Opmerking: vervangingswaarde berekend op basis van Kwin glastuinbouw 2008

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (m ²)	Gecorrigeerde vervangingswaarde (€)
1 Kas 1+2+3+4	9480	€ 274.309,00
2 Kas 5+6 (plastic kas)	3352	€ 13.256,00
3 Kas 7+8+8+10+16+17+18+19+20+22	5935	€ 205.031,00
Totaal	18767	€ 492.596,00

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt,
Tubbergen, 21 december 2008

H.J.B. Tijink
Beëdigd en Register taxateur

Bijlagen

Rekenblad GWW werkplaats, opslag, overige

2007-2008



Dienst Landelijk gebied
Postbus 264 - 1700 ZH Schiedam

Gegevens aanvrager

naam Kwekerij Groot Koerkamp
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 1+2+3+4
oppervlakte 9480 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KVIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde			
			per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel	
Glasopstand	34,5	per m ²	€ 34,50	9.480	€	327.060
Verwarmingsleidingen vast bovenin 4x51 mm	6,55	per m ²	€ 6,55	9.480	€	62.094
Werkhal steen, damwand en glas	350	per m ²	€ -		€	-
Erfverharding, paden	23,5	per m ²	€ 23,50	310	€	7.285
Totaal inrichting					€	17.900
WKK 1,0 MW _e	440000	per stuk	€ -		€	-
Klimaatcomputer	8000	per stuk	€ 8.000	1	€	8.000
Worteldoek, grondwerk	1,1	per m ¹	€ 1,10	9.000	€	9.900
Waterpomp, doseerunit EC, doseerapparatuur	22150	per stuk	€ -		€	-
Waterbassin 2x 50 m ³	5000-7500	per stuk	€ -		€	-
Overige gebouwen						
Aggregaat	17500	per stuk	€ 17.500	1	€	17.500
				Totaal	€	431.839

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	431.839
restwaarde 25%	€	107.960 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	323.879

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
Glasopstand	7,0%	€ 245.295	2003	5	35%	€ 85.853	€ 159.442
Werkhal glas	7,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Werkhal steen, damwand en glas	7,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Erfverharding en paden	7,0%	€ 5.464	2003	5	35%	€ 1.912	€ 3.551
Totaal inrichting	15,0%	€ 13.425	2003	5	75%	€ 10.069	€ 3.356
Overige gebouwen							
Aggregaat	5,0%	€ 323.879	1988	20	100%	€ 323.879	€ -
							€ 166.349

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	166.349
correctiefactor functionele veroudering		1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	166.349

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	166.349
restwaarde	€	107.960 +
	€	274.309

gecorrigeerde vervangingswaarde € 274.309

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2007-2008



Hoort landelijk gebied

Gegevens aanvrager

naam **Kwekerij Groot Koerkamp**
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer **7+8+9+10+16+17+18+19+20+22**
oppervlakte **5935 m²**

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
Glasopstand	34,5	per m ²	€ 34,50	4.950	€ 170.775
Werkhal glas	34,5	per m ²	€ 34,50	987	€ 34.052
Werkhal steen, damwand en glas	350	per m ²	€ 350	250	€ 87.500
Verwarmingsleidingen vast bovenin 4x51 mm	6,55	per m ²	€ 6,55	4.950	€ 32.423
Erfverharding, paden	23,5	per m ²	€ 23,50	325	€ 7.638
Totaal inrichting					€ 47.738
Klimaatcomputer	8000	per stuk	€ 8.000	1	€ 8.000
Worteldek, grondwerk	1,1	per m ²	€ 1,10	4.625	€ 5.088
Waterpomp, doseerunit EC, doseerapparatuur	22150	per stuk	€ 22.150	1	€ 22.150
Waterbassin 2x 50 m ³	5000-7500	per stuk	€ 6.250	2	€ 12.500
Overige gebouwen					
WKK 1,0 Mwe	440000	per stuk	€ 440.000	1	€ 440.000
Totaal					€ 820.124

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	820.124
restwaarde 25%	€	205.031 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	615.093

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
Glasopstand	7,0%	€ 128.081	1988	20	100%	€ 128.081	€ -
Werkhal glas	7,0%	€ 25.539	1988	20	100%	€ 25.539	€ -
Werkhal steen, damwand en glas	7,0%	€ 65.625	1988	20	100%	€ 65.625	€ -
Erfverharding en paden	7,0%	€ 5.728	1988	20	100%	€ 5.728	€ -
Totaal inrichting	15,0%	€ 35.803	1988	20	100%	€ 35.803	€ -
Overige gebouwen							
WKK 1,0 Mwe	10,0%	€ 615.093	1988	20	100%	€ 615.093	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering		1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	205.031 +
gecorrigeerde vervangingswaarde	€	205.031

gecorrigeerde vervangingswaarde € 205.031

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2007-2008



dienst landelijk gebied

Gegevens aanvrager

naam **Kwekerij Groot Koerkamp**
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer **5+6**
oppervlakte **3352 m2**

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
Glasopstand	34,5	per m2	€ 35	240	€ 8.280
Plastic kas	12-15,50	per m2	€ 12	3.112	€ 37.344
Werkhal steen, damwand en glas	350	per m2	€ -		€ -
Erfverharding, paden	23,5	per m2	€ 24	280	€ 6.580
Totaal inrichting					€ -
WKK 1,0 MWe	440000	per stuk	€ -		€ -
Klimaatcomputer	8000	per stuk	€ -		€ -
Worteldoek, grondwerk	1,1	per m1	€ -		€ -
Waterpomp, doseerunit EC, doseerapparatuur	22150	per stuk	€ -		€ -
Waterbassin 2x 50 m ²	5000-7500	per stuk	€ -		€ -
Overige gebouwen					€ -
Bestrijdingsmiddelenopslag	820	per stuk	€ 820	1	€ 820
Totaal					€ 53.024

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	53.024
restwaarde 25%	€	13.256 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	39.768

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
Glasopstand	7,0%	€ 6.210	1988	20	100%	€ 6.210	€ -
Werkhal glas	7,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Werkhal steen, damwand en glas	7,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Erfverharding en paden	7,0%	€ 4.935	1988	20	100%	€ 4.935	€ -
Totaal inrichting	15,0%	€ -	1988	20	100%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Bestrijdingsmiddelenopslag	10,0%	€ 39.768	1988	20	100%	€ 39.768	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering		1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	13.256 +
	€	13.256

gecorrigeerde vervangingswaarde € **13.256**

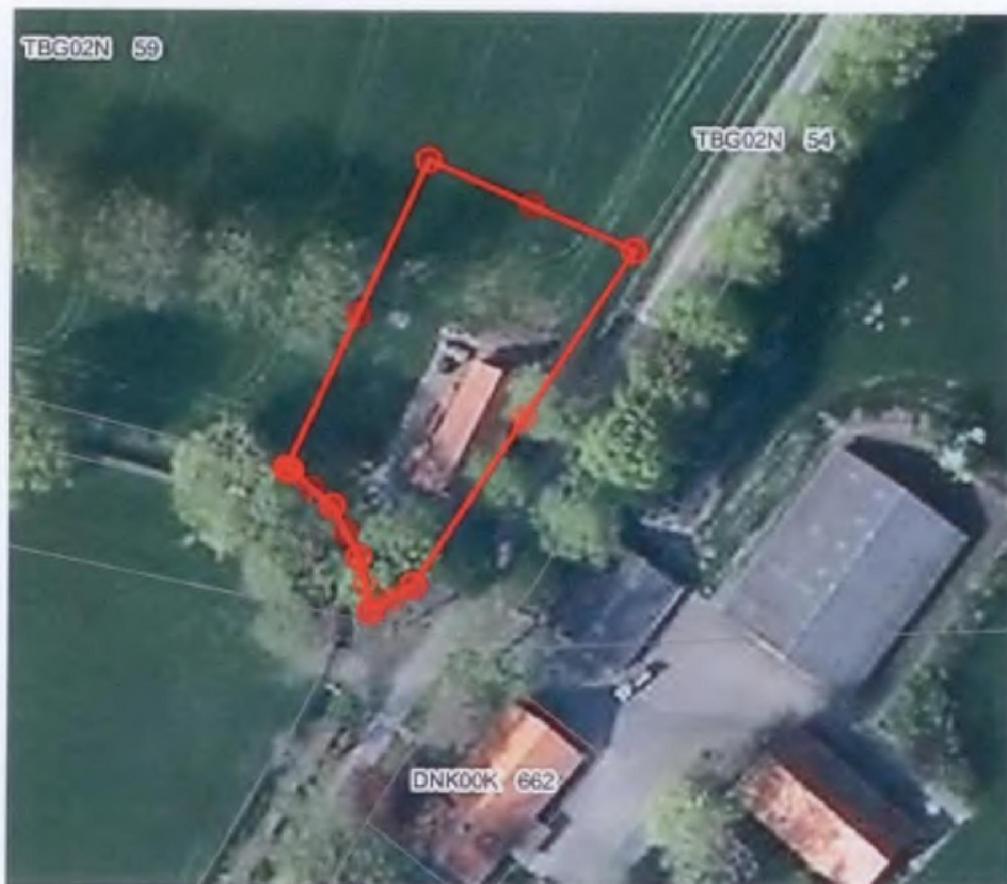






TAXATIE RAPPORT

J.H. Oldekamp
Goudkampsweg 4 Hezingen gemeente Tubbergen



Datum: 1 september 2014

- Bijlagen:
- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Fotopresentatie gebouwen |
| <input type="checkbox"/> | Overzichtskaart (1 : 25.000) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Situatieschets bouwkaavel |
| <input type="checkbox"/> | Kaart ontsluiting |
| <input type="checkbox"/> | Bestemmingsplan |
| <input type="checkbox"/> | Overig, nl. |

1. Opdrachtgever

Dienst Landelijk Gebied

Adres : Rosendaalsestraat 64
Postbus : 9079, 6800 ED Arnhem
Contactpersoon : K.J.M. Mentink

2. Opdrachtomschrijving

Het waarderen van een bouwkaavel gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen gemeente Tubbergen conform de taxatieopdracht d.d.: 21 augustus 2014 met peildatum **augustus 2014**.

3. Opdrachtnemer / taxateur

Naam : H.J.B. Tijink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tilligte
Telefoon : 0541 221396
Mobiel : 06 22 799410
E-mailadres : tijinktaxatie@gmail.com

4. Doel taxatie

Het vaststellen van de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit door het bepalen van de waarde van een bouwkaavel in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de vrije verkoopwaarde vergelijkingsmethode.

5. Waarderingsgrondslag

- Waarde van de bouwkaavel (1.000m²) t.b.v. particuliere bewoning in het vrije economische verkeer
 Agrarische waarde van de gebouwen
 Niet-agrarische (verkoop-)waarde van de gebouwen
 Overig, nl.

6. Opnamedatum

Het object is bezocht op 1 september 2014

7. Objectgegevens

7.1 **Kadastrale aanduiding**

De taxatie heeft betrekking op perceel kadastraal bekend als:
(KADASTRALE OMSCHRIJVING EN MAAT) (Zie onder punt 7.12 en 8).

gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

7.2 **Eigenaar**

Naam	: J.H. Oldekamp	Naam	:
Adres	: Cellenkampstraat 31	Adres	:
Woonplaats	: 7631 GV Ootmarsum	Woonplaats	:
Aandeel	: 1/1	Aandeel	:

7.3 **Recht**

- volledig eigendom;
 bloot eigendom;
 overig, nl.

7.4.1 Gebruiker

- Eigenaar
 Naam:
Adres:
Postcode/plaats:

7.4.2. Gebruiksrecht

- Pacht
 Bruikleen
 Erfpacht
 Vruchtgebruik
 Overig nl.

7.5. Planologische bestemming

Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Tubbergen getoetst is aan het bestemmingsplan.

7.6. Gebruik van de gronden

Op de gronden is afgesloten:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Beheersovereenkomst | Overeenkomstnummer: |
| <input type="checkbox"/> Beschikking Agr. Natuurbeheer | Beschikkingsnummer: |
| <input type="checkbox"/> Macsharrysteun | Overeenkomstnummer: |

7.7 Van belang zijnde belemmeringen

- Wet voorkeursrecht gemeente;
 Natuurschoonwet;
 Belemmeringenwet Privaatrecht;
 Monumentenwet;
 Natuurbeschermingswet;
 Erfdienstbaarheden, nl.:
 Overig, nl.:

7.8 Bron gegevens en informatie

- : Gemeente
 : Provincie
 : Infogroma
 : AKR
 : RAAK
 : Overig nl.

7.9 Aanwezige vergunningen

- Geen
 Het object is door de gemeente Tubbergen gecontroleerd.
 Niet bekend
 Overig, nl.

7.10 Verleende rechten

- Jacht
 Visrecht
 Bruikleen
 Overig, nl.

7.11 Omschrijving gronden

Betreft een kavel waarop reeds tweetal schuren staan en waar op dezelfde kavel een woning in het kader van rood voor rood regeling gebouwd kan worden. De huidige agrarische bestemming zal worden omgezet naar bestemming wonen.

7.12. Omschrijving en waardering van opstallen

Kadastrale kenmerken:

Gemeente	sectie	nummer(s)	grootte
Tubbergen	N	59 gedeeltelijk	00.15.00 ha

8. Waardering

datum prijspeil: **Augustus 2014**

Op basis van de uitgangspunten van de rood voor rood regeling wordt de eerste 1.000m² gewaardeerd ten behoeve van afdracht voor ruimtelijke kwaliteit (bouwrijp opgeleverd). De kavel zal op basis van maximalisatie (maximale kavelgrootte tot ca. 5.000m²) meer opbrengen en vooralsnog zal fiscaal moeten worden uitgegaan van deze maximalisatie. Onderhavige waardering is dan ook enkel ten behoeve van de vaststelling van bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit in het kader van rood voor rood regeling.

De kavelwaarde van 1.000m² op basis van nieuw te stichten bouwblok is vastgesteld op € 110.000,- (zegge: eenhonderdentienduizend euro).

De huidige ondergrondwaarde van deze kavel is vastgesteld op € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

Opmerking:

Betreft een kavel gelegen binnen het bestaande bouwblok waarop al twee schuren staan. Met de waarde van de schuren is in de waardering geen rekening gehouden.

9. Ondertekening

Taxateur verklaart ieder voor zich dat hij:

- gehandeld heeft te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van is uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- dit rapport niet heeft opgesteld als bouwkundig rapport;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaardt;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden heeft verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en / of privé relatie met eigenaar heeft.

Aldus vastgesteld in drievoud op 1 september 2014 te Tilligte

Naam taxateur : H.J.B. Tijink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tilligte

Handtekeningen



Bij realisering van 1 kavel,

Kavel 1: Nieuw te vormen kavel, totaal 5.000 m² (zie kadastrale kaart)

Staffel per 1000 m ²		Kavelwaarde	Huidige waarde
1e 1000 m ²		€ 110.000	€ 15.000
2e 1000 m ²		€ 55.000	€ 15.000
3e 1000 m ²		€ 27.500	€ 7.500
4e 1000 m ²		€ 13.750	€ 7.500
5e 1000 m ²		€ 6.875	€ 7.500
TOTAAL		€ 213.125	€ 52.500

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Rood voor rood

oud LANDSCHAP

JONG LANDSCHAP

Landschapstype



Kampen

Essen

Maten/Flier



Veen

Heide

Criteria: één hoofdgebouw per erf; de overige gebouwen zijn (vormgegeven als) bijgebouwen en ondergeschikt gepositioneerd; veldschuren zijn landschapsgerelateerd en staan vrij van de bebouwing op het erf

Erftype



oud erf (weggekeerd)

oud erf (landschapsgekeerd)

van de weg (weggericht)

aan de weg (dwars)

aan de weg (haaks)



van de weg (weggericht)

aan de weg

van de weg (landschapsgericht)

Kies een erftype dat aansluit op het landschapstype en de specifieke kenmerken van de omgeving (v. = voorhuis; A. = achterhuis). Erfinrichting en beplanting versterken de erfopzet.

Ambitie

In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadelkappen (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed met hout) kenmerkend. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar het landschap gericht is. Bij de oudere erven komt incidenteel een gevelbeëindiging door middel van een wolfseind voor. In dit gebied wordt aandacht besteed aan de detaillering, waarbij daken vaak beëindigd worden met een windveer. Nieuwe type bouwvormen en retro-types zoals notariswoning verdragen zich slecht met de kenmerken van dit gebied.

Er kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadelkap in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbeëindiging. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heelsobere en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindelingen detailis.

Hoofdvorm

Criteria: eenduidige hoofdvorm met zadeldak incidenteel wolfseind



Criteria: eenduidige hoofdvorm met zadeldak



Aan- en uitbouw aan woningen

Criteria: aan- en uitbouwen aan woningen ondergeschikt aan de hoofdvorm en/of in lijn met de architectuur van het geheel vormgegeven



Transformatie

Criteria: hoofdvorm als uitgangspunt nemen en transformaties ondergeschikt



Gevelbouw en Detail

Criteria: evenwichtige gevelbouw die gebaseerd is op de karakteristieken van de locatie (landschapstype en erf), een sobere detaillering en onderscheid tussen de uitstraling van hoofd- en (vrijstaand) bijgebouw.

Traditionele uitwerking:



Eigentijdse uitwerking:



Materialen

Criteria: toepassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd riet) in een gedekte kleurstelling, passend bij de gekozen architectuur en de karakteristieken van het buitengebied



gevelmaterialen (voor woningen en bijgebouwen): diverse aardtinten metselwerk (uitgezonderd lichte tinten), hout (natureel of een donkere kleur); zink (mat)

glas kan op diverse manieren worden toegepast

dakbedekking: alleen matte dakbedekking; gebakken pannen en zink voor woningen; gebakken pannen, zink en golfplaten voor bijgebouwen



Inspiratiefolder als handvat voor ontwikkeling in het kader van de Rood voor Roodregeling

U wilt uw erf veranderen met behulp van de rood voor rood regeling. Hiervoor sluit u met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst af. Daarin staan de afspraken om 'hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit' op uw erf en in de directe omgeving te krijgen. Na sloop en nieuwbouw moet de omgeving er nog beter uitzien!

Voor uw nieuwe plan moeten het welstandsbeleid en bestemmingsplan tegelijk worden aangepast.

Waarom moet het welstandsbeleid worden aangepast voor uw plan? De 'gebiedsgerichte criteria' in de welstandsnota van de gemeente gaan uit van de bestaande toestand. Met nieuwe ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. En als wel sprake is van een nieuwe ontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat deze moeten samenhangen met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing op het erf. In het geval van Rood voor rood verdwijnt die bebouwing juist!

De gebiedsgerichte criteria zijn bovendien onvoldoende geschikt om de gewenste hoogwaardige kwaliteit te bereiken, die in de privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd. Daarom zal zowel dit welstandsbeleid als het bestemmingsplan voor uw perceel door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

In deze folder vindt u inspiratie: hoe ziet dat er dan uit? De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. Deze criteria zijn op ontwikkeling gericht. De welstandstoets vindt plaats op grond van deze criteria. Als uw bouw- en erfinrichtingsplan voldoen aan de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt de vergunning verleend. In uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester door de toepassing van de hardheidsclausule in de welstandsnota van de gemeente.

Veel succes met uw plannen!

Hoe kunt u deze inspiratiefolder gebruiken?

In het buitengebied van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen komen verschillende landschapstypen en erftypen voor. De gemeentes maken bij de nieuwe ontwikkelingen die gebruik maken van de rood voor rood regeling onderscheid tussen:

Oud landschap: kampenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap;
Jong landschap: heide- en veenontginningenlandschap.

In welk gebied uw woning wordt gebouwd, kunt u in onderstaande kaart bepalen.

Deze folder geeft zowel voor het oude als het jonge landschap weer welke erftypen daar voorkomen, wat de bedoeling (ambitie) van de gemeente is en hoe de bebouwing eruit mag zien. Om een volledig overzicht krijgen van uw mogelijkheden is het verstandig de volgende stappen te doorlopen:

1. Bekijk op de kaart in welk landschapstype uw ontwikkeling zich bevindt.
2. Bekijk het schema en bepaal welk erftype u kiest voor uw ontwikkeling.
3. Neem kennis van de ambitie van de gemeente voor het landschapstype waarin uw erf zich bevindt.
4. Stem het uiterlijk van uw woning af op de afbeeldingen bij de onderwerpen hoofdvorm, aan- en uitbouwen, transformatie, gevelopbouw en detail.
5. Gebruik materialen die worden getoond bij het onderwerp materialen.

Opgemerkt wordt dat elke locatie en elke opgave anders is waardoor maatwerk per locatie van groot belang is. Deze folder is toepasbaar wanneer één woning wordt toegevoegd. Bij twee of meer woningen is aanvullend locatiespecifiek welstandsbeleid denkbaar.

Het verdient aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium, voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, gebruik te maken van het spreekuur van de stadsbouwmeester bij de gemeente. Dit kan al met een eerste schets van het gekozen erftype en hoofdvorm van de gebouwen aan de hand van de inspiratiebeelden in deze folder. U kunt hiervoor een afspraak maken bij de publieksbalie van de gemeente.



Voor zonnepanelen en/of -collectoren op daken, voor zover vergunningplichtig, gelden in het hele gebied de onderstaande criteria. Als geen vergunning nodig is zijn dit aanbevelingen. De panelen- of collectoren:

- liggen plat op het dakvlak;
- worden evenwichtig geplaatst in een regelmatig patroon;
- hebben rondom (ook ter plaatse van elementen op het dak) nog een ruime strook dakvlak;
- zijn qua kleur, inclusief de randen, zoveel mogelijk afgestemd op het dakvlak.

Wanneer een groot oppervlak van het dak wordt voorzien van zonnepanelen- of collectoren verdient het de voorkeur om het dakvlak in zijn geheel uit te voeren als (een dakvlak gelijkend type) zonnepaneel- of collector.

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek



Verkennd bodemonderzoek Goudkampsweg 4 te Hezingen

Opdrachtgever : BJZ
Contactpersoon : Dhr. J. ter Avest
Adres : Twentepoort Oost 16a
Postcode & plaats : 7609 RG Almelo

Rapportnummer : MT.14348



Groenlo, 9 december 2014



Opgesteld: N. Looman	Paraaf:
Geautoriseerd: F.H. Broekhuijsen	Paraaf:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
2	VOORINFORMATIE	4
2.1	LOCATIESPECIFIEKE INFORMATIE	4
2.2	OMGEVINGSGEGEVENS	4
2.3	GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS	4
2.4	VOORGAANDE BODEMONDERZOEKEN.....	5
2.5	AFBAKENING LOCATIE VOOR BODEMONDERZOEK	5
3	VERWACHTINGSPATROON	6
3.1	BODEMONDERZOEK	6
3.2	ASBEST	6
4	ONDERZOEKSOPZET	7
4.1	ALGEMEEN.....	7
4.2	BOOR- EN ANALYSEFREQUENTIE	7
5	RESULTATEN	8
5.1	TOETSINGSKADER	8
5.2	VERRICHTE WERKZAAMHEDEN.....	8
5.3	LOCALE BODEMOPBOUW	8
5.4	ZINTUIGLUKE WAARGENOMEN BIJZONDERHEDEN	8
5.5	METINGEN WATERMONSTERNAME.....	9
5.6	SAMENSTELLING (MENG)MONSTERS EN CHEMISCHE ANALYSES.....	9
5.7	ANALYSERESULTATEN	9
5.8	INTERPRETATIE ANALYSERESULTATEN.....	12
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13
6.1	ALGEMEEN.....	13
6.2	VERWACHTINGSPATROON.....	13
6.3	RESULTATEN	13
6.4	SLOTCONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	13

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 ^a	Topografische kaart
BIJLAGE 1 ^b	Kadastrale kaart met gegevens
BIJLAGE 1 ^c	Situatietekening met monsternamepunten
BIJLAGE 2	Boorbeschrijvingen
BIJLAGE 3	Analysecertificaten grond
BIJLAGE 4	Analysecertificaten grondwater
BIJLAGE 5	Toetsingstabellen
BIJLAGE 6	Projectfoto's
BIJLAGE 7	Onafhankelijkheidsverklaring
BIJLAGE 8	Toegepaste normen

1 INLEIDING

In opdracht van BIZ heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 25 november en 2 december 2014 een verkennend bodemonderzoek verrichten ter plaatse van het perceel aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen (gemeente Dinkelland Tubbergen).

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². In bijlage 1 zijn de topografische en de kadastrale kaart met de ligging en het overzicht van de locatie opgenomen.

Aanleiding voor het bodemonderzoek zijn een bestemmingsplanwijziging en voorgenomen bouwactiviteiten. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het vooronderzoek, dat parallel loopt aan deze norm, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5725 (NEN 5725).

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. is gecertificeerd en erkend voor het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek conform deze beoordelingsrichtlijn. Het toepassingsgebied van dit certificaat betreft de BRL-SIKB protocollen 2001, 2002 en 2018. De grond- en/of grondwateranalyses zijn uitgevoerd door een RVA-gecertificeerd en door de overheid erkend laboratorium.

Tussen Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie, die de onafhankelijkheid en de integriteit zouden beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren. De onafhankelijkheidsverklaring van het uitgevoerde veldwerk is opgenomen in bijlage 8.

In het voorliggende rapport wordt verslag gedaan van het uitgevoerde bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 is de locatie beschreven. Aan de hand van deze gegevens is in hoofdstuk 3 het verwachtingspatroon gedefinieerd omtrent de verontreinigingssituatie. Hoofdstuk 4 behandelt de onderzoeksopzet, terwijl in hoofdstuk 5 de veldwaarnemingen en de analyseresultaten kort samengevat zijn weergegeven. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen gedefinieerd.

2 VOORINFORMATIE

Voor aanvang van het bodemonderzoek zijn de (historische) gegevens, die relevant zijn voor het onderzoek, verzameld op basisniveau. Het vooronderzoek heeft plaatsgevonden op het onderhavige perceel en de aangrenzende terreinen (maximaal tot 50 meter afstand).

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- informatie van de gemeente
- informatie van de opdrachtgever
- locatie inspectie

2.1 Locatiespecifieke informatie

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen (gemeente Dinkelland Tubbergen). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie N, nummer 59.

Omschrijving van de onderzoekslocatie

De locatie betreft een bouwland tegen over het adres Goudkampsweg nr. 7 te Hezingen. Aan de weg staat een schuur. De rest van de locatie bestaat uit wei-/bouwland.

Afbeelding onderzoekslocatie:



Historisch gebruik

Er zijn geen relevante gegevens van de historie van het terrein bekend welke van invloed zouden kunnen zijn op de onderzoeksstrategie.

Toekomstig gebruik

In het kader van de rood-voor-rood regeling, mag er op de onderzoekslocatie een woning worden gerealiseerd.

Verhardingen, ophogingen, calamiteiten

Het terrein is niet verhard. Het terrein is niet opgehoogd. Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan.

Asbest

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

2.2 Omgevingsgegevens

De directe omgeving van de locatie is in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden.

2.3 Geohydrologische gegevens

Voor de bodemgegevens en de geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst grondwaterverkenning, TNO, Delft 1972, kaartblad 41 west).

diepte (m-mv)	omschrijving
0 - 2	Matig fijn tot matig grof zand. Pakket: (formatie v. Twente).
2 - 3	Grof zand. Pakket: (formatie v. Twente).
3 - 9	Fijn zand. Pakket: en tevens slijp, klei en leem houdend. (formatie v. Twente).
9 - 21	Matig fijn tot matig grof zand. Pakket: en tevens slijp, klei en leem houdend. (formatie v. Kreftenheye en Urk).

Regionale grondwaterstroming

De stromingsrichting van het grondwater is regionaal Westelijk gericht. Lokaal kan de stroming van het grondwater worden beïnvloed door drainages en oppervlaktewater. Het grondwater onder de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Op en in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie hebben voorzover bekend geen voorgaande bodemonderzoeken plaatsgevonden.

2.5 Afbakening locatie voor bodemonderzoek

Het vooronderzoek heeft plaatsgevonden op het onderhavige perceel en de aangrenzende terreinen (maximaal tot 50 meter afstand). De geografische afbakening van het besluitvormingsgebied betreft het te bebouwen gedeelte (inclusief toekomstige tuin). Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op het gedeelte waar nieuwbouw (inclusief toekomstige tuin) gerealiseerd gaat worden. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².

3 VERWACHTINGSPATROON

3.1 Bodemonderzoek

Op basis van de in hoofdstuk 2 verstrekte (historische) informatie is vooraf bekeken in hoeverre de bodem op de onderzoekslocatie verontreinigd kan zijn. Volgens de NEN 5740 dient dan een aanname te worden gemaakt omtrent de kans op bodemverontreiniging. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in verdachte en niet verdachte locaties.

Op basis van het vooronderzoek zijn geen deellocaties te onderscheiden. De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. De hypothese luidt dan ook: De gehele locatie is onverdacht. Ten behoeve van de gehele locatie wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd.

Indien in geen van de monsters één van de onderzochte stoffen aanwezig is in een concentratie boven de streefwaarde van de toetsingstabel uit de circulaire "Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant nr. 6563 3 april 2012", wordt de hypothese aangenomen.

3.2 Asbest

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Wel wordt tijdens de veldwerkzaamheden gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen, in het opgeboorde materiaal en op de bodem van de onderzoekslocatie.

4 ONDERZOEKSOPZET

4.1 Algemeen

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Het aantal boringen per laag, het aantal peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in de NEN 5740 en is afhankelijk van de oppervlakte en eventuele verdachte (deel)locaties.

4.2 Boor- en analysefrequentie

De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000 veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. is hiervoor gecertificeerd. Het veldwerk is uitgevoerd volgens de van toepassing zijnde normen die in bijlage 8 staan vermeld.

In de onderstaande tabel is de onderzoeksopzet weergegeven.

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
4 tot ± 50 cm-mv	1	2 AS3000-pakketten grond	1 AS3000-pakket grondwater
1 tot ± 200 cm-mv			

Standaardpakket grondmonsters:

- Lutum en organische stof (volgens AS3010)(bovengrond en optioneel in de ondergrond)
- Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn) (volgens AS3010)
- PCB's (volgens AS3010 en AS3020)
- Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (10 PAK uit Leidraad Bodembescherming, volgens AS3010)
- Minerale olie (C10-40) (volgens AS3010)

Standaardpakket grondwatermonsters:

- Zuurgraad (pH) en Geleidbaarheid (EC)
- Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)(volgens AS3110)
- Vluchtige aromaten (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, styreen, naftaleen) (volgens AS3110 en AS3130)
- Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (vinylchloride, chloorethenen, chloormethaan, chloroform, chloorethanen, chloorpropanen en bromoform) (volgens AS3110)
- Minerale olie (C10-40), (volgens AS3110)

De boringen worden in trajecten van maximaal 50 cm bemonsterd, of anders afhankelijk van de veldwaarnemingen.

De analyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek zullen worden uitgevoerd volgens het accreditatieschema AS3000. De AS3000 is een richtlijn waarin de kwaliteitseisen voor laboratoria zijn vastgelegd voor al het milieuhygiënisch bodemonderzoek. AS3000 vormt één van de centrale instrumenten voor bodemonderzoek in het kader van de nieuwe Regeling Bodemkwaliteit van het ministerie voor Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Alleen analysecertificaten van AS3000 erkende laboratoria worden dan nog geaccepteerd. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv besteedt haar analyses uit aan een RVA-gecertificeerd laboratorium, welke de AS3000 erkenning in haar bezit heeft.

Een week na plaatsing wordt uit de geplaatste peilbuis met behulp van een slangenpomp een grondwatermonster genomen. Ten behoeve van de bepaling van de zware metalen wordt het grondwater in het veld gefiltreerd door een filter met een poriëngrootte van 0,45 micron.

5 RESULTATEN

5.1 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte monsters worden vergeleken met de waarden van de toetsingstabel uit de "Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant nr. Staatscourant nr. 6563 3 april 2012".

De in deze tabel genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:

achtergrond-/streefwaarde	= referentiewaarde
toetsingswaarde	= toetsingswaarde voor nader onderzoek ($\frac{1}{2}(S- + I- \text{ waarde})$)
interventiewaarde	= toetsingswaarde voor sanering of saneringsonderzoek

De streef-, toetsings- en interventiewaarden voor een aantal stoffen in de grond zijn afhankelijk van het gehalte aan organische stof en lutum. De referentiewaarden voor grond zijn daar waar mogelijk berekend met een door het laboratorium bepaald percentage lutum en organische stof. De bepaling van het gehalte aan lutum en organische stof kan achterwege blijven als voor toepassing van de bodemtypecorrectie wordt gerekend met de laagste percentages aan lutum en organische stof (voor beide 2%).

Voor de beoordeling van de verontreinigingssituatie wordt behalve met de toetsingstabel, ook rekening gehouden met de zintuiglijke waarnemingen en eventueel met het gebruik van de bodem.

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

kleiner dan de achtergrond-/streefwaarde	= niet verontreinigd
tussen achtergrond-/streefwaarde en toetsingswaarde	= licht verontreinigd
tussen toetsingswaarde en interventiewaarde	= matig verontreinigd
groter dan de interventiewaarde	= sterk verontreinigd

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de streefwaarde. Overschrijding van de toetsingswaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Als voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

5.2 Verrichte werkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. (dhr. T. Huls) uitgevoerd op 25 november en 2 december 2014. In de volgende tabel zijn de verrichte werkzaamheden weergegeven:

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
4 boringen (2, 3, 5, 6) tot ± 50 cm-mv	1 peilbuis (1) filterstelling 200-250 cm-mv
1 boring (4) tot ± 200 cm-mv	

Op de tekening in bijlage 1c staan de diverse boringen weergegeven. De boorbeschrijvingen staan beschreven in bijlage 2.

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op korrelgrootte (=textuur), kleur, geur en andere bijzonderheden. De eventuele aanwezigheid van olie is aan de hand van een afwijkende bodemkleur (veelal blauwgrijs) en oliegeur beoordeeld. Bovendien is de grond ondergedompeld in water. Indien er een oliefilm op het water ontstaat, kan aan de hand van de dikte en de kleurschakering van de oliefilm het olieproduct indicatief beoordeeld worden. Deze test wordt een oliewaterreactie genoemd. De geur, kleur en de oliewaterreactie geven samen een indruk van de mate en soort olieverontreiniging.

5.3 Locale bodemopbouw

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 115 cm-mv voor peilbuis 1. De complete omschrijvingen van de boorprofielen staan vermeld in bijlage 2.

5.4 Zintuiglijke waargenomen bijzonderheden

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Tevens is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

5.5 Metingen watermonstername

Tijdens bemonstering van het grondwater, zijn de volgende metingen uitgevoerd:

Code	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstelling (cm-mv)	Grondwaterstand (cm-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ($\mu\text{S/cm}$)	Troebelheid (NTU)
1	25-11-2014	2-12-2014	200-250	115	4,87	398	3,85

Geen van de gemeten waarden van de zuurgraad en de geleidbaarheid wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden. De waarde van de troebelheid is verhoogd t.o.v. de natuurlijke achtergrondwaarde (tussen 0 en 10 NTU). Door deze hoge troebelheid kan een overschatting van organische parameters ten gevolg hebben.

5.6 Samenstelling (meng)monsters en chemische analyses

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen zijn (meng)monsters samengesteld van de grond. Bij het samenstellen van mengmonsters bedraagt de laagdikte waarover wordt gemengd in principe 0,5 meter; alleen bij een gelijke bodemkarakteristiek kunnen monsters worden gemengd over een grotere laagdikte. Verschillende grondsoorten (bijvoorbeeld klei, zand en veen) mogen niet worden vermengd.

In onderstaande tabel zijn de verschillende (meng)monsters en de uitgevoerde analyses weergegeven.

Monster	Samenstelling	Traject (cm-mv)	Analyse
M1	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1	0-50	AS3000-pakket grond
M2	1-2, 1-3, 1-4, 4-2, 4-3	50-200	AS3000-pakket grond
1		200-250	AS3000-pakket grondwater

Motivatie:

M1 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de bovengrond.

M2 is samengesteld uit de individuele grondmonsters van de ondergrond.

5.7 Analyseresultaten

In bijlage 3 zijn de analyserapporten van de grond opgenomen en in bijlage 4 van het grondwater. De toetsingstabellen van de analyseresultaten zijn weergegeven in bijlage 5. Indien een "kleiner dan (< en <d)" teken vermeld staat bij de uitslag van een analyse, is de aangetroffen waarde kleiner dan de detectiegrens van het analysetoestel.

In de onderstaande tabel(len) worden de geanalyseerde concentraties aangegeven. De achtergrond-, toetsings- en interventiewaarden van de grond hebben betrekking op een bodem met bepaalde organische stof- en lutumpercentages zoals deze in de tabellen zijn gepresenteerd.

Verbinding	Grondmonsters	
	M1 (mg/kg.ds)	M2 (mg/kg.ds)
Organische stof (% d.s.)	4,6	1
Lutum (% d.s.)	3,2	2,4
Droge stof		
Droge stof (% d.s.)	82	84,2
Metalen		
Barium	<20 -	<20 -
Cadmium	<0,2 -	<0,2 -
Kobalt	<3 -	<3 -
Koper	9,5 -	<5 -
Kwik	0,075 -	<0,05 -
Lood	<10 -	<10 -
Molybdeen	<1,5 -	<1,5 -
Nikkel	<4 -	<4 -
Zink	25 -	<20 -
PAK		
Naftaleen	<0,05 -	<0,05 -
Anthraceen	<0,05 -	<0,05 -
Fenanthreen	<0,05 -	<0,05 -
Fluoranthreen	<0,05 -	<0,05 -
Benzo(a)anthraceen	<0,05 -	<0,05 -
Chryseen	<0,05 -	<0,05 -
Benzo(a)pyreen	<0,05 -	<0,05 -
Benzo(g,h,i)peryleen	<0,05 -	<0,05 -
Benzo(k)fluoranthreen	<0,05 -	<0,05 -
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	<0,05 -	<0,05 -
PAK (10) (0,7 factor)	0,35 -	0,35 -
Polychloorbifenylen (PCB)		
PCB 52	<0,001 -	<0,001 -
PCB 28	<0,001 -	<0,001 -
PCB 101	<0,001 -	<0,001 -
PCB 118	<0,001 -	<0,001 -
PCB 138	<0,001 -	<0,001 -
PCB 153	<0,001 -	<0,001 -
PCB 180	<0,001 -	<0,001 -
PCB (7) (som, 0,7 factor)	0,0049 -	0,0049 -*
Minerale olie		
Minerale olie C10-C12	<3 -	<3 -
Minerale olie C12-C16	<5 -	<5 -
Minerale olie C16-C21	<5 -	<5 -
Minerale olie C21-C30	<11 -	<11 -
Minerale olie C30-C35	6,3	<5 -
Minerale olie C35-C40	<6 -	<6 -
Minerale olie totaal	<35 -	<35 -

M1: 1-1,2-1,3-1,4-1,5-1,6-1 (0-50 cm-mv)

M2: 1-2,1-3,1-4,4-2,4-3 (50-200 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, †: overschrijding echter niet alle normen bekend,

-: separate gehalten zijn onder achtergrondwaarde of detectiegrens,

<: onder achtergrondwaarde of detectiegrens, +: tussen achtergrondwaarde en ½(AW+I),

++: tussen ½(AW+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

Grondwatermonster

Verbinding	1 (µg/liter)
Metalen	
Barium	150 +
Cadmium	<0,2 -
Kobalt	2,7 -
Koper	21 +
Kwik	<0,05 -
Lood	<2 -
Molybdeen	<2 -
Nikkel	3,5 -
Zink	54 -
Vluchtige aromaten	
Benzeen	<0,2 -
Tolueen	<0,2 -
Ethylbenzeen	<0,2 -
o-xyleen	<0,1 -
p- en m-xyleen	<0,2 -
Xylenen (som, 0.7 factor)	0,21 -*
BTEX (som)	<0,9 -
Styreen (Vinylbenzeen)	<0,2 -
PAK	
Naftaleen	<0,02 -
Gehalogeneerde koolwaterstoffen	
1,1-Dichloorethaan	<0,2 -
1,2-Dichloorethaan	<0,2 -
1,1-Dichlooretheen	<0,1 -
cis-1,2-Dichlooretheen	<0,1 -
trans-1,2-Dichlooretheen	<0,1 -
Dichloormethaan	<0,2 -
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	0,14 -*
1,1-Dichloorpropan	<0,2 -
1,2-Dichloorpropan	<0,2 -
1,3-Dichloorpropan	<0,2 -
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	0,42 -
Tetrachlooretheen (Per)	<0,1 -
CKW (som)	<1,6 -
Tetrachloormethaan (Tetra)	<0,1 -
1,1,1-Trichloorethaan	<0,1 -
1,1,2-Trichloorethaan	<0,1 -
Trichlooretheen (Tri)	<0,2 -
Trichloormethaan (Chloroform)	<0,2 -
Vinylchloride	<0,1 -
Tribroommethaan (bromoform)	<0,2 -
Minerale olie	
Minerale olie C10-C12	<4 -
Minerale olie C12-C16	<7 -
Minerale olie C16-C21	<8 -
Minerale olie C21-C30	<15 -
Minerale olie C30-C35	<8 -
Minerale olie C35-C40	<8 -
Minerale olie totaal	<50 -

1: (200-250 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, f: overschrijding echter niet alle normen bekend,

-: separate gehalten zijn onder streefwaarde of detectiegrens,

<: onder streefwaarde of detectiegrens, +: tussen streefwaarde en ½(S+f),

++: tussen ½(S+f) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

5.8 Interpretatie analyseresultaten

In geen van de grondmonsters is één van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Uit de analyseresultaten met betrekking tot het grondwater blijkt dat:

- het grondwatermonster 1 licht verontreinigd is met Barium en Koper.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Algemeen

In opdracht van BJJ heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 25 november en 2 december 2014 een verkennend bodemonderzoek verrichten ter plaatse van het perceel aan de Goudkampsweg 4 te Hezigen (gemeente Dinkelland Tubbergen).

Aanleiding voor het bodemonderzoek zijn een bestemmingsplanwijziging en voorgenomen bouwactiviteiten. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

6.2 Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

6.3 Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternames bedroeg de grondwaterstand 115 cm-mv voor peilbuis 1.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Koper.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

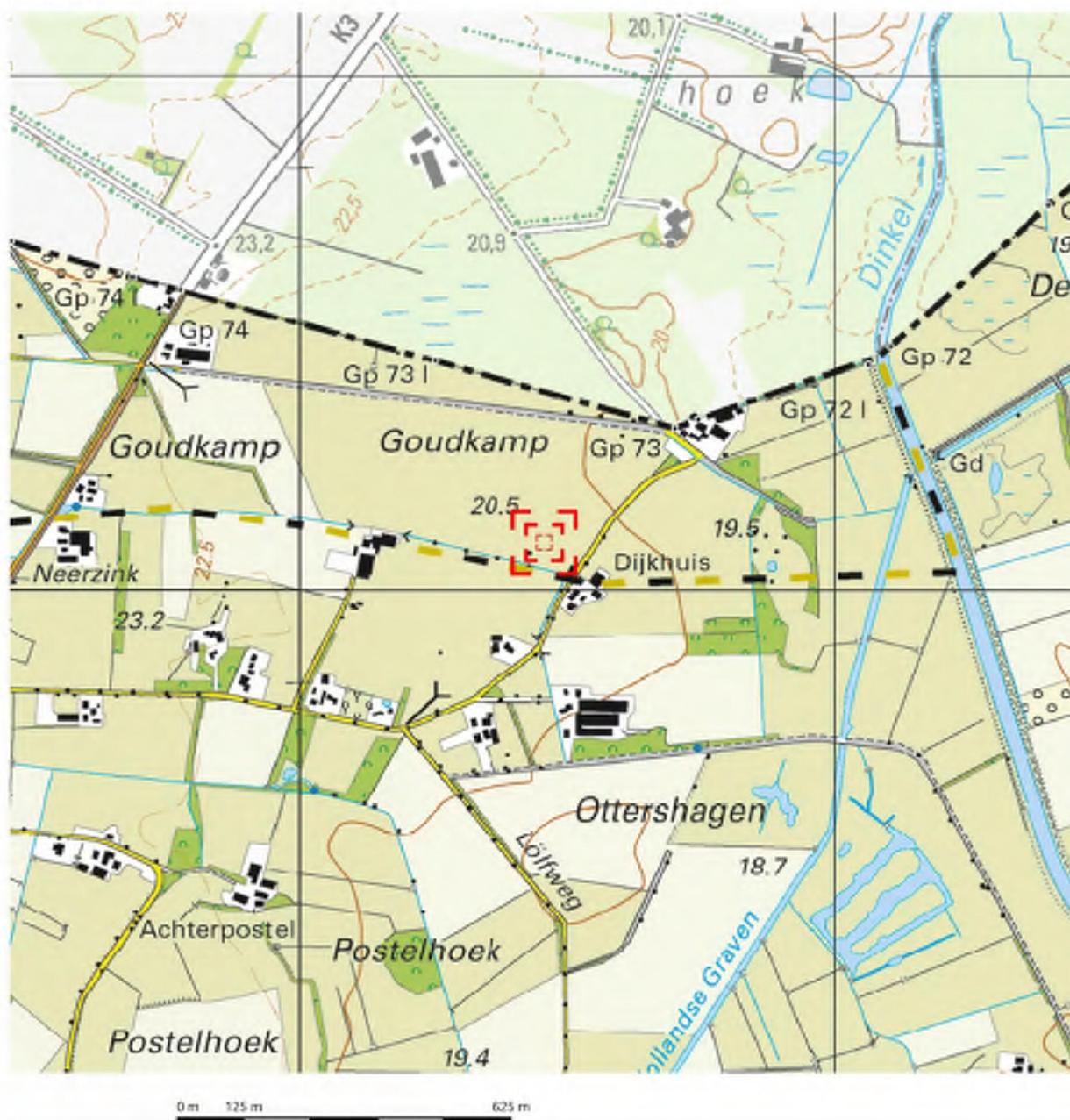
6.4 Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

BIJLAGE 1^A

TOPOGRAFISCHE KAART



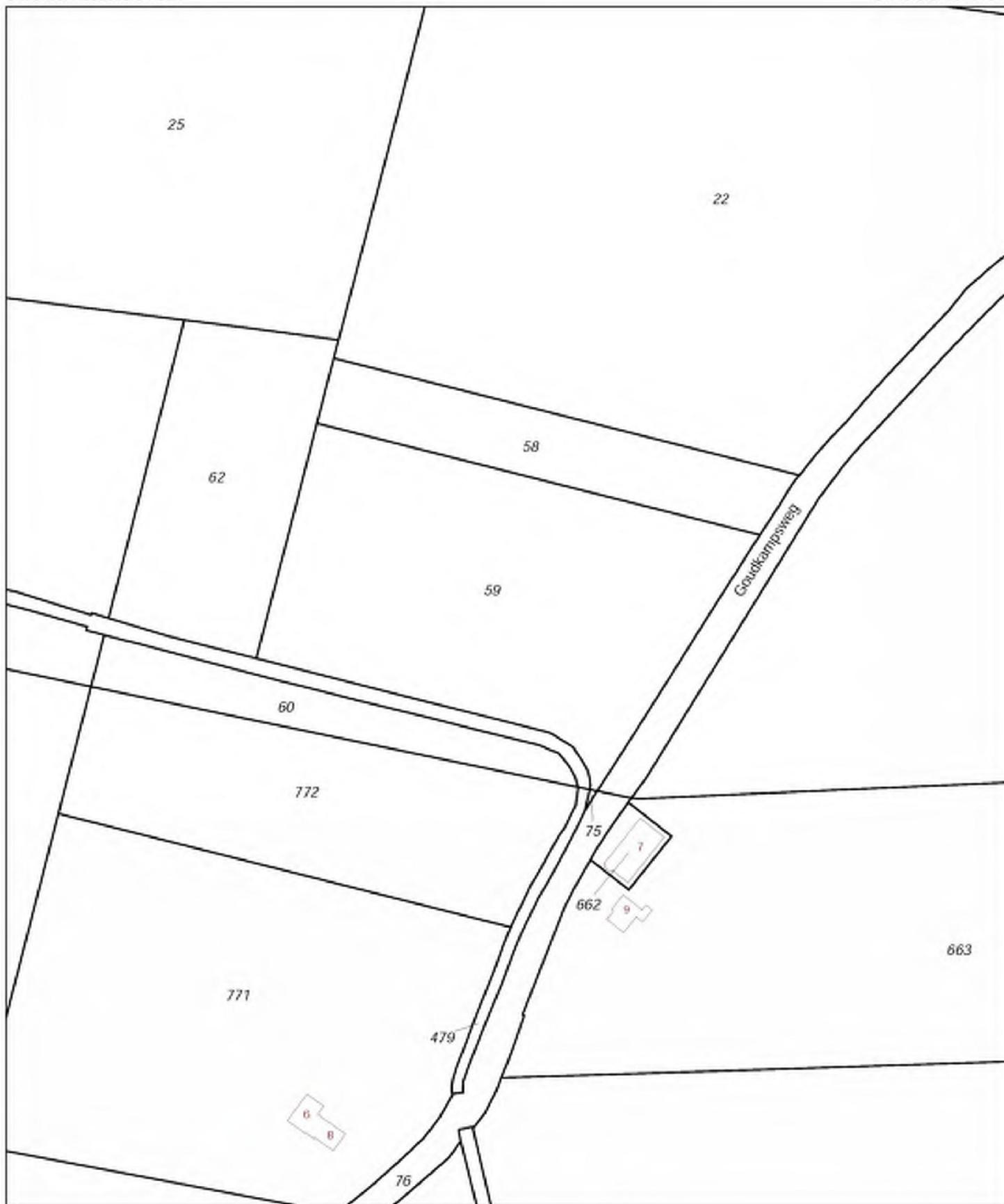
Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object TUBBERGEN N 59
 Goudkampsweg 4, 7662 PA HEZINGEN
 CC-BY Kadaster.

<p>BOUWING</p> <ul style="list-style-type: none"> a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas <p>WEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/veerweg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beveegbare brug brug op pijlers 	<p>SPOORWEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltranhalte a metro-bovengronds b metrostation <p>HYDROGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none"> waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schuiflus b stroom c koudan a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker <p>BOEWINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> a grasland met sloten b akkerland met guppels c boomgaard d tuinwoning e boomkweekerij f grasland met populierinopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j oernd k heide l zand m draaiand, esenoas n rietland o dodendrukker, begraaflaats p overig bodengebruik 	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <ul style="list-style-type: none"> a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e wateroren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvoert a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmotor d wind turbine a oliepompeinstallatie b seinmast c zendmast a huubed b monument c gemaal a kamperterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afsloting hoogspanningsleiding met mast muur geluidovering
--	--	---

BIJLAGE 1^B

KADASTRALE KAART MET GEGEVENS



0 m 20 m 100 m

12345

Deze kaart is noodzakelijk

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een overzichtskaart, Apeldoorn, 21 november 2014
 De bevoegdheid van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

TUBBERGEN

N

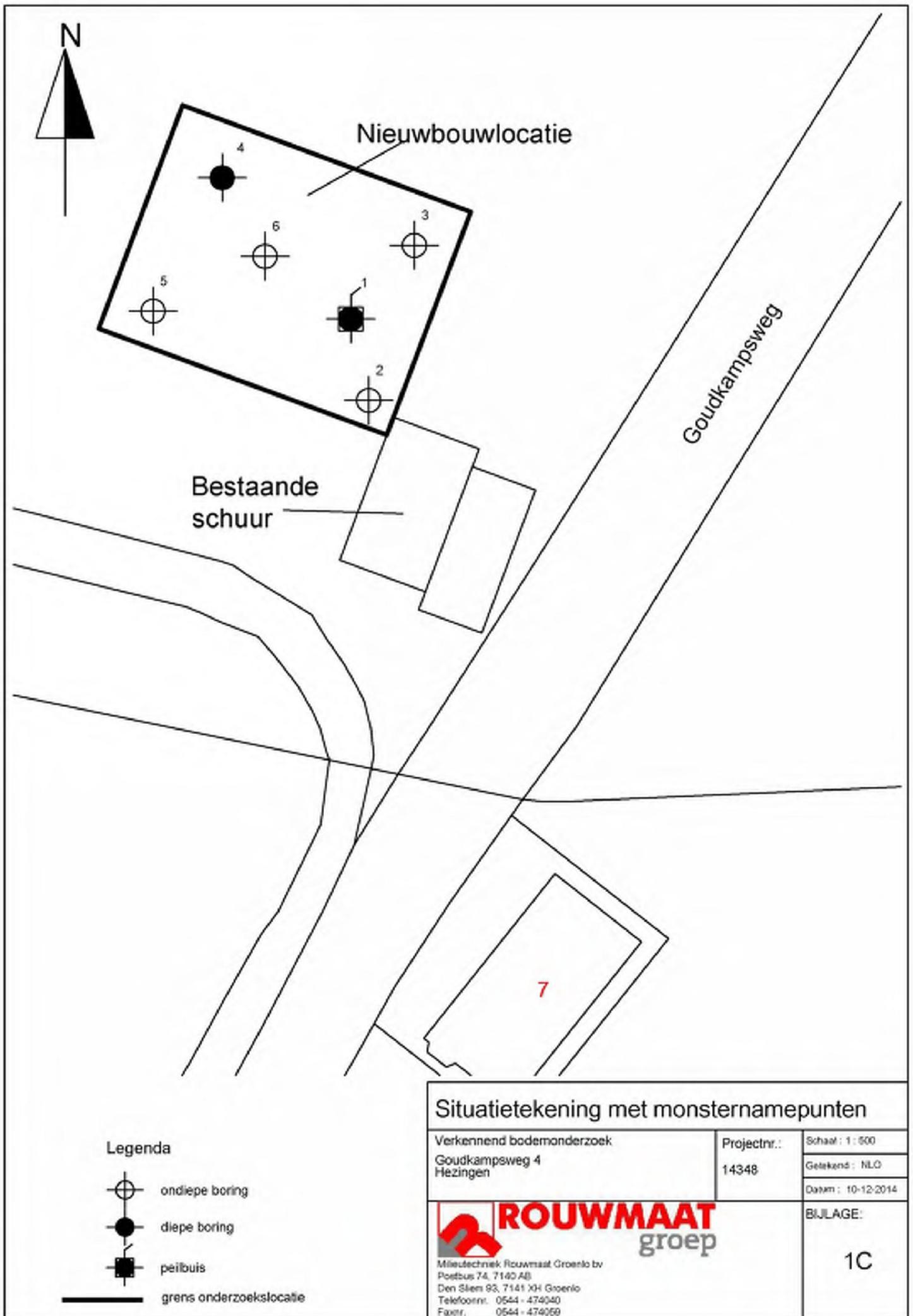
59



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

BIJLAGE 1^c

SITUATIETEKENING MET MONSTERNAMEPUNTEN



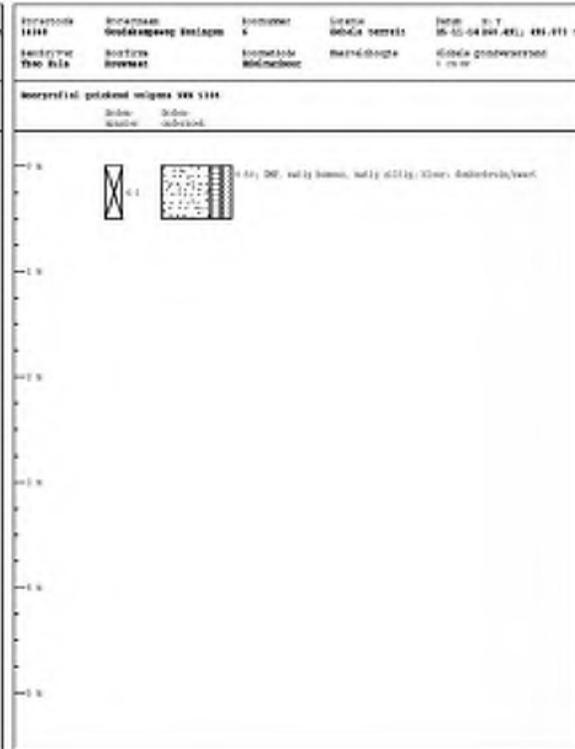
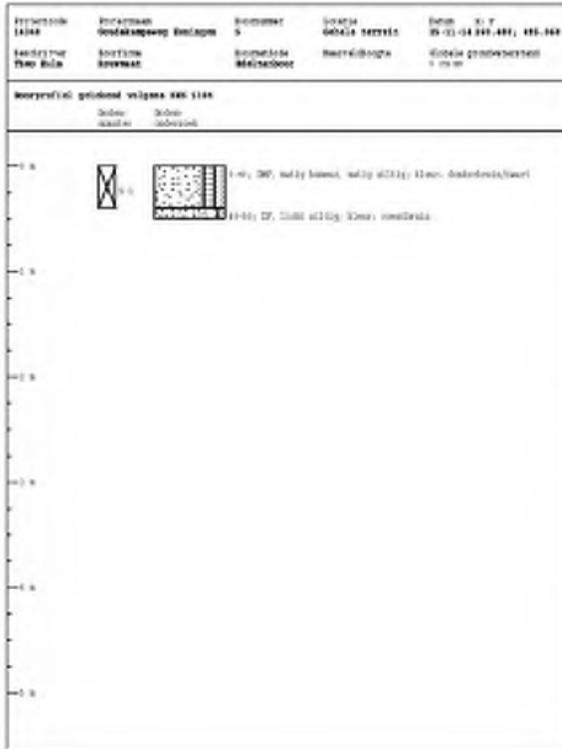
Situatietekening met monsternamepunten

Verkennend bodemonderzoek Goudkampsweg 4 Hezingen	Projectnr.:	Schaal: 1 : 500
	14348	Getekend: NLO
		Datum: 10-12-2014

 Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv Postbus 74, 7140 AB Den Slem 93, 7141 XH Groenlo Telefoonnr. 0544 - 474040 Faxnr. 0544 - 474059	BIJLAGE:
	1C

BIJLAGE 2
BOORBESCHRIJVINGEN
Betekenis van afkortingen

G/g	: grind/grindig		O/o	: Olie		Blinde buis	:	
Z/z	: zand/zandig		P/p	: Puin		Filter	:	
L/s	: leem/siltig		T/t	: Stoeptegels		Grondwaterst.	:	
K/k	: klei/kleig					Aanvullingen	:	
V/h	: veen/humeus							
m	: mineraal arm							
	Overig							
			Ongeroerd monster	:		Geroerd monster	:	



BIJLAGE 3

ANALYSERAPPORTEN GROND

Milieutechniek Rouwmaat b.v.
T.a.v. Henk Broekhuijsen
Postbus 74
7140 AB GROENLO

Analysecertificaat

Datum: 03-12-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014138128/1
Uw project/verslagnummer	14348
Uw projectnaam	Goudskampsweg Hezingen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-11-2014

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Noom:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 457
3770 RL Barneveld NL

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KvK No. 09088623
IBAN: NL718MPP0227924525
BIC: BNPANL2A

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	14348	Certificaatnummer/Versie	2014138128/1
Uw projectnaam	Goudskampsweg Hezingen	Startdatum	26-11-2014
Uw ordernummer		Rapportagedatum	03-12-2014/09:31
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	82.0	84.2
S Organische stof	% (m/m) ds	4.6	1.0
Q Gloeirest	% (m/m) ds	95.2	98.9
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.2	2.4
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	9.5	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.075	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S Lead (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	25	<20
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.3	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1>M1	25-Nov-2014	8370251
2	1-2, 1-3, 1-4, 4-2, 4-3>M2	25-Nov-2014	8370252

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

R: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	14348	Certificaatnummer/Versie	2014138128/1
Uw projectnaam	Goudskampsweg Hezingen	Startdatum	26-11-2014
Uw ordernummer		Rapportagedatum	03-12-2014/09:31
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (RS3000)	Pagina	2/2

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

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1>M1	25-Nov-2014	8370251
2	1-2, 1-3, 1-4, 4-2, 4-3>M2	25-Nov-2014	8370252

eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09086623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPAR12R

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2014138128/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8370251	1	1-1	0	50	0532119583	1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1, 6-1>M1
8370251	2	2-1	0	50	0532119515	
8370251	3	3-1	0	50	0532119587	
8370251	4	4-1	0	50	0532119577	
8370251	5	5-1	0	40	0532119590	
8370251	6	6-1	0	50	0532119589	
8370252	1	1-2	50	100	0532119576	1-2, 1-3, 1-4, 4-2, 4-3>M2
8370252	1	1-3	100	150	0532119582	
8370252	1	1-4	150	200	0532119578	
8370252	4	4-2	50	100	0532119586	
8370252	4	4-3	100	150	0532119584	


Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.803.801
 KVK No. 09086423
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014138128/1**

Pagina 1/1

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

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 489 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 RL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KVK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 54001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2014138128/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.R. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL71BNP0027924525
 BIC: BNPANL2R

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

BIJLAGE 4

ANALYSERAPPORTEN GRONDWATER

Milieutechniek Rouwmaat b.v.
T.a.v. Henk Broekhuijsen
Postbus 74
7140 AB GROENLO

Analysecertificaat

Datum: 05-12-2014

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2014142096/1
Uw project/verslagnummer	14348
Uw projectnaam	Goudskampsweg Hezingen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	03-12-2014

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Noom:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 457
3770 RL Barneveld NL

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KvK No. 09088623
IBAN: NL718MPP0227924525
BIC: BNPANL2A

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14348
 Uw projectnaam Goudskampsweg Hezigen
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2014142096/1
 Startdatum 03-12-2014
 Rapportagedatum 05-12-2014/12:28
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (RS3000)

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	150
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	2.7
S Koper (Cu)	µg/L	21
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	3.5
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	54
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1	02-Dec-2014	8382800

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09086623
 IBAN: NL718NPD0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 14348
 Uw projectnaam Goudskampsweg Hezingen
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2014142096/1
 Startdatum 03-12-2014
 Rapportagedatum 05-12-2014/12:28
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water (RS3000)

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroomethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<4.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsteroomschrijving

1 1 Datum monstername 02-Dec-2014 Monster nr. 8382800

eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende verrichting
 S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.



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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09086623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

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



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2014142096/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8382800	1	1-2	200	250	0800268898	1
8382800	1	1	200	250	0680101019	
8382800	1	1-1	200	250	0680101025	



Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.803.801
 KVK No. 09086423
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2014142096/1**

Pagina 1/1

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

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 489 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 RL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KVK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 54001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2014142096/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som RS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som RS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som RS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KYK No. 09086623
 IBAN: NL71BNP0027924525
 BIC: BNPBRL2R

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

BIJLAGE 5

TOETSINGSTABELLEN

In de onderstaande tabel(len) worden de geanalyseerde concentraties aangegeven. De achtergrond-, toetsings- en interventiewaarden van de grond hebben betrekking op een bodem met bepaalde organische stof- en lutumpercentages zoals deze in de tabellen zijn gepresenteerd.

Verbinding	M1 (mg/kg.ds)	Grondmonster		
		AW	½(AW+I)	I
Organische stof (% d.s.)	4,8			
Lutum (% d.s.)	3,2			
Droge stof				
Droge stof (% d.s.)	82			
Metalen				
Barium	<20 -			
Cadmium	<0,2 -	0,40	4,50	8,59
Kobalt	<3 -	4,83	33,0	61,1
Koper	9,5 -	21,9	62,9	104
Kwik	0,075 -	0,11	1,50	2,90
Lood	<10 -	34,0	197	360
Molybdeen	<1,5 -	<d	95,0	190
Nikkel	<4 -	13,2	25,5	37,7
Zink	25 -	66,5	204	342
PAK				
Naftaleen	<0,05 -			
Anthraceen	<0,05 -			
Fenanthreen	<0,05 -			
Fluorantheen	<0,05 -			
Benzo(a)anthraceen	<0,05 -			
Chryseen	<0,05 -			
Benzo(a)pyreen	<0,05 -			
Benzo(g,h,i)peryleen	<0,05 -			
Benzo(k)fluorantheen	<0,05 -			
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	<0,05 -			
PAK (10) (0,7 factor)	0,35 -	1,50	20,8	40,0
Polychloorbifenylen (PCB)				
PCB 52	<0,001 -			
PCB 28	<0,001 -			
PCB 101	<0,001 -			
PCB 118	<0,001 -			
PCB 138	<0,001 -			
PCB 153	<0,001 -			
PCB 180	<0,001 -			
PCB (7) (som, 0,7 factor)	0,0049 -	0,0092	0,23	0,46
Minerale olie				
Minerale olie C10-C12	<3 -			
Minerale olie C12-C16	<5 -			
Minerale olie C16-C21	<5 -			
Minerale olie C21-C30	<11 -			
Minerale olie C30-C35	6,3			
Minerale olie C35-C40	<8 -			
Minerale olie totaal	<35 -	87,4	1194	2300

M1: 1-1,2-1,3-1,4-1,5-1,6-1 (0-50 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, †: overschrijding echter niet alle normen bekend,

-: separate gehalten zijn onder achtergrondwaarde of detectiegrens,

-: onder achtergrondwaarde of detectiegrens, +: tussen achtergrondwaarde en ½(AW+I),

++: tussen ½(AW+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

Verbinding	M2 (mg/kg.ds)	Grondmonster		
		AW	½(AW+I)	I
Organische stof (% d.s.)	1			
Lutum (% d.s.)	2,4			
Droge stof				
Droge stof (% d.s.)	84,2			
Metalen				
Barium	<20 -			
Cadmium	<0,2 -	0,35	3,97	7,60
Kobalt	<3 -	4,45	30,4	56,4
Koper	<5 -	19,6	56,4	93,1
Kwik	<0,05 -	0,11	1,45	2,80
Lood	<10 -	32,0	186	339
Molybdeen	<1,5 -	<d	85,0	190
Nikkel	<4 -	12,4	23,9	35,4
Zink	<20 -	60,2	185	310
PAK				
Naftaleen	<0,05 -			
Anthraceen	<0,05 -			
Fenanthreen	<0,05 -			
Fluorantheen	<0,05 -			
Benzo(a)anthraceen	<0,05 -			
Chryseen	<0,05 -			
Benzo(a)pyreen	<0,05 -			
Benzo(g,h,i)peryleen	<0,05 -			
Benzo(k)fluorantheen	<0,05 -			
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	<0,05 -			
PAK (10) (0,7 factor)	0,35 -	1,50	20,8	40,0
Polychloorbifenylen (PCB)				
PCB 52	<0,001 -			
PCB 28	<0,001 -			
PCB 101	<0,001 -			
PCB 118	<0,001 -			
PCB 138	<0,001 -			
PCB 153	<0,001 -			
PCB 180	<0,001 -			
PCB (7) (som, 0,7 factor)	0,0049 -*	0,0040	0,10	0,20
Minerale olie				
Minerale olie C10-C12	<3 -			
Minerale olie C12-C16	<5 -			
Minerale olie C16-C21	<5 -			
Minerale olie C21-C30	<11 -			
Minerale olie C30-C35	<5 -			
Minerale olie C35-C40	<6 -			
Minerale olie totaal	<35 -	38,0	519	1000

M2: 1-2,1-3,1-4,4-2,4-3 (50-200 cm-mw)

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, t: overschrijding echter niet alle normen bekend,

-: separate gehalten zijn onder achtergrondwaarde of detectiegrens,

-: onder achtergrondwaarde of detectiegrens, +: tussen achtergrondwaarde en ½(AW+I),

++: tussen ½(AW+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

Verbinding	Grondwatermonster			
	1 (µg/liter)	S	½(S+I)	I
Metalen				
Barium	150 +	50,0	338	625
Cadmium	<0,2 -	0,40	3,20	6,00
Kobalt	2,7 -	20,0	60,0	100,0
Koper	21 +	15,0	45,0	75,0
Kwik	<0,05 -	0,050	0,18	0,30
Lood	<2 -	15,0	45,0	75,0
Molybdeen	<2 -	5,00	15,3	30,0
Nikkel	3,5 -	15,0	45,0	75,0
Zink	54 -	65,0	433	800
Vluchtige aromaten				
Benzeen	<0,2 -	0,20	15,1	30,0
Tolueen	<0,2 -	7,00	50,4	100,0
Ethylbenzeen	<0,2 -	4,00	77,0	150
o-xyleen	<0,1 -			
p- en m-xyleen	<0,2 -			
Xylenen (som, 0.7 factor)	0,21 -*	0,20	35,1	70,0
BTEX (som)	<0,9 -			
Styreen (Vinylbenzeen)	<0,2 -	6,00	153	300
PAK				
Naftaleen	<0,02 -	0,0100	35,0	70,0
Gehalogeneerde koolwaterstoffen				
1,1-Dichloorethaan	<0,2 -	7,00	45,4	90,0
1,2-Dichloorethaan	<0,2 -	7,00	20,4	40,0
1,1-Dichlooretheen	<0,1 -	0,0100	5,01	10,00
cis-1,2-Dichlooretheen	<0,1 -			
trans-1,2-Dichlooretheen	<0,1 -			
Dichloormethaan	<0,2 -	0,0100	5,00	10,00
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	0,14 -*	0,0100	10,0	20,0
1,1-Dichloorpropan	<0,2 -			
1,2-Dichloorpropan	<0,2 -			
1,3-Dichloorpropan	<0,2 -			
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	0,42 -	0,80	40,4	80,0
Tetrachlooretheen (Per)	<0,1 -	0,0100	20,0	40,0
CKW (som)	<1,6 -			
Tetrachloormethaan (Tetra)	<0,1 -	0,0100	5,01	10,00
1,1,1-Trichloorethaan	<0,1 -	0,0100	15,0	30,0
1,1,2-Trichloorethaan	<0,1 -	0,0100	65,0	130
Trichlooretheen (Tri)	<0,2 -	24,0	262	500
Trichloormethaan (Chloroform)	<0,2 -	6,00	203	400
Vinylchloride	<0,1 -	0,0100	2,51	5,00
Tribroommethaan (bromoform)	<0,2 -	-	315	630
Minerale olie				
Minerale olie C10-C12	<4 -			
Minerale olie C12-C16	<7 -			
Minerale olie C16-C21	<8 -			
Minerale olie C21-C30	<15 -			
Minerale olie C30-C35	<8 -			
Minerale olie C35-C40	<8 -			
Minerale olie totaal	<50 -	50,0	325	600

1: (200-250 cm-mv)

Betekenis van de tekens en afkortingen:

Blanco: geen toetsingswaarde vastgesteld, i: indicatieve norm, f: overschrijding echter niet alle normen bekend,

-: separate gehalten zijn onder streefwaarde of detectiegrens,

-: onder streefwaarde of detectiegrens, +: tussen streefwaarde en ½(S+I),

++: tussen ½(S+I) en interventiewaarde, +++: boven interventiewaarde, n.b.: niet bepaald.

BIJLAGE 6

PROJECTFOTO'S



Afbeelding 1: Overzicht onderzoekslocatie

BIJLAGE 7

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v.

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

Projectnummer: 14348

Project 14-449 Bodemonderzoek Goudskampsweg Hezingen

Eis AS SIKB 2000

Degene die de kritische functie heeft, de opdrachtnemer, dient er aantoonbaar, transparant en controleerbaar voor zorg te dragen dat aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit is voldaan.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Milieutechniek Rouwmaat B.V. is gecertificeerd en erkend onder het procescertificaat met het kenmerk VB-031 voor het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek conform deze beoordelingsrichtlijn. Het toepassingsgebied van dit certificaat betreft de BRL-SIKB protocollen 2001, 2002 en 2018.

Ik verklaar dat het veldwerk ten behoeve van bovengenoemd project onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van AS SIKB 2000 en de daarin genoemde NEN-normen.

Met vriendelijke groet,
Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.



T.H. Huls
Veldmedewerker



Datum: 16-04-13
Formulier B.7.15 Onafhankelijkheidsverklaring versie 1, blad 1

BIJLAGE 8

TOEGEPASTE NORMEN (BEHALVE VOOR LABORATORIUMONDERZOEK)

NEN 5104	Geotechniek	Classificatie van onverharde grondmonsters
NEN 5707	Asbest	Bodem- inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem
NEN 5709	Bodem	Monstervoorbehandeling voor de bepaling van organische en anorganische parameters in grond
NEN 5725	Bodem	Richtlijn voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek
NEN 5740	Bodem	Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek
NPR 5741	Bodem	Boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater, die worden toegepast bij bodemverontreinigingsonderzoek
NPR 8616	Water en slib	Routinebepaling van de pH
NEN 5742	Bodem	Monsterneming van grond en sediment t.b.v. de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch/chemische bodemkenmerken.
NEN 5743	Bodem	Monsterneming van grond en sediment t.b.v. de bepaling van vluchtige verbindingen.
NEN 5744	Bodem	Monsterneming van grondwater t.b.v. de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch/chemische eigenschappen.
NEN 5745	Bodem	Monsterneming van grondwater t.b.v. de bepaling van vluchtige verbindingen.
NEN 5120	Geotechniek	Bepaling van stijghoogten van grondwater door middel van peilbuizen .
NEN 5751	Bodem	Vorbereiding van het monster voor fysisch-chemische analyses
NEN 5733	Bodem	Bepaling van de korrelgrootte m.b.v. zeef en pipet
NEN 5766	Bodem	Plaatsing van peilbuizen ten behoeve van milieukundig bodemonderzoek
NEN 5861	Milieu	Procedures voor monsteroverdracht
NEN-EN-ISO 5667-3	Water	Bemonstering - Deel 3: Richtlijnen voor de conservering en behandeling van watermonsters
NEN 5897	Asbest	Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat
NEN-ISO 7888	Water	Bepaling van het elektrisch geleidingsvermogen
SIKB protocol 2001	Milieu	Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
SIKB protocol 2002	Water	Het nemen van grondwatermonsters
SIKB protocol 2018	Asbest	Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

Bijlage 5 Watertoets



datum 2-12-2014
dossiercode 20141202-63-10039

Geachte heer/mevrouw Jeroen ter Avest,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan Rood voor rood Goudkampsweg, Hezingen door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203333.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Waterparagraaf:

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:

- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolering - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwzi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

Algemeen

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Copyright Digitale watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/>. Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.