

Geesteren, Voshaarsweg 18

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	6
1.3 Huidig planologisch regime	7
1.4 Bij het plan behorende stukken	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Waardentoets	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Natuurwaarden	25
4.3 Archeologische waarden	26
4.4 Cultuurhistorische waarden	27
4.5 Hydrologie en watertoets	28
Hoofdstuk 5 Milieutoets	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Bodem	30
5.3 Geluid	31
5.4 Geur	31
5.5 Luchtkwaliteit	32
5.6 Externe veiligheid	32
5.7 Bedrijven en milieuzonering	33
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Inleidende regels	35
6.3 Bestemmingsregels	35
6.4 Algemene regels	36
6.5 Overgangs- en slotregels	36

Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Inleiding	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.3	Economische uitvoerbaarheid	38
Bijlagen toelichting		39
Bijlage 1	Inrichtingsplan Rood voor Rood	40
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood	62
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna	65
Bijlage 4	Watertoets	91
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek	98
Regels		141
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	142
Artikel 1	Begrippen	142
Artikel 2	Wijze van meten	153
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	154
Artikel 3	Agrarisch - 1	154
Artikel 4	Wonen	165
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	172
Hoofdstuk 3	Algemene regels	174
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	174
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	175
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	176
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	177
Artikel 10	Overige regels	178
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	179
Artikel 11	Overgangsrecht	179
Artikel 12	Slotregel	180
Bijlagen regels		181
Bijlage 1	Bijlagen 1 en 2	182
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan Rood voor Rood	187

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

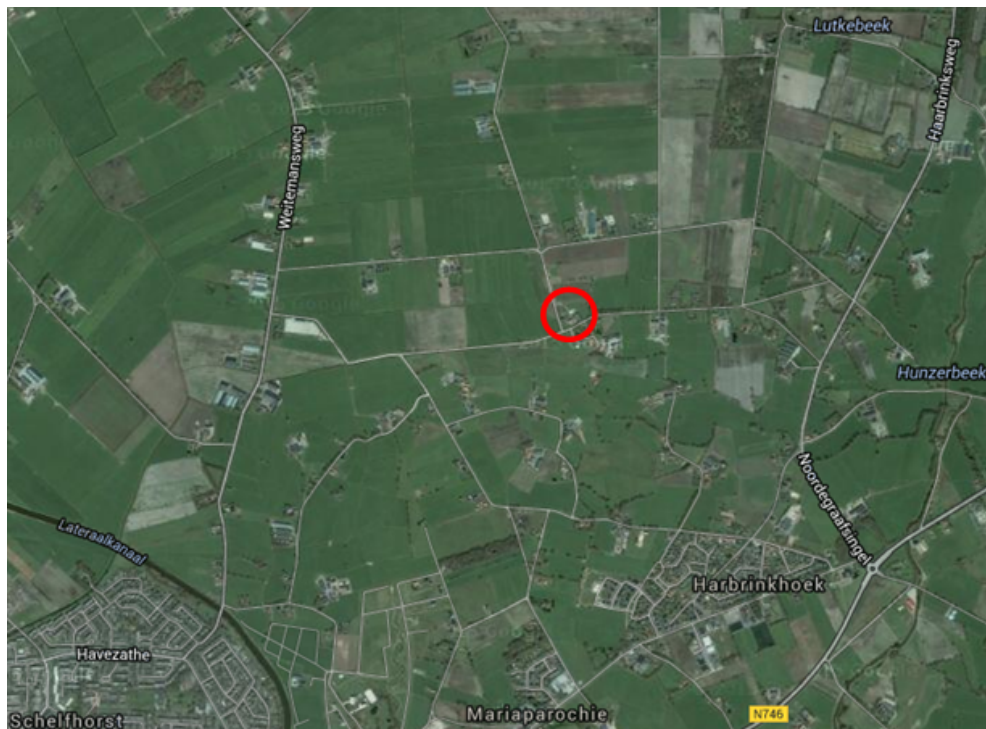
1.1 Aanleiding

Aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren (Overijssel) is een agrarisch erf gelegen. Dit betreft een voormalige melkvee- en varkenshouderij, met erf en opstallen. De eigenaren van het erf hebben als doel het erf op te waarderen door het slopen van aanwezige, landschapsontsierende bebouwing, het verwijderen van een grote hoeveelheid verharding en het toevoegen van passende beplanting. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls aan het erf en de omgeving gegeven en wordt voldaan aan het hoofdoel van het Rood voor Rood beleid (2014) van de gemeente Tubbergen. In ruil hiervoor zal een nieuwe woningbouwkavel op het voormalig agrarisch erf worden gerealiseerd.

Aangezien deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden. In deze toelichting wordt het plan nader beschreven.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie ligt in de gemeente Tubbergen, tussen de kernen Geesteren en Harbrinkhoek. De locatie ligt op de kruising van de Witteveenseweg-Voshaarsweg (zie afbeelding 1) en ligt binnen een landbouwontwikkelingsgebied (LOG-gebied). Er is sprake van een agrarisch gebied met verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie (rood omcirkeld) ten opzichte van de omgeving.

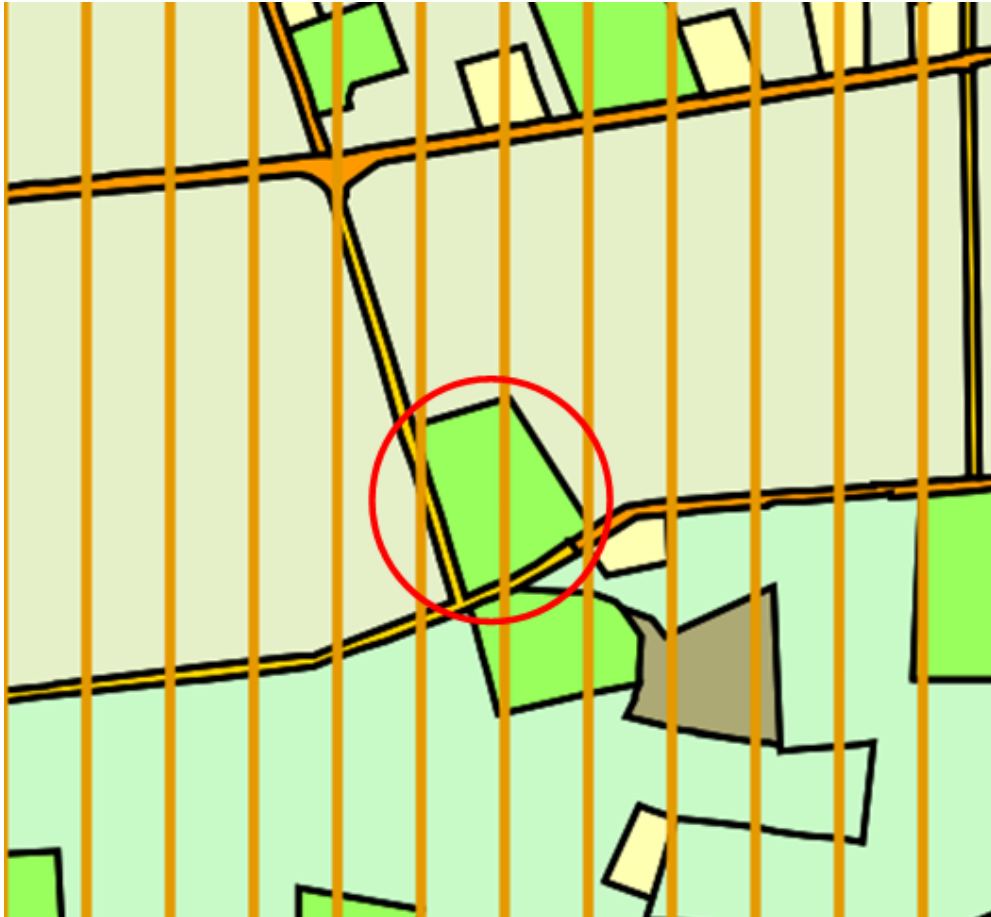
In afbeelding 2 is de begrenzing van het projectgebied weergegeven (zwarte lijn). Op het erf is een woning aanwezig. In afbeeldingen 5 en 6 is daarnaast weergegeven welke landschapsontsierende agrarische bebouwing (de nummer 1 t/m 8) wordt gesloopt.



Afbeelding 2: Begrenzing projectgebied

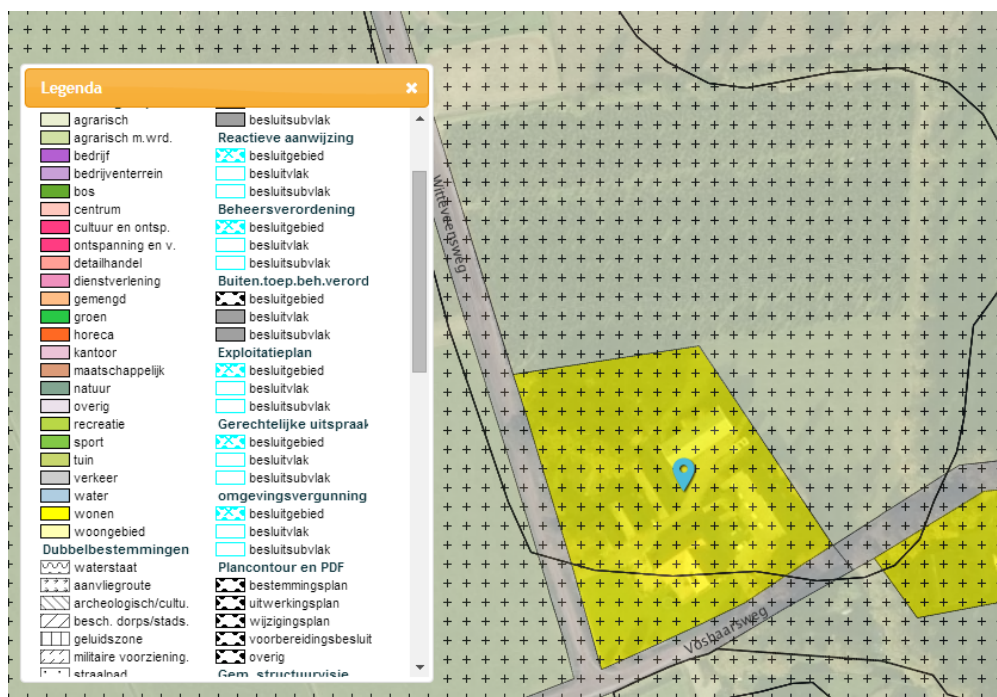
1.3 Huidig planologisch regime

Het erf aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Tubbergen (vastgesteld op 6 juni 2006 en, na (gedeeltelijke) goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2007, op 31 mei 2007 in werking getreden). Het erf heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast ligt het erf in een landbouwontwikkelingsgebied. In afbeelding 4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' opgenomen. Tevens valt de locatie binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'. De kern van deze technische en beleidsmatige aanpassing ligt in de verruiming van de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied 900 m³.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2006.

Op het moment van schrijven is er een voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' ter inzage gelegd (d.d. 19 maart 2015). Een voorontwerp heeft geen formele status. Wel geeft deze de beoogde toekomstige bestemming weer. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de reikwijdte van het voorontwerp bestemmingsplan (zie afbeelding 4). In het voorontwerp heeft de projectlocatie de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch - 1'. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en ligt de projectlocatie binnen de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De realisatie van een burgerwoning past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Hiertoe is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Geesteren, Voshaarsweg 18' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0183.1413316) en een renvoer;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het projectgebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan (huidige en toekomstige situatie). In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het projectgebied en de directe omgeving aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2

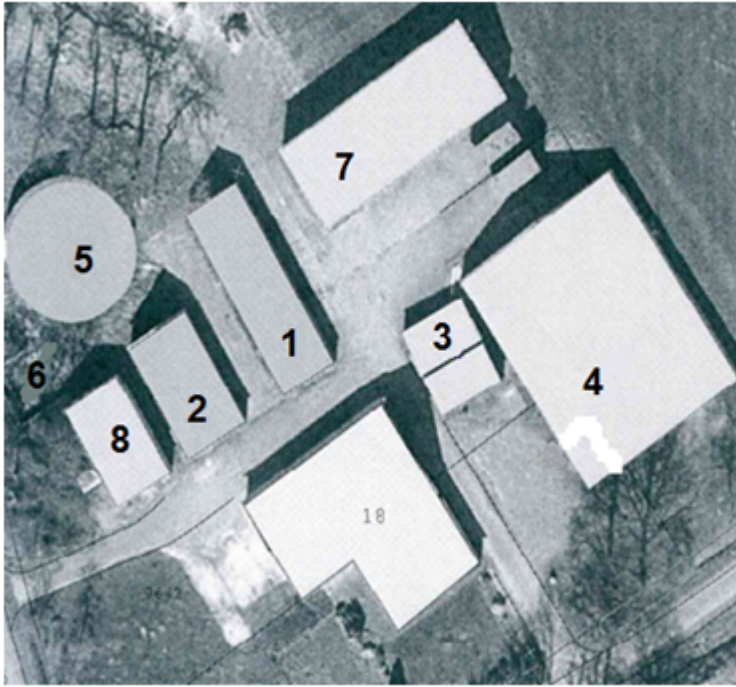
Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het erf ligt op de kruising van de Voshaarsweg en Witteveensweg. Het ligt in een jong heide- en broekontginningslandschap, op een dekzandvlakte. Dit agrarische cultuurlandschap is ontstaan doordat de mens heeft ingespeeld op de natuurlijke omstandigheden. Het is een gebruikslandschap waarbij functionaliteit altijd de hoofdtoon heeft gevoerd. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel worden ze gewaardeerd om hun ruimtelijke kwaliteit, waarin herkenbaarheid, contrast en afwisseling centraal staan.

Ten oosten en noorden van het erf wordt de landbouwkavel begrensd door een houtsingel. Op het erf zelf is enige waardevolle opgaande eikenbeplanting aanwezig rondom de silo. Het gebied is onderdeel van het Nationaal Landschap Noord Oost Twente en het erf ligt in het 'Landbouwontwikkelingsgebied' van Tubbergen. Waarschijnlijk lag hier eind 19^e eeuw al een erf op de rand van het hoevenlandschap naar de open heide, in het gehucht "de Voshaar".

In totaal is er 1.124 m² aan bedrijfsbebouwing (zie afbeeldingen 5 en 6) aanwezig, welke zal worden gesaneerd. Deze oppervlakte is afgeleid van de verleende vergunningen voor het bouwen van de bedrijfsbebouwing. De twee resterende bedrijfsgebouwen vallen buiten de Rood voor Rood-regeling. De grote kapschuur wordt door zijn volume en materiaal echter als landschapsontsierend beschouwd. Daarom wordt deze gesloopt en worden hiervoor in plaats 1 of 2 nieuwe schuren gebouwd met een maximale afmeting van 300 m² zoals in het Rood voor Rood-beleid staat.



Afbeelding 5: De schuren met de nummers 1 t/m 8 worden gesloopt. De woning met nummer 18 blijft behouden.



Afbeelding 6: Weergaven van de te saneren bedrijfsbebouwing.

2.2 Toekomstige situatie

Doel is nu om het erf aan de Voshaarsweg 18 op te waarderen door het slopen van 1.124 m² landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de grote hoeveelheid verharding (bestaande uit beton en klinkers) en het toevoegen van passende beplanting, zodat een kwaliteitsimpuls aan het erf en de omgeving wordt gegeven. De twee resterende bedrijfsgebouwen vallen buiten de Rood voor Rood-regeling. De grote kapschuur wordt door zijn volume en materiaal als landschapsontsierend beschouwd. De eis om deze te slopen wordt gehonoreerd en wordt vervangen voor 1 of 2 nieuwe schuren met een maximale afmeting van 300 m².

De realisatie van een nieuwe woningbouwkavel op het erf vormt de motor van het plan. Voor het erf is een inrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 1 van de toelichting). In afbeelding 7 is een weergave van de nieuwe erfinrichting gegeven, gevolgd door een beknopte toelichting. Voor de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar Bijlage 1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 7: Weergave inrichtingsplan

Het inrichtingsplan sluit aan bij het straatbeeld waar huizen, weilanden en bomen zich afwisselen. Door het slopen van de stallen en schuren zal de openheid in het gebied terugkeren. Het zicht vanuit de naburige percelen zal hersteld worden en een weidse openheid zal het landschap weer het karakter geven van de oorspronkelijke staat. Belangrijk is dat de schoonheid van dit heide- en broekontginningslandschap met zijn ruimtelijke kamers van lanen, houtwallen, bebouwingslinten en bosstroken op dit perceel weer zo veel mogelijk wordt ingepast. Landschapselementen die dit kenmerkende landschap vormen zijn:

- Houtsingels;

- Houtwallen;
- Lanen;
- Openheid.

Hierop gebaseerd gelden daarnaast de volgende uitgangspunten:

- Gebiedseigen/inheemse beplanting wordt toegepast in het beplantingsplan;
- Regio-specifieke landschapselementen vormen de basis voor het ontwerp;
- Historische groenelementen behouden worden en/of gerenoveerd.

Bos

Een nieuw aan te planten bos met inlandse en streekeigen bomen zoals inlandse eik, ruwe berk, zwarte els, hazelaar, krenten, lijsterbes, hulst en Gelderse roos wordt gerealiseerd en het bestaande bos wordt hersteld. De streekeigen rododendrons vormen een afwisseling op de bomen. Vanaf het fietspad zal dit een streekeigen uitzicht geven.

Houtwal

De houtwal aan de noordelijke kant van het erf wordt hersteld. Deze zal met streekeigen beplanting worden gevormd, zoals inlandse eik, zwarte els, ruwe berk, hulst, hazelaar, lijsterbes, krent, wilboom en Gelderse roos.

Solitaire bomen

Aan de zuidelijke kant van het perceel worden diverse eikenbomen gepland. De zichtlijnen blijven behouden door de stamhoogte. Vanuit de percelen van Voshaarsweg 11 en Voshaarsweg 13 wordt het uitzicht verfraaid, doordat de schuren verdwijnen en het zicht tussen de bomen door weids wordt.

Fruitboomgaard

Vanwege het verwijderen van bestrating worden veel vierkante meters teruggegeven aan de natuur. Door deze toepassing wordt het creëren van een compacte en meer natuurlijke begroeiing van de fruitgaard met Oud Hollandse rassen mogelijk gemaakt.

Bebouwing

Het uitgangspunt van de Rood voor Rood-regeling is dat de compensatiewoning gebouwd wordt op de slooplocatie. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd ten oosten van de bestaande woning achter een te slopen schuur. De woning zal een inhoud krijgen van maximaal 900 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan maakt geen inbreuk op de nationale belangen, zoals in de SVIR benoemd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, en wordt de bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming, waarbij de realisatie van één extra nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Dit betreft een dermate kleinschalig plan dat hier geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkelingen op het erf aan de Voshaarsweg 18 voldoen aan de SVIR en het Barro. Vanuit de SVIR en de Barro gelden geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie- en verordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de wordt toepassing van meervoudig

ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.

- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de EHS vast. Binnen de begrenzing van de EHS heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura2000. Een deel van de doelen wordt bereikt via Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS wordt wettelijk geregeld en is bedoeld om Natura2000-doelen veilig te stellen én ruimte te maken voor nieuwe economische activiteiten. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. De provincie maakt samen met haar partners een uitvoeringsplan voor de realisatie van maatregelen voor Natura2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Voor het realiseren van de EHS en de Ontwikkelopgave Natura2000 en PAS zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij 1.124 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Ter compensatie wordt een woningbouwkavel gerealiseerd en wordt het erf landschappelijk ingepast. De ruimtelijke ontwikkeling is 'met gesloten beurs'. Dit betekent dat de opbrengst van de te realiseren woningbouwkavels, wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar juist een aanmerkelijke winst. De kwaliteitseisen uit het opgestelde inrichtingsplan (zie Bijlage 2 van de regels) zijn daarbij vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee voldoet het plan aan het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

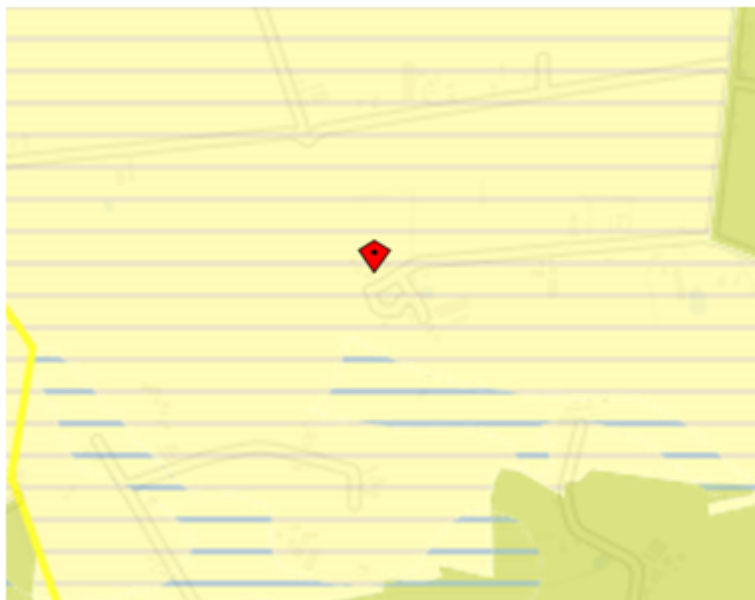
1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc. Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Het projectgebied, het erf aan de Voshaarsweg 18, ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met het accent op productie, landbouwontwikkelingsgebied' (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven omgevingsvisie provincie Overijssel

Bij dit perspectief ligt het accent op de agrarische productie; het zijn gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen. Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt en anderzijds gaat het om landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij landschapsontsierende agrarische bebouwing (inclusief erfverharding) worden gesloopt en een woningbouwkavel wordt gerealiseerd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op dit erf al zijn beëindigd, en er geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkeling worden beperkt (zie ook paragraaf 5.7 uit deze toelichting). Een woenerf sluit qua functie goed aan op de

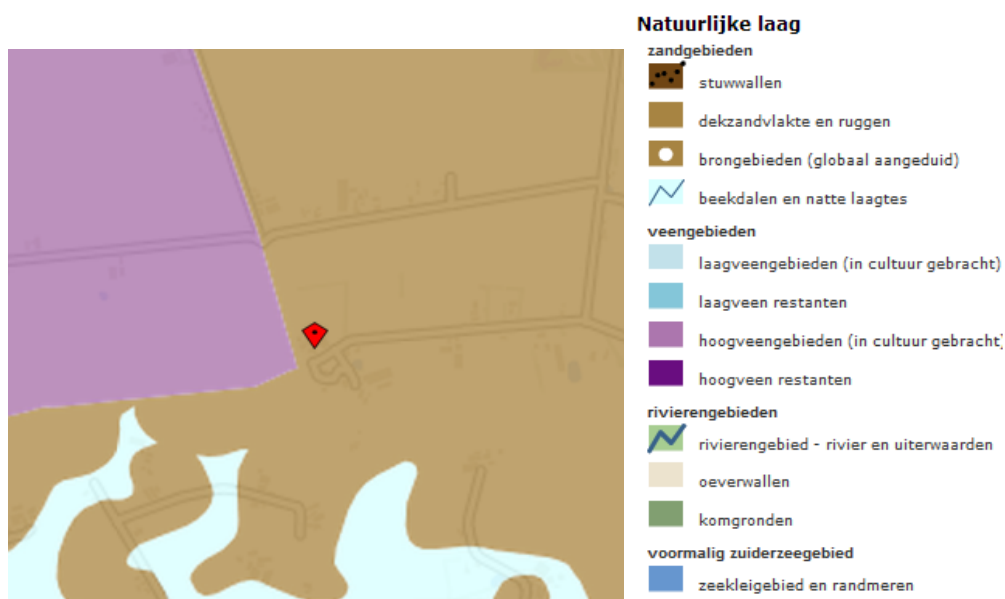
aanwezige functies in de omgeving van het projectgebied.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het projectgebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte (zie afbeelding 9, het donkerbruine gebied) en ligt op de grens met in cultuur gebrachte hoogveenvlakte.



Afbeelding 9: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Provincie Overijssel, kaartlaag 'natuurlijke laag'.

De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.

Het erf Voshaarsweg 18 ligt op de overgang van een hoger gelegen dekzandvlakte aan de oostzijde en een lager gelegen in cultuur gebracht hoogveengebied aan de westzijde van het erf. Met het plan wordt geen aanwezig reliëf aangetast. Zie hiertoe het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, de afwisseling in vegetatie die hier van nature zou ontstaan, versneld gerealiseerd. Zo wordt bos aangeplant en wordt de houtwal aan de noordelijke zijde van het erf hersteld met inheemse, gebiedseigen beplanting. Dit zorgt voor herstel en behoud van de leesbaarheid van het landschap en het benadrukken van het verschil in hoog en laag. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van het huidige erf. Hiermee wordt een compact erf gerealiseerd.

Laag agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het projectgebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap (zie afbeelding 10, het lichtgele gebied). Vanwege de ligging in een hoek met het hoogveenontginningsgebied en oude hoevenlandschap is een karakteristiek beeld van het jonge heide- en broekontginningslandschap niet direct aanwezig.



Afbeelding 10: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Provincie Overijssel, kaartlaag 'agrarisch cultuurlandschap'.

De voormalige natte en droge heidegronden waren oorspronkelijk 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 het kunstmest ging deze functie verloren en werden ook deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De steeds planmatigere en grootschaligere ontginningen gingen door tot in de jaren 60 van de 20e eeuw. Ten opzichte van omgiggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Deze karakteristieken zien we deels terug in en rond het erf aan de Voshaarsweg.

Normerend:

- De ontginningslandschappen, die in agrarisch gebruik zijn, dienen een beschermende bestemming te krijgen, gericht op instandhouding van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen.

Met het voorliggende plan worden schuren gesloopt die onder andere het jonge heide- en ontginningslandschap verstoren. Door middel van het aanplanten van laanbomen langs de Voshaarsweg, wordt de bestaande laan doorgetrokken. Daarnaast wordt de kenmerkende houtsingel verder versterkt en worden de open ruimtes benadrukt. Hierdoor krijgt de oorspronkelijke samenhang van de verschillende typen landschappen opnieuw vorm door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De inrichtingseisen uit het inrichtingsplan zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren en kenmerkende ruimtematen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de contouren van het huidige erf aan de Voshaarsweg 18, waarbij het landschappelijke raamwerk bestaande uit lineaire

structureren (houtsingel) en kenmerkende ruimtematen (open ruimte wordt hersteld door het saneren van bebouwing) wordt versterkt.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het projectgebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De Lust- en leisurelaag heeft geen directe invloed op het voorgenomen plan.

Conclusie gebiedskenmerken

In het inrichtingsplan (zie Bijlage 2 van de regels) is rekening gehouden met de uitgangspunten die voortkomen uit de geldende gebiedskenmerken. De inrichting van het projectgebied draagt bij aan het herstellen van karakteristieken en de schaal van het landschap.

Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Rood voor Rood met gesloten beurs 2014

Het beleid

Voor de transformatie van (voormalige) agrarische erven tot woonerven heeft de gemeente Tubbergen specifiek 'Rood voor Rood-beleid', wat in 2014 gedeeltelijk is aangepast. Dit beleid is verwoord in de beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs 2014'. Het voorliggende plan (zie Bijlage 2 van de regels) is opgesteld op basis van dit Rood voor Rood-beleid van de gemeente Tubbergen.

Het hoofddoel van de beleidsnotitie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. De beleidsregeling geldt ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen is sprake van het leveren van maatwerk (in overleg met de provincie). Om de realisatie mogelijk te maken mogen op planologisch verantwoorde locaties (in principe op de projectlocatie zelf) één of meerdere woningen worden gebouwd. In principe geldt dat er in een Landbouwontwikkelingsgebied geen nieuwe woningbouwkavel mag worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat uit de opbrengsten van de bouw(kavel)s, de sloopkosten en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden bekostigd. De initiatiefnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing behouden. Uitgangspunt is daarbij dat minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische schuren wordt gesloopt. Wanneer er een veelvoud wordt gesloopt, en het voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, kan er een tweede bouw(kavel) worden verkregen. Het specifieke 'Rood voor Rood-beleid' bevat daarbij nog veel andere voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld in principe worden teruggebouwd op dezelfde locatie.

Het voorgenomen plan voldoet aan het 'Rood voor Rood-beleid'. Er wordt 1.124 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt, waarvoor ter compensatie een woningbouw(kavel) wordt gerealiseerd. Dit is nodig voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, inclusief erfverharding etc. De nieuwe woningbouw(kavel) wordt gerealiseerd binnen de contouren van het huidige erf, en er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Qua oppervlakte- en inhoudsmaten van de toegestane bebouwing is aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (het meest recente beleid). Bij de huidige woning is daarnaast maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Tubbergen

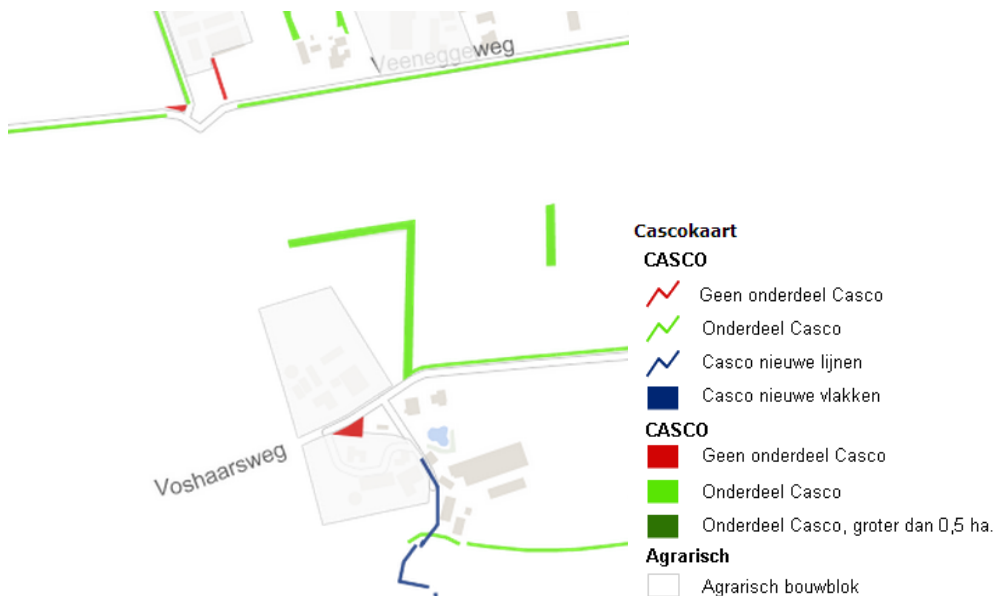
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Tubbergen is vastgesteld op 25 juni 2008. In het LOP is weergegeven dat het projectgebied in het Jonge ontginningen landschap ligt. Deze gronden hebben een meer open karakter en de landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Kleinschalige ingrepen kunnen afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling. Het voorliggende plan sluit hier op aan.

3.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

Alterra heeft voor de gemeenten in Noordoost-Twente een generieke methode beschreven om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en de uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De casco-benadering leidt tot een landschap waarin de afzonderlijke landschapstypen beter van elkaar te onderscheiden zijn. Hierdoor wordt de variatie van landschappen in Noordoost-Twente beter beleefbaar en geeft ook richting aan toekomstige initiatieven.

In de praktijk werkt de casco-benadering met het principe dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden. De landschapselementen buiten het casco mogen wel worden verplaatst, mits voldaan is aan de spelregels voor compensatie.

Afbeelding 11 bevat een weergave van de 'casco-kaart'. Hierin is te zien dat de houtsingel (groene lijn) onderdeel van het casco is. Deze wordt in het voorliggende plan niet verwijderd of verplaatst.



Afbeelding 11: Uitsnede Casco-kaart

3.3.4 Welstandsnota

In dit bestemmingsplan is een juridische regeling opgenomen over de wijze waarop gronden mogen worden gebruikt en in welke mate ze mogen worden bebouwd. De beoordeling van de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van bouwwerken vindt plaats aan de hand van de Welstandsnota Dinkelland-Tubbergen. De welstandsnota geeft regels voor het gehele buitengebied. De welstandsnota gaat uit van 'bestaande toestand'. Met nieuwe ontwikkelingen, zoals 'Rood voor Rood-projecten', wordt geen rekening gehouden. En als wel sprake is van nieuwe ontwikkelingen wordt ervan uitgegaan dat deze moeten samenhangen met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing op het erf. In geval van 'Rood voor Rood-projecten' verdwijnt deze juist. De gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota zijn bovendien onvoldoende geschikt om de gewenste hoogwaardige kwaliteit te bereiken. Om deze redenen heeft de gemeenteraad van Tubbergen een 'Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood' vastgesteld.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood

In het 'Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood' (zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting) wordt onderscheid gemaakt tussen 'Oud landschap' en 'Jong landschap'. Het plangebied aan de Voshaarsweg 18 ligt in 'Jong Landschap'. Hier 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 zadelpak 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 heel sober en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindeling en detail is. De te realiseren nieuwe bebouwing aan de Voshaarsweg 18 zal aan deze beeldkwaliteitscriteria moeten voldoen.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het gemeentelijke beleid. De te realiseren bebouwing zal daarbij moeten voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood'.

Hoofdstuk 4

Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen natuur, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Ten behoeve van het voorgenomen plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De conclusie van de quickscan is dat de ingrepen in het plangebied naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet (steenmarter, broedvogels en vleermuizen). Dit heeft echter geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt voor vogels niet noodzakelijk geacht, mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa.

Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN/EHS denkbaar zijn, is het raadzaam (en in sommige gevallen noodzakelijk) een NNN/EHS-toetsing uit te voeren.

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 -gebieden. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een invloed hebben op aangewezen habitattypen en -soorten. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ook niet verwacht dat de kernopgaven van de Natura 2000-gebieden belemmerd worden in een mogelijke uitbreiding of kwaliteitsverbetering. Er wordt geen externe werking of cumulatie verwacht. Een vergunning of toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

NNN/EHS

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van de NNN/EHS. Het plangebied ligt op ruim 1.500 meter van begrensd NNN/EHS-gebied. Van afname van areaal is geen sprake. Gelet op de aard, en kleinschaligheid van de ontwikkeling worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het NNN/EHS -beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Slotconclusie

Het voorgenomen plan is, met betrekking tot gestelde eisen vanuit de natuurbescherming, uitvoerbaar.

4.3 Archeologische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn. Betreffende archeologie heeft de gemeente Tubbergen een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart, gemeente Tubbergen

Op de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen is aangegeven dat het projectgebied grotendeels in een gebied ligt welke is aangemerkt als 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' (zie afbeelding 12). Voor deze type gronden geldt dat er de verwachtingswaarde hoog is voor resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed geconserveerd. Voor dit gebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 2500 m², bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Een deel van de gronden aan de zuidwest zijde van het gebied zijn aangemerkt als dekzandwellingen en -vlakten. Hier geldt dat de verwachtingswaarde middelmatig is voor archeologische resten uit alle perioden. Er geldt een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwellingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten worden hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m², bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

In het voorliggende plan blijven de ingrepen in de bodem ruim onder de grens van 2500 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Het rijk streeft naar een modernisering van de monumentenzorg. De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening.
2. Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.
3. Bevorderen van herbestemmingen.

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval, waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud.

De te slopen bebouwing vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde.

4.5 Hydrologie en watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundigedoelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het

bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten projectgebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een waterloop, primair watergebied, inVoedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt geïnfilteerd.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt door het waterschap een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste rondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd dit voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoets

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen op 1 september 2015 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De watertoets is opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting.

Hoofdstuk 5 Milieutoets

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- bodem;
- geluid;
- geur;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting.

In het grondwater ter plaatse zijn enkele (zeer) licht verhoogde gehalten aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt nader onderzoek niet nodig geacht. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de uitbreidingswerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrijtoepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatietoetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen aanzien van het hergebruik van de grond. Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Gezien de onderzoeksresultaten is er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de

voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Geluid

Wet Geluidshinder

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Op basis van deze wet dient bij het vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid door de akoestische situatie te beoordelen. De geluidsbronnen die de Wet geluidshinder behandelt zijn industrielawaai, verkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Industrielawaai en railverkeerslawaaï zijn bij deze locatie niet van toepassing, omdat er geen spoorwegen en industriegebieden in de nabije omgeving gelegen zijn.

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidshinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaaï geen aandacht te worden besteed.

Gezien het zeer verkeersluwe karakter van de Voshaarsweg (deze gaat na nummer 18 over in een zandweg), en gezien er geen andere geluidsbronnen in de nabije omgeving aanwezig zijn, is het aannemelijk dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning ruim onder de 48 dB ligt. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5.4 Geur

De aanwezigheid van dierenverblijven kan geurhinder veroorzaken. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn daarom regels opgenomen om geurhinder tegen te gaan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bepaalde functies geurgevoelig zijn.

In de Wet geurhinder en veehouderij worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. Hier wordt in het voorliggende aan voldaan. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning moet worden gerealiseerd. De minimale afstand van dit bouwvlak tot het dichtsbijgelegen agrarische bedrijf, het niet-grondgebonden bedrijf aan de Voshaarsweg 13, bedraagt meer dan 50 meter.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.5 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt.

In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen (de projectlocatie valt onder: inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling geldt dat een woningbouwlocatie niet in betekende mate bijdraagt wanneer deze niet meer dan 1.500 woningen omvat.

De voorgenomen ontwikkeling is met één nieuwe woning zo kleinschalig (<1.500 woningen), dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek is derhalve niet van toepassing op de ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door onder andere productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Er wordt gewerkt met een plaatsgebonden risicocontour (PR) en een groepsgebonden risico (GR):

- In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleinere kantoren) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr.
- Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft

bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm, maar is een zogenaamde oriënterende waarde.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Om uitspraken te kunnen doen over de extreme veiligheid is de Risicokaart geraadpleegd (zie afbeelding 12 voor een uitsnede van de risicokaart). Ter plaatse van de locatie of in de omgeving ervan zijn geen risicovolle inrichtingen, infrastructuur of buisleidingen aanwezig. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart Overijssel

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen. Aan de hand van de

richtafstanden is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie in en rondom het betreffende projectgebied. Het gaat hierbij dus enerzijds om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning in ernstige mate wordt aangetast. Anderszijds gaat het om de vraag of de nieuwe woningen geen beperkende invloed op de bedrijfsvoering van bestaande inrichtingen gaan hebben.

In het voorliggende plan, liggen alleen enkele agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op meer dan 50 meter van de nieuw te bouwen woning. Zoals in paragraaf 5.4 is aangegeven, is deze afstand ruim voldoende. Het betreffende bedrijf wordt dan ook niet in zijn ontwikkeling belemmerd.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe burgerwoning. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Deze activiteiten worden niet aangemerkt als M.E.R. beoordelingsplichtig. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar of gevoelig gebied. Dit kan worden gesteld door middel van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken.

Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Het projectgebied ligt niet in een kwetsbaar of gevoelig gebied of in de directe omgeving daarvan. De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn daarbij positief. De ontwikkeling is daarom niet M.E.R. beoordelingsplichtig.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven.

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is reeds aangegeven dat de realisatie van een nieuwe burgerwoning (op basis van de 'Rood voor Rood-regeling') niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Wanneer dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het als zelfstandig plan vigeren.

Er zijn vier typen regels opgenomen: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en een slotregel. Deze regels sluiten waar mogelijk en relevant aan op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Tubbergen. De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012-standaarden en er is aangesloten op de meest recente wetgeving.

6.2 Inleidende regels

In **artikel 1 Begrippen** is omschreven wat met de gebruikte begrippen wordt bedoeld. Het gaat om begrippen die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In **artikel 2 Wijze van meten** is aangegeven hoe de maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten dienen te worden.

6.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1, gaat in op de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Dit artikel bevat een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden om onder voorwaarden van de bouwregels af te kunnen wijken.

Artikel 4 Wonen geeft aan dat binnen het bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan, die elk binnen een bouwvlak gesitueerd moeten worden. De nieuwe woning mag een inhoudsmaat van maximaal 1000 m³ hebben. Binnen deze bestemming zijn erf en tuin tevens toegestaan. Bijgebouwen zijn mogelijk tot de oppervlaktematen zoals deze in de regels zijn genoemd. Ook in dit artikel zijn een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 geeft aan dat het gronden betreft waarbij het behoud en de bescherming van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essen en steilranden met bijbehorende beplanting belangrijk is. Hiervoor zijn regels opgenomen.

6.4 Algemene regels

Artikel 6 t/m 9 bevatten de algemene regels. Dit zijn regels die niet specifiek aan een bestemming zijn gekoppeld, maar die altijd voor elke locatie gelden. In **artikel 6 Anti-dubbelregel** wordt bijvoorbeeld beoogd om te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan is toegestaan, bijvoorbeeld bij een toekomstige afsplitsing van het bestemmings- of bouwvlak.

Artikel 7 bevat de Algemene gebruiksregels en **artikel 8** de Algemene aanduidingsregels.

In **artikel 9 Algemene afwijkingsregels** worden een aantal mogelijkheden geboden om af te wijken van de bouwregels binnen diverse bestemmingen. **Artikel 10** bevat de Overige regels.

6.5 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen en gebruik is opgenomen in **artikel 11** Overgangsrecht. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Het laatste artikel is **artikel 11 Slotregel**. Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7

Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld is dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Onderhavig plan (Rood voor Rood-projecten) staat op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. april 2015. Dit houdt in dat er geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

Waterschap Vechtstromen

Het plan is afgestemd met het waterschap. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.5.

7.2.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken, van tot en met 2015, voor zienswijzen ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan Rood voor Rood

Rood voor Rood
Familie Leloux – Doeve



Voshaarsweg 18 te Geesteren

Juni 2015

Colofon

Titel

Rood voor Rood familie Leloux-Doeve

Auteur

E.E. Doeve

Datum

Juni 2015

Gemeente Tubbergen

Raadhuisplein 1

Postbus 30

7650 AA Tubbergen

tel.: 0546-628 000

fax: 0546-628 111

gemeente@tubbergen.nl

Familie Leloux-Doeve

Voshaarsweg 18

7678 RB Geesteren

Tel.: 0546 - 538090 (zakelijk)

Tel.: 06 - 52321616 (Leloux)

Tel.: 06 - 10561099 (Doeve)

esther.doeve@mail.com

Tuincentrum Heerdink

Haarbrinksweg 26

7678 RT Geesteren

Overijssel

Tel.: 0546-631 715

Fax: 0546-632 290

info@tuincentrumheerdink.nl

Inhoudsopgave:

Inleiding	4
Objectbeschrijving	5
Landschapsanalyse	6
3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel	6
3.2 Landschapskarakteristiek	7
3.3 Bodemkunde en potentieel natuurlijke vegetatie	7
3.4 Historische ontwikkeling landschap	8
Historische kaarten	9
Beleidskader	10
Uitgangspunten uitwerking rood voor rood	12
5.1 Te slopen opstallen	12
5.2 Te bouwen woning	14
Investerings ruimtelijke kwaliteit	15
6.1 Investerings	15
6.2 Conclusie	17
Schets inrichtingsplan	18
Financiële verantwoording	19
Bijlagen	20

Hoofdstuk 1

Inleiding

De familie Leloux/Doeve heeft het voornemen de schuren aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren te slopen. Deze landschap ontsierende bedrijfsgebouwen staan op een groot aantal vierkante meters op het erf.

Het in 2005/2006 door de provincie Overijssel ontwikkelde beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, (rood voor groen en rood voor rood) biedt daarvoor mogelijkheden.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood voor rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters schuur).

De gemeente Tubbergen is in principe bereid om hieraan mee te werken.

In voorliggend plan wordt het rood voor rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen de gemeente Tubbergen en de familie Leloux-Doeve te sluiten overeenkomst.

In hoofdstuk 2 wordt het object nader omschreven, hoofdstuk 3 behandelt de landschapsanalyse. De hoofdstukken 4 en 5 worden besteed aan het beleidskader en de uitgangspunten rood voor rood. In hoofdstuk 6 wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit toegelicht, in hoofdstuk 7 volgt de financiële onderbouwing van het verzoek.

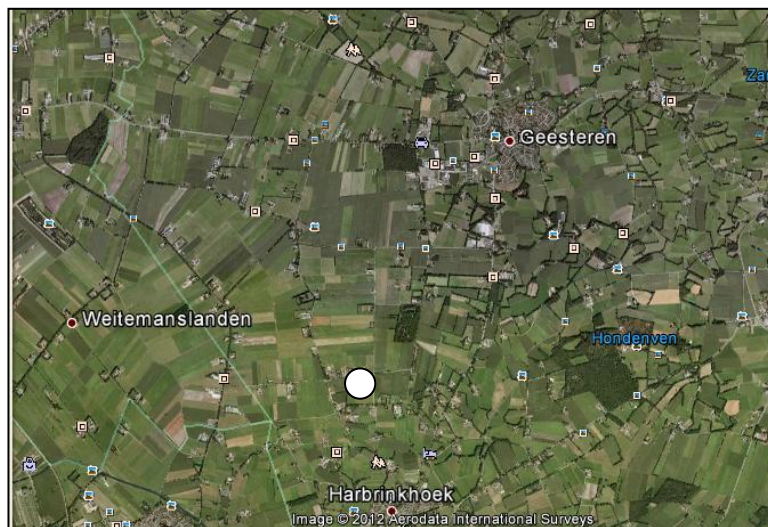
Dit plan is tot stand gebracht naar wens van familie Leloux/Doeve en in samenwerking met tuin- en landschapontwerper, de heer ing. R. Heerdink van tuincentrum Heerdink.

Hoofdstuk 2

Objectbeschrijving

Ligging en omvang

Op onderstaande kaart (figuur 1) is de locatie van het perceel aangegeven. De locatie ligt hemelsbreed circa 3 kilometer ten zuidwesten van de kern Geesteren op de kruising Witteveenseweg-Voshaarsweg. Uitgangspunt is dat teruggebouwd wordt op de slooplocatie Voshaarsweg 18 te Geesteren. De slooplocatie annex bouwlocatie ligt in een landbouwontwikkelingsgebied. www



Luchtfoto[bron.google earth]



Huidige situatie

Landschapsanalyse

3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel

Ruimtelijke kwaliteit

Vroeger werd de grootste ruimte op het buitengebied geclaimd door de landbouw. Merendeels van de ontwikkelingen waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer.

Natuurlijke laag

Het erf ligt in een jong heide-en broekontginningslandschap op een dekzandvlakte. De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen –zoals ijs, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie- en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten die inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de plekken waar zand achterbleef na de ijstijden, ontstond een reliëfrijk landschap.

Agrarisch cultuurlandschap

Op deze zandgrond is een jong heide-en broekontginningslandschap ontstaan. In het agrarische cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteit. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd.

Jong heide-en broekontginningslandschap

Het jong heide- en broekontginningslandschap is ontstaan aan het einde van de 18^e eeuw en de daaropvolgende 19^e eeuw. Het was de tijd van de grote technische, chemische en medische uitvindingen. De uitvinding van de hygiëne betekende een bevolkingsgroei; minder mensen stierven aan infectieziekten. De uitvinding van de kunstmest betekende plotseling de ingebruikname van heel veel meer bouwland. Dit leidde tot grote ontginning van vele heidevelden en moerige gronden. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers van lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw zijn.



Heide-en broekontginningslandschap

3.2 Landschapskarakteristiek

Ten oosten en noorden van het erf wordt de landbouwkavel begrensd door een houtsingel; op het erf zelf is enige waardevolle opgaande eikenbeplanting aanwezig rondom de silo. Waarschijnlijk lag hier eind 19^e eeuw al een erf op de rand van het hoevenlandschap naar de open heide, in het gehucht “de Voshaar”. De archeologische verwachting is hier dan ook hoog. Volgens de Omgevingsvisie ligt het erf net in het jonge heide- en broekontginningslandschap, grenzend aan de hoogveenontginning aan de westkant van de Witteveenseweg. Dit gebied is onderdeel van het Nationaal Landschap Noord Oost Twente; het erf ligt in het Landbouwontwikkelingsgebied van Tubbergen.

3.3 Bodemkunde en potentieel natuurlijke vegetatie

De bodem is door abiotische factoren, zoals wind, water en ijs gevormd. Afhankelijk van het agrarische gebruik door de mens is de bodem veranderd. De nevenstaande kaart laat zien welke grondsoorten er aanwezig zijn in het projectgebied. In het projectgebied zijn hoge zwarte Enkeerdgronden te vinden. De hoge zwarte Enkeerdgronden zijn ontstaan door de eeuwenlange bemesting van de akkers. In het projectgebied zijn ook Veldpodzolgronden te vinden. Veldpodzol is de benaming voor gemeenschappelijk gebruikte heidevelden. Deze heidevelden werden voornamelijk gebruikt voor het weiden van schapen. Veldpodzol is bijzonder algemeen in oost en zuid Nederland. Duidelijk is de inspoelingslaag van de Veldpodzolgronden te zien. In het ontwerp is de bodemsamenstelling sturend voor de beplantingskeuze. Uit deze gegevens kan men de Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) van dit gebied halen. De beplanting (PNV) welke hier dan optimaal wil groeien. Dit is belangrijk om een bepaald bosperceel of houtwal te laten voortbestaan.

Veldpodzolgrond, Hn23, Grondwatertrap VI, H40-80, L>120

Voor deze grondsoort zijn de zachte of ruwe berk de goed groeiende boomsoorten.

Natuurlijk bosgemeenschap 6 en 7 Droog Berken-Zomereikenbos

Bomen: Zomereik en ruwe berk.

Rand: Idem, van natura vaak slecht ontwikkeld.

Opslag: Grove den, Amerikaanse vogelkers, krent, kamperfolie en jeneverbes en op vochtige plaatsen ook nog zachte berk.

Natuurlijk bosgemeenschap 7. Vochtige Berken-Zomereikenbos

Bomen: Zomereik, ruwe berk en zachte berk, de laatste toenemend naarmate vochtiger.

Struiken: Vuilboom en lijsterbes.

Rand: Idem, geoorde wilg en grauwe wilg.

Opslag: Grove den, zwarte els, krent en op laagveen ook zwarte appelbes.

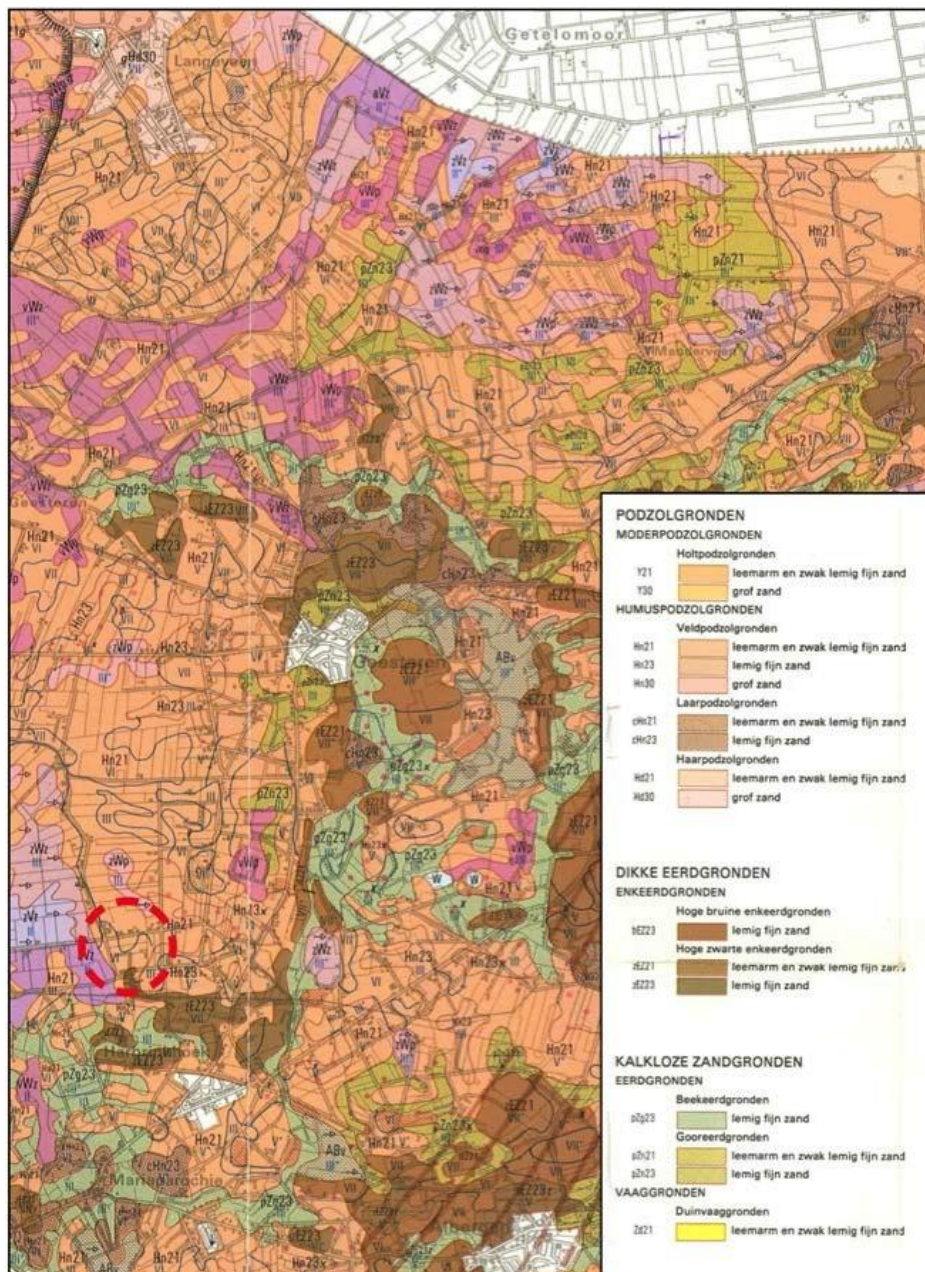
Deze soorten groeien op bodemsoorten op het erf en daardoor zijn ze minder bevattelijk voor ziektes. De soorten die in de landschappelijke inpassing gebruikt worden zijn streekeigen. Voor verdere plantverhouding en soorten, zie bijgaande offerte van plantenkwekerij tuincentrum Heerdink.

3.4 Historische ontwikkeling landschap

In de tijd is een landschap ontstaan wat wij nu aanduiden als heide- en broekontginningslandschap. De droge heidegronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap rond de beken. De heidegronden werden beweid en van de gronden werden plaggen gestoken voor in de stal. De bemeste plaggen uit de stallen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor akkergronden op de essen.

Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze hoge heidegronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning plantmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20^e eeuw).

De ontginning van de heide begon in het plangebied in de 19^e eeuw al. Ook hier is de ontginning later grootschaliger aangepakt. Door de uitvinding van prikkeldraad zijn vele houtwallen en houtsingels gesneuveld. Een open landschap met enkele singels is het resultaat hiervan.



Historische kaarten



Beleidskader

Gemeentelijk en Provinciaal rood voor rood beleid

In de partiële streekplanherziening, zoals in maart 2005 door de Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd, is aangegeven dat het hoofddoel van de kaders voor rood voor rood met gesloten beurs het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. Uitgangspunt daarbij is de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de sloop van bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden een bouwka­vel voor een woning worden verkregen. De waarde van die bouwka­vel dient, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde te worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als voorbeelden worden daarbij verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisering van nieuw groen genoemd. De gemeente Tubbergen heeft op 11 juli 2005 de beleidsregel “rood voor rood met gesloten beurs” vastgesteld. In februari 2011 is de evaluatie van het rood voor rood beleid gepresenteerd en op 15 december is het huidige beleid voorgesteld.

Op 15 december 2014 heeft er een herziening plaatsgevonden en is er een nieuw vastgesteld beleid gepresenteerd. Volgens dit nieuwe vastgestelde beleid mag er nu een woning worden gebouwd van 900 m³ en 100m² bijgebouw, het is dan ook het nieuwe Rood voor Rood beleid van na 15 december 2014 waar de familie Leloux/Doeve zich op beroept.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen de rood voor rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het geeft de randvoorwaarden in ruimtelijke en financiële zin aan. Hoofddoel van de gemeente Tubbergen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het voorliggende rapport geeft invulling aan het beleid zoals de gemeente Tubbergen dat voorstaat.

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied 2006 dat op 31 mei 2007 in werking is getreden. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Agrarische Bedrijfsdoeleinden” met de aanduiding “intensieve veehouderij toegestaan”. Ook geldt het bestemmingsplan “Buitengebied ‘2006, partiële herziening inhoudsmaten woningen”.

Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Bij het toepassen van de rood voor rood regeling wordt gestreefd naar een verantwoorde inpassing van de nieuw te bouwen woning en van gevoelige functies nabij naastgelegen bedrijven.

Een belangrijke factor bij het verbeteren en behouden van de ruimtelijke kwaliteit is een juiste afstemming tussen de verschillende functies in het buitengebied. Dit om de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

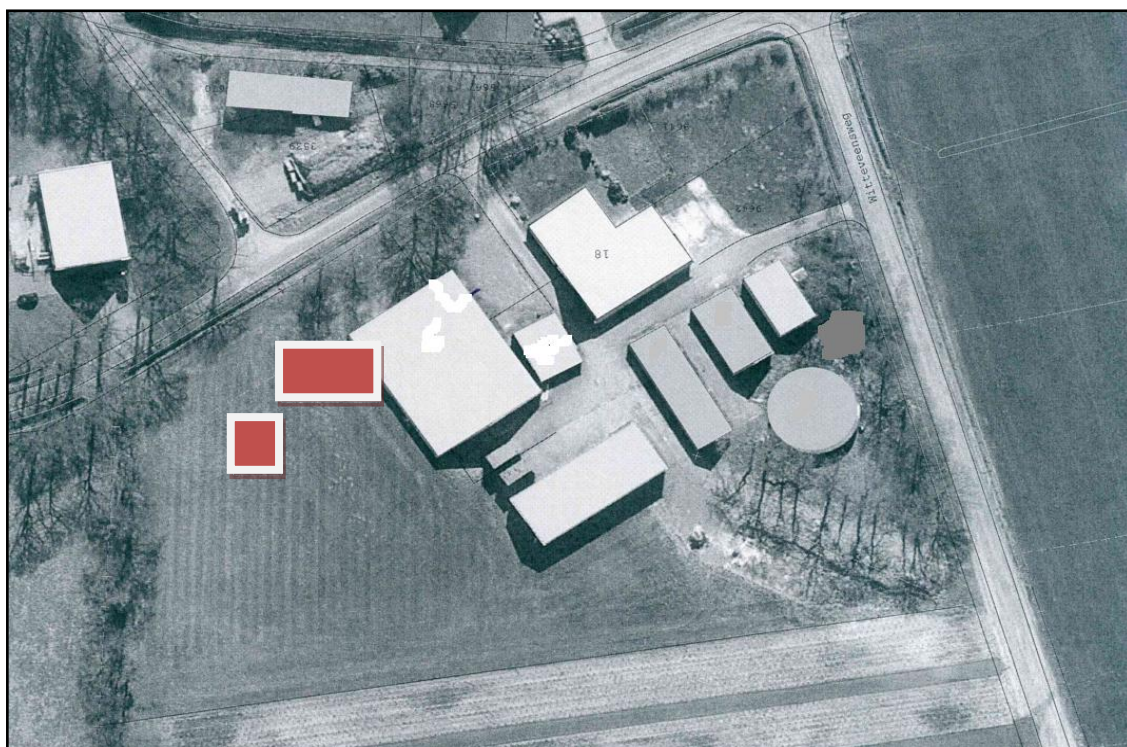
Waterhuishouding

Het hemelwater van de nieuw te bebouwen woning zal worden opgevangen en gebruikt/geleid worden naar de wei. En gedeeltelijk worden opgevangen in de natuurlijke waterberging. Het afvalwater zal worden geloosd op een septic tank i.v.m. ontbreken van een gemeentelijk riool.

In de situatie Voshaarsweg 18 gaat het om de sloop van landschap ontsierende bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een compensatiewoning. Een van de voorwaarden voor deelname aan rood voor rood is dat omliggende (agrarische) bedrijven niet mogen worden gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van de komst van een of meerdere woningen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de Voshaarsweg 13. Dit agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 10 meter van de Voshaarsweg 18.

Dit bedrijf kan worden belemmerd door de bouw van een rood voor rood woning op het perceel Voshaarsweg 18. Om dit te voorkomen is de nieuwe woning buiten deze contouren gepositioneerd.

Indien de compensatiewoning op het zuidelijke gedeelte van het perceel Voshaarsweg 18 wordt bebouwd, zullen er planologisch gezien geen problemen ontstaan voor agrarische bedrijven in de toekomst. De woning dient dan wel aan te sluiten aan de bestaande bebouwing op het bouwblok (zie foto).



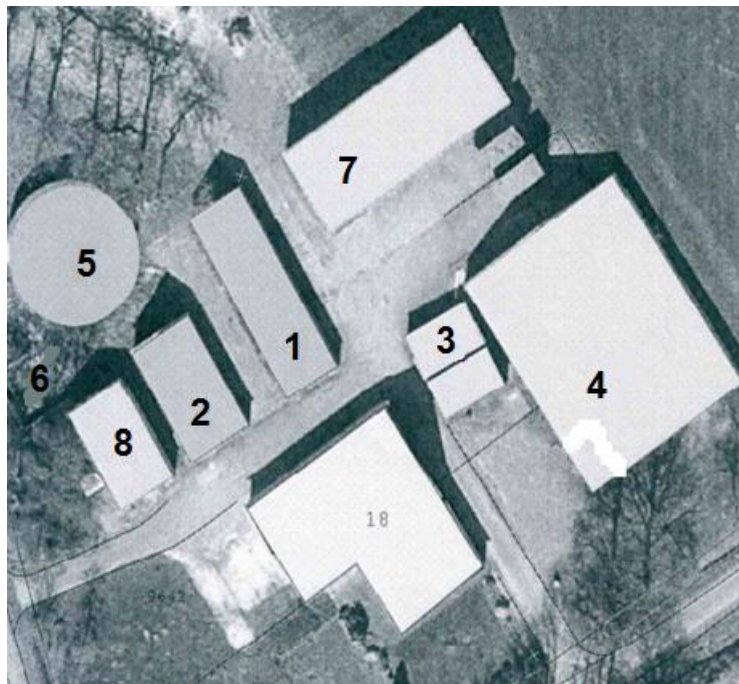
Uitgangspunten uitwerking rood voor rood

5.1 Te slopen opstallen

Op het perceel Voshaarsweg 18 te Geesteren is ongeveer 1.124 m² aan bedrijfsbebouwing (nr. 1;2;3;4;5;6) aanwezig, welke in aanmerking komt voor deelname aan rood voor rood. Deze oppervlakte is bepaald op basis van de verleende vergunningen voor het bouwen van de bedrijfsbebouwing.

De twee resterende bedrijfsgebouwen vallen buiten de Rood voor Rood regeling. De grote kapschuur wordt echter als landschap ontsierend beschouwd door zijn volume en materiaal. De eis om deze te slopen zal worden gehonoreerd, en in plaats hiervan zullen 1 of 2 nieuwe schuren worden gebouwd met een maximale afmeting van 300 m² zoals in het rood voor rood beleid staat. Er zal bij de herbouw rekening worden gehouden met de hoogte en het materiaal van de nieuw te bebouwen schuren.

Gevraagd is om een compensatiewoning te realiseren op de slooplocatie Voshaarsweg 18. De aanwezige erfverharding bestaande uit asfalt zal worden gehandhaafd. De aanwezige erfverharding bestaande uit beton en klinkers zal worden verwijderd.



De genummerde schuren zullen worden gesloopt



De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door twee onafhankelijke taxateurs ; H.J.B.Tijink en A.W.M.Pigge.

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt euro 111.002,00.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood voor rood regeling 2014 genormeerd op 25,00 per vierkante meter. In totaal wordt er 1.124m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling.

De te slopen opstallen zijn sterk vervuild met asbest. Op basis van een onafhankelijk uitgevoerde asbestinventarisatie is een nader te specificeren bedrag van euro 32.450,00 opgenomen.

Herstelkosten

Leveren en verwerken bovengrond om de gesloopte kelders aan te vullen euro 30.000,00.

5.2 Te bouwen woning

Uitgangspunt van de rood voor rood regeling is dat de compensatiewoning gebouwd wordt op de slooplocatie. De nieuw te bouwen woning is gewenst ten oosten van de bestaande woning achter een te slopen schuur. In hoofdstuk 6 wordt de landschappelijke inpassing van het perceel nader toegelicht.

De waarde van de bouwgrond is voor het laatst bepaald in april 2011. In onze berekeningen hebben we deze bedragen aangehouden. In februari 2015 is een nieuwe beoordeling gedaan. De taxateur heeft vastgesteld dat de waarden sinds de vorige taxatie ongewijzigd zijn.

De nieuw te bebouwen woning zal een inhoud krijgen van maximaal 900 m³ en een bijgebouw van maximaal 100m².

Schets inrichtingsplan:



Hoofdstuk 6

Investerings ruimtelijke kwaliteit

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden in dit hoofdstuk omschreven. Op basis van het ontwerp van tuin- en landschapsontwerper, de heer ing. R. Heerdink en op verzoek van de familie Doeve/Leloux zullen onderstaande beplantingen worden ingepast.

6.1 Investerings

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden naast de afbraak van landschap ontsierende opstallen gedaan in inpassing van het bestaande erf. Tevens worden er op de omliggende gronden investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan conform bijgaande ontwerpen, zie inrichtingsplan.

Het asfalt zal gereduceerd worden, op deze manier kunnen veel vierkante meters teruggegeven worden aan de natuur. Door deze toepassing wordt het creëren van een compacte en meer natuurlijke begroeiing van de fruitgaard met Oud Hollandse rassen mogelijk gemaakt. Wat een landelijk plaatje passend bij de omgeving oplevert vanaf de straat kant.

Het inrichtingsplan past goed bij het straatbeeld waar links en rechts van de weg huizen, weilanden en bomen zich afwisselen. Bij navraag bij de burens wordt het inrichtingsplan ondersteund.

Bos (inrichtingsplan zie 1,2,3 en 4)

Een nieuw aan te planten bos met inlandse en streekeigen bomen zoals inlandse eik, ruwe berk, zwarte els, hazelaar, krenten, lijsterbes, hulst en Gelderse roos zal worden gerealiseerd en het bestaande bos zal worden hersteld. De streekeigen rododendrons vormen een afwisseling op de bomen. Vanaf het fietspad zal dit een streekeigen uitzicht geven.

Houtwallen (inrichtingsplan zie 9)

De houtwal aan de noordelijke kant van het erf wordt hersteld. Deze zal met streekeigen beplanting gevormd worden, zoals inlandse eik, zwarte els, ruwe berk, hulst, hazelaar, lijsterbes, krent, vuilboom en Gelderse roos.



Image © 2012 Aerodata International
Foto oude situatie[bron.google earth]

Waterberging en kruidenvegetatie (inrichtingsplan, zie 6 en 7)

Volgens de Europese Kaderrichtlijn Water, zouden burgers actief bij de invulling van waterbeleid betrokken moeten worden. Om overlast van de zeespiegelstijging te voorkomen, zouden burgerinitiatieven zoals aanleg vijvers en waterbergingen al kunnen bijdragen. Ook heeft het inpassen van een natuurlijke waterberging invloed op de biodiversiteit. De aangrenzende inheemse kruidenvegetatie zorgt voor een natuurlijke omlijsting.

Bomen

Aan de zuidelijke kant van het perceel zullen diverse eikenbomen worden gepland ter versterking van het informele karakter. De zichtlijnen zullen behouden blijven door de stamhoogte. Vanuit het perceel van Voshaarsweg 11 en Voshaarsweg 13 zal het uitzicht verfraaid worden, doordat de schuren verdwenen zijn en het zicht door de bomen heen weids wordt.

6.2 Conclusie

Door het slopen van de stallen en schuren zal de openheid in het gebied terugkeren. Het zicht vanuit de naburige percelen zal hersteld worden en een weidse openheid zal het landschap weer het karakter geven van de oorspronkelijke staat. Familie

Leloux/Doeve menen door het realiseren van het inrichtingsplan bij te dragen aan een aantrekkelijk Twents buitengebied landschap.

Belangrijk is dat de schoonheid van dit heide- en broekontginningslandschap met zijn ruimtelijke kamers van lanen, houtwallen, bebouwingslinten en bosstroken op dit perceel weer zo veel mogelijk wordt ingepast.

Landschapselementen die dit landschap vormen zijn:

- Houtsingels;
- Houtwallen;
- Lanen;
- Openheid;

Uitgangspunten:

- Gebiedseigen/inheemse beplanting (PNV) zullen toegepast worden in het beplantingsplan.
- Regio-specifieke landschapselementen vormen de basis voor het ontwerp.
- Historische groenelementen zullen behouden en/of gerenoveerd worden.

Ook voor de vele toeristen die onze burens familie Sand van de paardenmelkerij wekelijks ontvangen zal het zicht veel attractiever worden. Dit zal het bedrijf ten goede komen; zij zijn aangesloten bij de rustplaatspunten en geprobeerd zal worden om samen een aantrekkelijke bezoekersplek te creëren voor de vele passanten die hier langs rijden, fietsen of wandelen.

Inrichtingsplan



Hoofdstuk 7

Financiële verantwoording

In dit hoofdstuk zijn de te plegen investering in ruimtelijke kwaliteit financieel samengevat. In hoofdstuk 5 en 6 wordt een nadere toelichting gegeven op de verschillende posten.

Rekenschema Rood voor Rood

Omschrijving	Aantal m ²	Prijs/ €	Totaal kosten/€	Opbrengsten/ €
Waarde kavel				135.000,00
Waarde ondergrond			15.000,00	
30 % gec. Verv. Waarde			27.956,70	
Sloopkosten (norm)	1124	25,00	34.001,00	
Asbest sanering	995	12,10	14.567,80	
Overige advieskosten			1.000,00	
Plankosten			14.948,64	
Ervenconsulent			800,00	
Taxatie kosten			1.500,00	
Ruimtelijke kwaliteit			35.184,00	
			144.958,14	

Onderbouwing van de bedragen op basis van offerte, nota's en eigen inschatting

investeringsoverschot

9.958,14

Bijlage

Toelichting uitwerking rapport

Het rapport is tot stand gekomen met de volgende personen:

- Mevr. E. Doeve
- Dhr. E. Meinders van Bouwkundig Buro Erwin Meinders te Geesteren
- Dhr. H.Tijink van makelaardij Weusthuis te Tubbergen
- Dhr. R. Heerdink van Donkergroen/Eelerwoude

Rapportkosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

E. Doeve	9046,25
E. Meinders	500,00
H. Tijink	453,75
R. Heerdink	500,00

Specificatie plankosten

Advies en begeleiding ing R. Heerdink	464,64
Offerte Sturris	484,00
Opstellen, samenstellen en uitwerken rapport	10500,00
<u>Rood voor rood regeling gemeente Tubbergen</u>	<u>3500,00</u>
Totaal	14.948,64

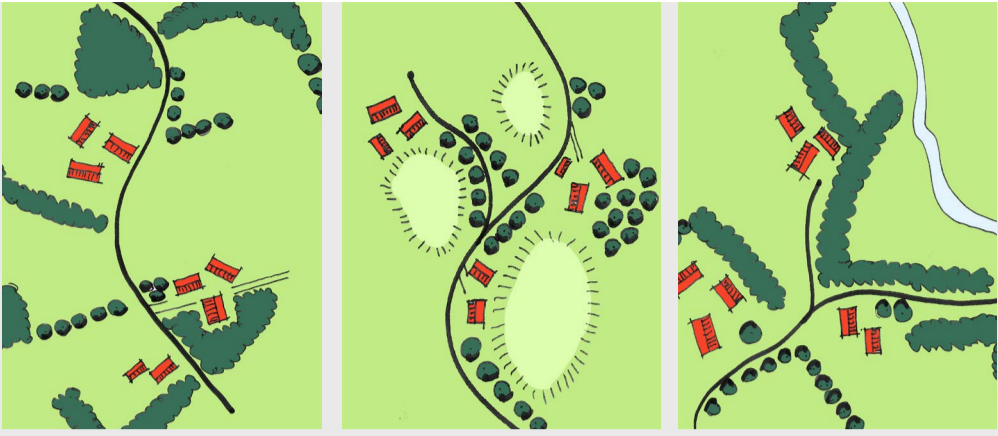
Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood

oud LANDSCHAP

JONG LANDSCHAP

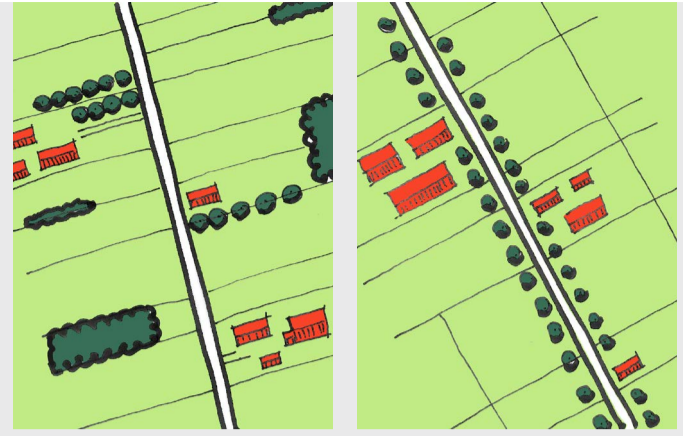
Landschapstype



Kampen

Essen

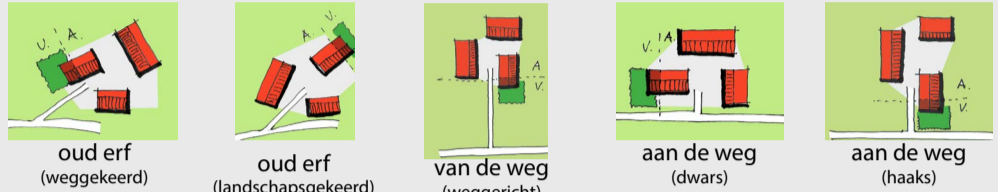
Maten/Flier



Veen

Heide

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 (landschapgericht)

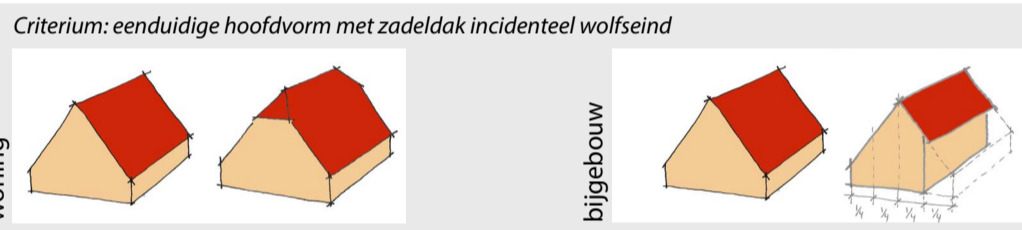
Kies een erftype dat aansluit op het landschapstype en de specifieke kenmerken van de omgeving (v. = voorhuis; A. = achterhuis). Erfinrichting en beplanting versterken de erfopzet.

Ambitie

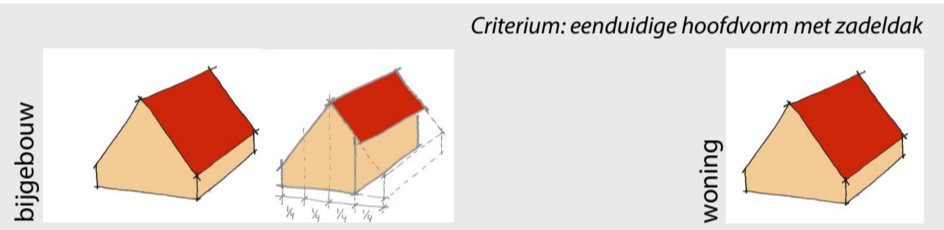
In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadeldakken (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed 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 zadeldak 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 heel sober en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindeling en detail is.

Hoofdvorm



Criterion: eenduidige hoofdvorm met zadeldak incidenteel wolfseind



Criterion: eenduidige hoofdvorm met zadeldak

Aan- en uitbouw aan woningen

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



Transformatie

Criterion: hoofdvorm als uitgangspunt nemen en transformaties ondergeschikt



Gevelbouw en Detail

Criterion: 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:

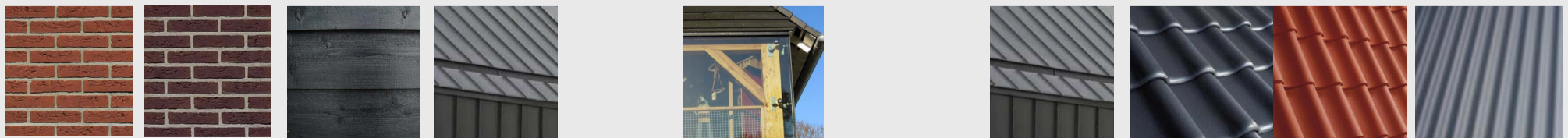


Eigentijdse uitwerking:



Materialen

Criterion: 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.

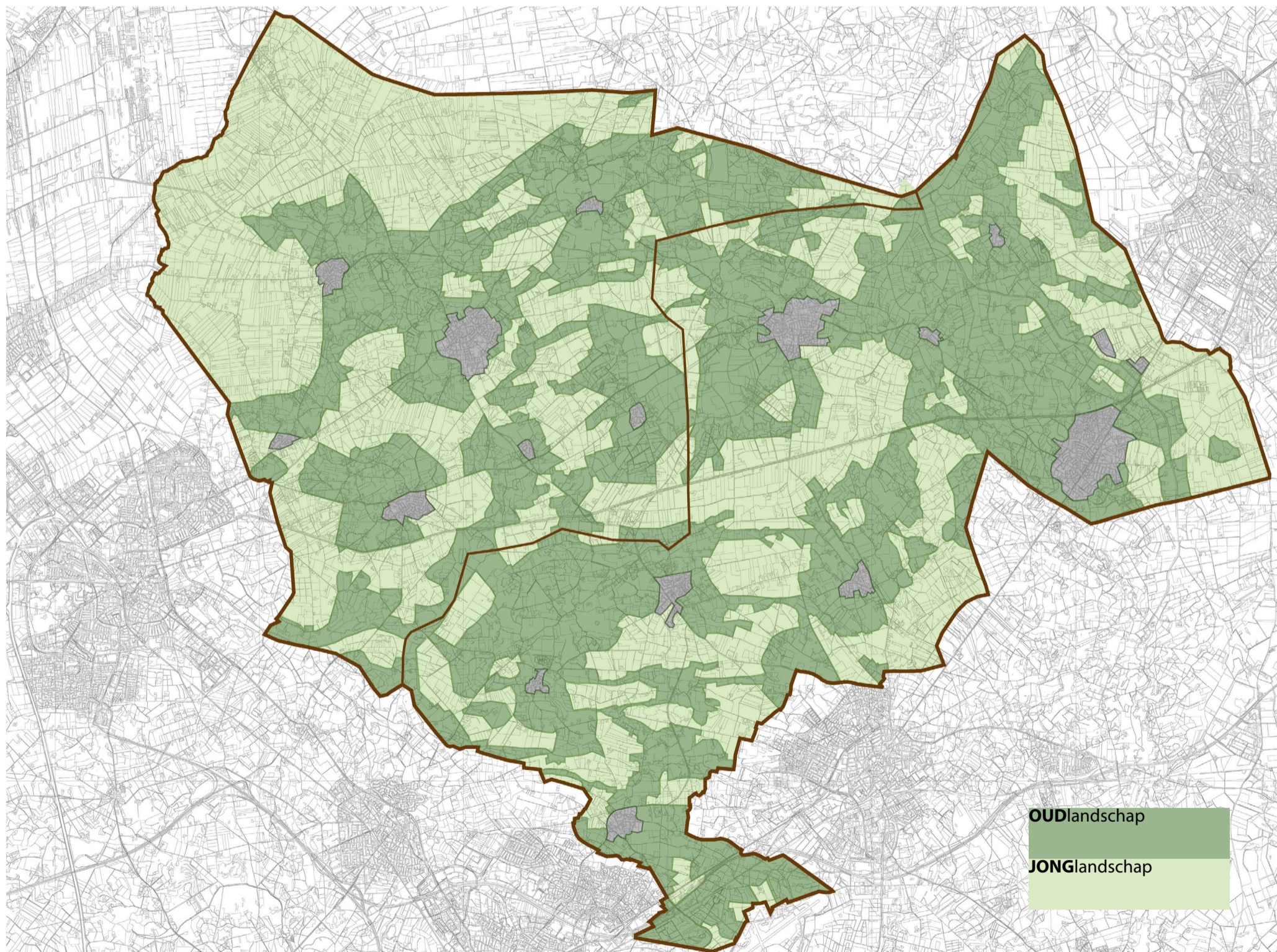
In welk gebied uw woning wordt gebouwd, kunt u in onderstaande kaart bepalen.

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 3 Quickscan flora en fauna

Quickscan flora en fauna

Voshaarsweg 18, Geesteren



Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Quickscan flora en fauna

Voshaarsweg 18, Geesteren

Opdrachtgever

Familie Leloux-Doeve
Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P7372
Datum: 3-11-2015
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: V. de Lenne
Gecontroleerd: B. R Haamberg



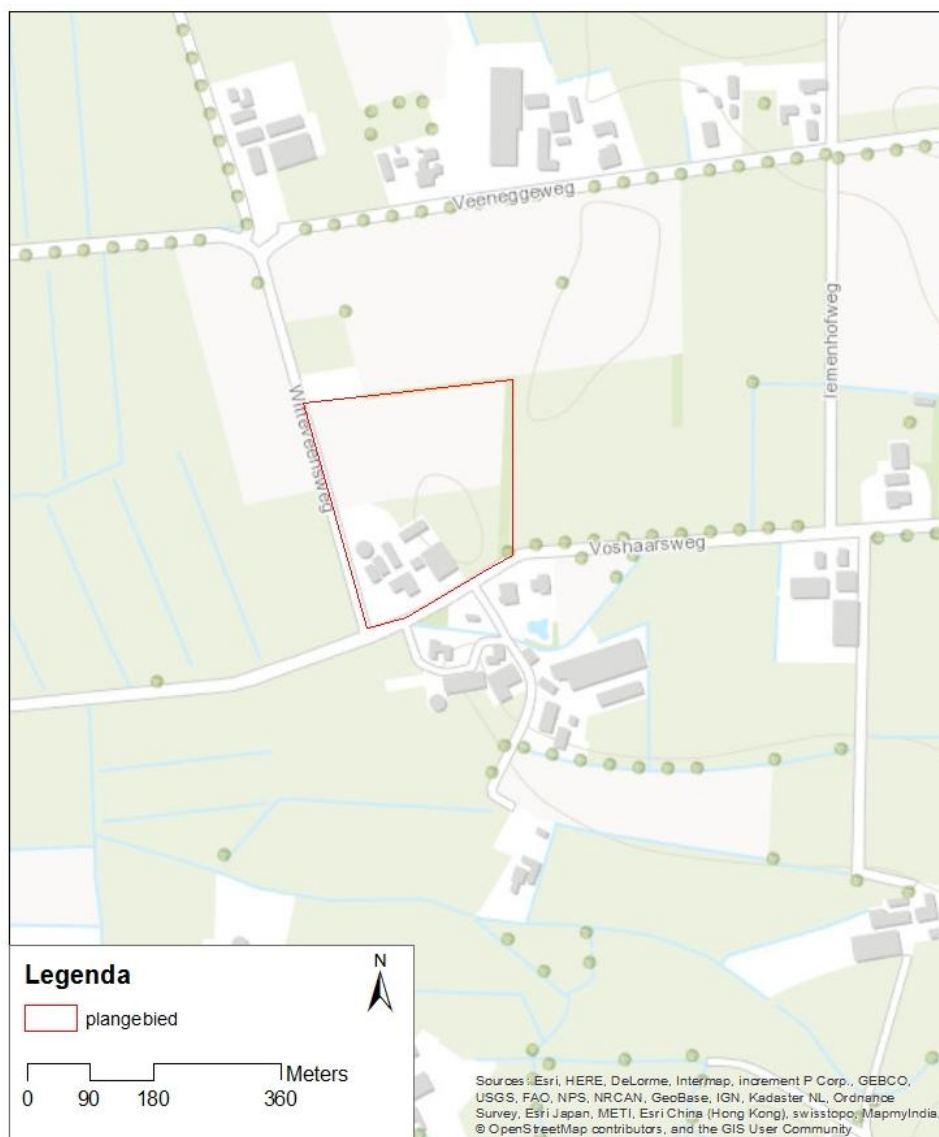
Onderzoek van Eelerwoude voldoet aan de eisen die het Ministerie van Economische Zaken stelt. Eelerwoude is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Het Netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte. Het Netwerk heeft een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbende een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd, conform de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van flora en fauna. Desondanks zal nooit een 100% volledig beeld van de aanwezige flora en fauna gegeven kunnen worden. Natuur is dynamisch, situaties kunnen veranderen.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Leeswijzer.....	5
2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING.....	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Voorgestane ontwikkeling.....	6
3	NATUURWETGEVING.....	8
3.1	Flora- en faunawet beschermt dieren en planten.....	8
3.2	Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998.....	11
3.3	Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofdstructuur.....	12
3.4	Rode lijst.....	12
4	METHODE.....	13
4.1	Bureauonderzoek.....	13
4.2	Terreinbezoek.....	13
5	BESCHERMDE SOORTEN & EFFECTEN.....	14
5.1	Planten.....	14
5.2	Zoogdieren.....	14
5.3	Vogels.....	18
5.4	Amfibieën en reptielen.....	19
5.5	Vissen.....	20
5.6	Beschermde soorten ongewervelden.....	20
6	CONCLUSIE EN VERVOLG.....	21
6.1	Licht beschermde soorten.....	21
6.2	Rekening houden met vogels.....	21
6.3	Uitvoerbaarheid van de plannen.....	22
6.4	Geldigheid onderzoek.....	22
	LITERATUURLIJST.....	24
	BIJLAGE 1 INRICHTINGSSCHETS.....	25



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Arc Gis online)

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Voshaarsweg te Geesteren is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de schuren op het erf te slopen, en een nieuwe woning op het erf te bouwen.

In verband met deze ontwikkeling is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en –beleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de natuurbescherming.

De eerste stap in deze toetsing is de quickscan flora en fauna. De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

1.2 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de voorgestane ontwikkeling beschreven. Op basis van deze informatie is voorliggende toets uitgevoerd. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van de natuurwetgeving en –beleid. De gehanteerde methodiek is beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt per soortgroep aangegeven welke beschermde soorten verwacht worden, wat de effecten van de ontwikkeling op deze soorten zijn en of een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk is. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek. De snelle lezer kan volstaan met het lezen van hoofdstuk 2 en de conclusie in hoofdstuk 6.

2

HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt langs de Voshaarsweg 18 te Geesteren, zie figuur 1 voor de begrenzing van het gebied. Op het voormalige agrarische erf staat een grote boerderijwoning, een voormalige ligboxenstal, drie voormalige varkensstallen en enkele bijgebouwen. Ten noorden en oosten van het erf wordt de landbouwkavel begrensd door houtsingels. Aan de noordkant van het erf ter hoogte van de silo ligt een eikenbosje met enkele oudere zomereiken. Permanent watervoerende elementen ontbreken in het plangebied. Verlichting op het erf concentreert zich rond de bebouwing. Op pagina 7 zijn enkele foto's van het plangebied opgenomen en de directe omgeving.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van de voormalige agrarische bebouwing. De aanwezige erfverharding, bestaande uit asfalt blijft gehandhaafd, de erfverharding bestaande uit klinkers en beton zullen verwijderd worden.

Na de sloop van de gebouwen wordt een nieuwe woning gerealiseerd op het erf. De aanwezige beplanting blijft in de toekomstige situatie behouden. Tevens zal er in de nieuwe inrichting geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt er een fruitboomgaard aangeplant, een nieuw stuk bos met streekeigen bomen en struiken aangeplant, en zal het bestaande bosperceel worden hersteld. Daarnaast worden omliggende houtwallen versterkt, met streekeigen beplanting als (zomer) eik, zwarte els, ruwe berk, hulst, hazelaar, lijsterbes, krent, vuilboom en gelderse roos. De omliggende weide zal in zijn natuurlijke vorm hersteld, waarbij deze extensief beheerd wordt en hoogstens twee maal per jaar gemaaid zal worden. In bijlage 1 is een inrichtingsschets opgenomen voor een impressie van de toekomstige inrichting.



Figuur 2 Enkele foto's van het plangebied

3

NATUURWETGEVING

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving geïmplementeerd. De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische hoofdstructuur, dat een samenhangend netwerk vormt van natuurgebieden. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante wetgeving en het natuurbeleid voor het plangebied.

3.1 Flora- en faunawet beschermt dieren en planten

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de aanwezigheid van beschermde soorten. Voor meer informatie inzake de Flora- en faunawet zie de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland van het ministerie van Economische Zaken: mijn.rvo.nl.

Bescherming planten en dieren

De Flora- en faunawet gaat over de bescherming van ongeveer 500 planten- en diersoorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). De wet beschermt:

- enkele vaatplanten;
- bijna alle zoogdieren;
- alle vogels;
- alle reptielen;
- alle amfibieën;
- enkele vissen;
- enkele ongewervelde (insecten en weekdieren).

Deze soorten zijn verdeeld in vijf beschermingsniveau's:

- licht beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet);
- middelmatig beschermde soorten (tabel 2 van de Flora- en faunawet);
- zwaar beschermde soorten (tabel 3 van de Flora- en faunawet);
- vogels;
- vogels waarvan de nesten het hele jaar zijn beschermd.

	Bestendig beheer	Ruimtelijke ontwikkeling
Niet beschermde soorten	Zorgplicht	Zorgplicht
Soorten van tabel 1 Lichtste beschermingsregime algemene soorten	Vrijstelling Wel zorgplicht	Vrijstelling Wel zorgplicht
Soorten van tabel 2 Middelste beschermingsregime overige soorten	Gedragcode of Ontheffing	Gedragcode of Ontheffing
Vogels	Gedragcode (of Ontheffing)	Gedragcode (of Ontheffing)
Vogels met jaarrond beschermde nesten	Gedragcode of Ontheffing	Ontheffing
Soorten van tabel 3 Zwaarste beschermingsregime Bijlage 1 AMvB Bijlage IV Habitatrichtlijn	Gedragcode of Ontheffing	Ontheffing

Figuur 3. Overzicht mogelijke instrumenten om de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te overtreden bij activiteiten. De tabellen in dit overzicht verwijzen naar de verschillende tabellen in de Flora- en faunawet.

Verbodswet

De Flora- en faunawet is - in tegenstelling tot vele andere wetten - een verbodswet en geen gebodswet. Overtreding van de Flora- en faunawet is een economisch delict waarbij op basis van 'strafrecht' boetes worden gegeven en/of vervolging optreedt. Ook kan op basis van bestuursrecht bestuursdwang worden opgelegd. Personen worden individueel aansprakelijk gesteld en eventuele opdrachtgevers kunnen te maken krijgen met aansprakelijkheid en vervolgschade.

De verboden moeten ervoor zorgen dat in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Handelingen die de wet verbiedt zijn:

- plukken, vangen en doden;
- verstoren;
- vernielen van leefgebied, nesten en holen;
- weghalen van eieren;
- bezit en handel.

Onder bepaalde voorwaarden mogen deze handelingen wel uitgevoerd worden. U heeft dan een ontheffing of vrijstelling nodig of u werkt conform een gedragscode.

Figuur geeft aan bij welke activiteiten welke instrumenten beschikbaar zijn.

Zorgplicht

De Flora- en faunawet gaat uit van de intrinsieke waarde van alle dieren en planten. De mens moet daar zorgvuldig mee omgaan. Daarom is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen naar redelijkheid nadelige effecten:

- moet voorkomen;
- moet beperken;
- ongedaan moet maken.

3.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

In Nederland hebben verscheidene natuurgebieden een beschermde status onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarbij zijn 2 soorten te onderscheiden:

- A. Natura 2000-gebieden
- B. Beschermde natuurmonumenten

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Voor alle gebieden gelden instandhoudingsdoelstellingen. De kern van de bescherming is dat deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar mogen worden gebracht.

Beschermde Natuurmonumenten

Al onder de Natuurbeschermingswet 1967 werden natuurgebieden beschermd door het aanwijzen van Staats- en Beschermde Natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen Staats- en Beschermde Natuurmonumenten, beide worden nu Beschermde Natuurmonumenten genoemd. Daarnaast komen die (delen van) Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden te vervallen. De instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied zullen wel mede betrekking hebben op de waarden die beschermd werden door het Natuurmonument. In totaal blijven 63 Beschermde Natuurmonumenten bestaan.

Activiteiten mogen geen negatieve effecten hebben op de waarden waarvoor het gebied is aangewezen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen de provincies de vergunningen. Maar soms doet het ministerie van Economische Zaken (EZ) dit.

Gevolgen plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een invloed hebben op aangewezen habitattypen en -soorten. Derhalve is er geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3 Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Gevolgen plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde begrensde EHS-gebied ligt op ruime afstand van het plangebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS significant aantasten. Een toetsing aan het EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.4 Rode lijst

De Rode Lijst bevat een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve trend. Een vermelding op een Rode Lijst geeft dus een indicatie over hoe het een soort vergaat, het is geen indicatie over de zeldzaamheid. De lijsten worden periodiek vastgesteld door de staatssecretaris van het Ministerie van Economische Zaken. In totaal zijn 18 Rode Lijsten aanwezig waarop 3363 soorten zijn vermeld. Rode lijsten hebben geen juridische status. Als een soort op de lijst komt, is deze niet automatisch beschermd. Daarvoor moet de soort worden aangewezen onder de Flora- en faunawet. Binnen deze rapportage wordt alleen ingegaan op soorten die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet en worden Rode Lijst-soorten niet aangehaald.

4

METHODE

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek.

4.1 Bureauonderzoek

Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van landelijke, provinciale en indien beschikbaar regionale verspreidingsinformatie.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels gedateerd is, moet blijken of nabij de locaties in het verleden strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij veelal niet bekend. Deze gegevens hebben vaak betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom veelal betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied.

4.2 Terreinbezoek

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten en/of soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is overdag door V. de Lenne uitgevoerd, ecologisch adviseur bij Eelerwoude. Dit betrof op 22 oktober 2015 bij 11°C, licht bewolkt, droog weer. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten ook genoteerd.

5

BESCHERMDE SOORTEN & EFFECTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de tijdens het veldonderzoek waargenomen soorten, al dan niet aangevuld met gegevens uit literatuur en andere informatiebronnen. Tevens worden eventuele effecten beschreven als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Planten

Voorkomen en functie

Tijdens het veldbezoek is flora aangetroffen kenmerkend voor voedselrijke en verstoorde milieus. Aangetroffen zijn onder meer rode en witte klaver, grote brandnetel, harig knopkruid, speer- en akkerdistel. Beschermde plantensoorten zijn tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Gelet op de aanwezige terreintypen, het beheer en de functie van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat beschermde planten voorkomen.

Effecten en advies

Tijdens het veldbezoek is geen beschermde flora aangetroffen en deze is op basis van het aanwezige biotoop en functie van het plangebied ook niet te verwachten.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde flora niet noodzakelijk.

5.2 Zoogdieren

5.2.1 Vleermuizen

Voorkomen en functie

In het plangebied is tijdens het dagbezoek beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in: verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. In het plangebied kunnen de volgende vleermuissoorten voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en eventueel gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis.

Verblijfplaats

Vleermuizen maken gedurende het jaar gebruik van een netwerk van vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen kunnen o.a. de volgende functies hebben:

- kraamverblijfplaats;
- zomerverblijfplaats;
- paar- en/of baltsverblijfplaats;

- winterverblijfplaats.

Kader - vleermuisverblijfplaatsen

Onder de vleermuizen zijn gebouwbewonende en/of boombewonende soorten aanwezig. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn hoofdzakelijk gebouwbewonend. Rosse vleermuis en watervleermuis zijn voornamelijk boombewonend en gewone grootoorvleermuis, franjestaart en ruige dwergvleermuis bewonen zowel bomen als gebouwen. Voorbeelden van verblijfplaatsen in gebouwen zijn ruimtes in spouwmuren en achter boeiboorden en gevelbetimmering. Holten en spleten in bomen en ruimtes achter loszittend schors zijn voorbeelden van verblijfplaatsen in bomen.

Vanuit de verschillende functies van de verblijfplaats worden weer andere eisen gesteld aan bijvoorbeeld het klimaat, de toegankelijkheid en de expositie van het verblijf ten opzichte van de zon. Als kraamverblijfplaats worden meestal gebouwen en/of bomen uitgekozen waarbinnen een constant klimaat heerst. Bij gebouwen zijn dit voornamelijk woningen met een spouwmuur of een geïsoleerd dak. Sommige vleermuizen hebben aan een opening van 1-2 cm voldoende om naar binnen te kruipen. Bij bomen gaat het meestal om dikke, oude bomen met een dikke restwand.

Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn hoofdzakelijk gebouwbewonende soorten, rosse vleermuis een boombewonende soort terwijl gewone grootoorvleermuis en de ruige dwergvleermuis zowel boom- als gebouwbewonend zijn.

De voormalige melkveestal beschikt gedeeltelijk over een spouwmuur, is voorzien van plaatwerk en heeft een golfplatendak. De ligboxenstal verkeert in bouwvallige conditie, met scheuren in het plaatwerk en in de muren. Deze schuur lijkt ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen vanwege tocht, beperkte bufferende capaciteit en aanwezigheid van licht waardoor voor vleermuizen ongunstige omstandigheden aanwezig zijn. De aanwezige varkensschuren zijn voorzien van lage spouwmuren, en zijn voorzien van een golfplatendak zonder binnenbeplating. Evenals de melkveestallen lijken deze objecten geen functie te vervullen als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de beperkte buffercapaciteit die de gebouwen bezitten, hetgeen een ongunstig microklimaat tot gevolg heeft. De overige bijgebouwen beschikken in grote mate over dezelfde eigenschappen als eerder beschreven melkvee- en varkensstallen waarbij op basis van expertise ook deze objecten geen functie als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen vervullen.

Tevens zijn tijdens het onderzoek geen sporen van vleermuizen waargenomen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen.

Het woonhuis beschikt over een spouwmuur, gevelbetimmering en een pannendak en is toegankelijk voor vleermuizen ondermeer door de aanwezige open stootvoegen. Door buffering van deze woning ontstaat een voor vleermuizen gunstig microklimaat. Het is mogelijk dat de bestaande woning in het plangebied een functie vervult als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten.

Potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen zijn tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Foerageergebied en vliegroutes

Foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd indien bij het verdwijnen ook een verblijfplaats ongeschikt wordt. Bijvoorbeeld door het onderbreken van een vliegroute wordt een foerageergebied onbereikbaar, waardoor de vleermuizen onvoldoende voedsel kunnen vinden. Bij het verdwijnen van foerageergebieden of vliegroutes wordt derhalve onderzocht of er voldoende bereikbare alternatieven zijn.

Kader - vleermuisvliegroutes

Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige landschapselementen zoals bomenrijen en singels om zich langs te verplaatsen. Een aaneengesloten kronendak heeft hierbij de voorkeur. Van vleermuizen is bekend dat onderbrekingen in de lijnstructuur maximaal 100 tot 200 meter mogen bedragen (kleinere en langzaam vliegende soorten 50 meter). Wanneer de onderbrekingen groter zijn dan deze afstand kunnen sommige soorten deze afstand niet overbruggen en zullen ze uitwijken naar alternatieve vliegroutes en foerageergebieden.

Het plangebied is redelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving is eveneens geschikt als foerageergebied, ondermeer in de luwte van de aanwezige groenelementen.

Vleermuizen gebruiken lijnvormige elementen zoals houtsingels om zich langs te verplaatsen. Ter hoogte van de kavelgrenzen liggen enkele lijnvormige elementen die mogelijk een functie kunnen hebben als vliegroute, deze blijven echter behouden.

Effecten en ontheffing

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Het verjagen, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het verstoren of vernielen van vaste verblijfplaatsen (inclusief de functionele leefomgeving) is verboden vanuit de Flora- en faunawet. De functionaliteit van verblijfplaatsen van vleermuizen dienen te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Negatieve effecten op verblijfplaatsen gebouwbewonende vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten omdat de te slopen bebouwing vanwege de bouwkundige eigenschappen ongeschikt is als verblijfplaats voor deze soorten. Het is mogelijk dat de aanwezige woning een potentiële functie als verblijfplaats vervult voor gebouwbewonende soorten vanwege de toegankelijkheid en het bufferende vermogen, waardoor een voor vleermuizen gunstig microklimaat ontstaat.

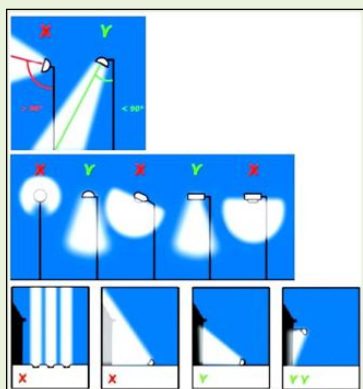
Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes worden niet verwacht. Verwacht wordt dat met het (deels)verwijderen van de erfverharding en de nieuw te realiseren beplanting meer geschikt foerageergebied voor de soorten ontstaat. Belangrijk is echter dat de hoeveelheid permanente verlichting op tot op heden onverlichte delen niet significant toeneemt (zie kader op pagina 17).

Kader - Verlichting

Een aantal nachtactieve dieren, zoals vleermuizen, uilen en marters, zijn gevoelig voor verlichting. Er zijn soorten die kunstlicht zoveel mogelijk vermijden, zoals watervleermuis, en er zijn soorten die rond lantaampalen jagen, zoals rosse vleermuis. Bij het plaatsen van verlichting bij in- en/of uitvliegopeningen, vliegroutes en foerageergebieden kunnen barrières ontstaan waardoor de vleermuizen van de verblijfplaatsen, vliegroute en/of foerageergebied afzien.

Om lichthinder te voorkomen en het gebied aantrekkelijker te maken voor vleermuizen kunnen verschillende maatregelen getroffen worden:

- verlichting alleen plaatsen waar het echt nodig is;
- verlichting alleen aan op momenten wanneer het nodig is (dynamische verlichting);
- verlaag de hoogte van de lichtmasten;
- beperk verstrooiing het licht tot een minimum door gebruik van aangepaste armatuur (zie figuur 4);
- toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurige UV-vrije ledlampen)
- geen verlichting plaatsen bij in- en/of uitvliegopeningen en vliegroutes.



Figuur 4 Voorbeelden om verstrooiing te voorkomen

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen niet noodzakelijk.

5.2.2 Overige zoogdieren

Voorkomen en functie

Het is aannemelijk dat het plangebied en de nabije omgeving onderdeel uitmaakt van het leefgebied van grondgebonden zoogdieren waaronder egel, konijn, haas, vos, ree, kleine marterachtigen, mol en algemene (spits) muizensoorten, allen tabel 1 soorten uit de Flora- en faunawet.

Het is aannemelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de steenmarter (FF tabel 2). Tijdens het veldbezoek zijn oude uitwerpselen aangetroffen die vermoedelijk aan deze soort toebehoren. Aanwijzingen die duiden op recente aanwezigheid waaronder uitwerpselen zijn niet vastgesteld in het plangebied. Overige beschermde zoogdieren worden gezien het verspreidingsgebied en biotoop (erf) niet verwacht binnen het plangebied.

Effecten en ontheffing

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde zoogdieren van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Verwacht wordt dat als gevolg Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Aanwijzingen die duiden op recente aanwezigheid van de steenmarter waaronder (verse) uitwerpselen zijn niet vastgesteld in het plangebied. Negatieve effecten op de steenmarter kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten mits, wordt gewerkt buiten de kwetsbare (voortplantings) periode voor de soort.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk, mits gewerkt wordt buiten de voortplantingsperiode van steenmarter (maart tot augustus).

5.3 Vogels

Alle vogels zijn als soort op een gelijke wijze beschermd in de Flora- en faunawet. Beleidsmatig heeft het Ministerie van Economische Zaken een onderverdeling gemaakt, gericht op de mate van verantwoording en afstemming van werkzaamheden versus het behoud van vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit betreft:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten
- Overige broedvogels

Bij zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden kunnen nesten van overige vogels soms ook jaarrond beschermd zijn. Dit is met name aan de orde bij grote ontwikkelingen of zeer bijzondere locaties. In de regel is dit niet aan de orde en zijn de nesten van de vogels alleen beschermd als ze in gebruik zijn.

Voorkomen en functie

Broedvogels

De aangetroffen vogels binnen en direct rondom het plangebied vallen onder de algemene broedvogels van tuin en erf. Tijdens het veldbezoek zijn onder andere merel, , koolmees, winterkoning, boomkruiper, pimpelmees, groene specht en torenvalk vastgesteld. In de varkensschuur is een oud nest gevonden van merel/zanglijster, torenvalk gebruikt de voormalige melkveestal als rustplaats. Hier is ook een nest aangetroffen die mogelijk gebruikt wordt als nestlocatie.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van soorten waarvan de vaste rust en verblijfplaats jaarrond beschermd is zoals kerkuil of steenuil. Beide soorten komen wel algemeen voor in de nabije omgeving van het plangebied (natuur en vogelwerkgroep de Grutto).

Effecten en ontheffing

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Er zijn geen indicaties verkregen dat de te kappen schuren deel uitmaken van verblijfplaatsen van vogels waarvan de vaste rust en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn. Met de ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op soorten waarvan de vaste rust en verblijfplaats jaarrond beschermd is.

Overige broedvogels

Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de Flora- en faunawet zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. Het genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast.

Advies plaatsen torenvalkkast

Torenvalk gebruikt de melkveestal als rustplek, en mogelijk als broedlocatie. Om ervoor te zorgen dat ook na de sloop van de opstallen een verblijfplaats voorhanden is voor torenvalk, kan er een nestkast geplaatst worden. Een geschikte locatie is aan de rand van het bestaande eikenbosje aan de noordkant van het erf. Torenvalkkasten kunnen aangeschaft worden via bijvoorbeeld Vivara (www.vivara.nl), Waveka (www.waveka.nl) of een vogelwerkgroep in de omgeving. Een vogelwerkgroep plaatst vaak gratis kasten die zij gedurende het jaar controleren op de aanwezigheid van torenvalken. Tevens geven zij ook advies over allerlei zaken met betrekking tot torenvalken. Daarnaast zijn de kasten ook zelfstandig te maken. Op internet zijn diverse bouwtekeningen voorhanden.

Conclusie: Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

5.4 Amfibieën en reptielen

Voorkomen en functie

Amfibieën

Geschikt biotoop voor amfibieën ontbreekt. Mogelijk dient het bosje als landbiotoop voor een algemene soort als bruine kikker of gewone pad.

Reptielen

Beschermde reptielen zijn gebonden aan specifieke terreinen. In het plangebied ontbreekt dergelijk geschikt biotoop zoals heideterreinen en venranden. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van reptielen in en rondom het plangebied.

Effecten en ontheffing

Binnen het plangebied ontbreekt geschikt biotoop voor amfibieën en reptielen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt voor deze soortgroep niet noodzakelijk geacht.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor amfibieën en reptielen niet noodzakelijk.

5.5 Vissen

Voorkomen en functie

Binnen het plangebied ontbreken watervoerende elementen. Geschikt leefgebied is voor deze soortgroep dan ook niet aanwezig.

Effecten en ontheffing

Er worden geen effecten op beschermde vissen verwacht. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde vissen niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

5.6 Beschermde soorten ongewervelden

Voorkomen en functie

Beschermde soorten ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren) worden op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren niet verwacht.

Effecten en ontheffing

Er worden geen effecten op beschermde soorten ongewervelden verwacht. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Conclusie: Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde ongewervelden niet noodzakelijk.

6

CONCLUSIE EN VERVOLG

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten), steenmarter en voor diverse broedvogels en vleermuizen. Op steenmarter en vleermuizen worden echter geen negatieve effecten verwacht.

6.1 Licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

6.2 Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen¹ uitgevoerd mogen worden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt voor vogels niet noodzakelijk geacht, mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen.

¹ In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

6.3 Uitvoerbaarheid van de plannen

Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

6.4 Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegd gezag (ministerie van Economische Zaken in deze) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten (tabel 3 soorten en vogels):
“ Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

Voor onderzoeken waar alleen soorten van tabel 1 en/of 2 van de Flora- en faunawet aan de orde zijn, mag worden volstaan met een geldigheid van 5 jaar. Waarbij ook geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen optreden.

Dit rapport gaat in op de effecten van de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2.2. Wijzigingen of aanpassingen in de ontwikkeling kunnen tot andere conclusies ten aanzien van de effecten op beschermde soorten leiden.

Tabel 1 Resultaten (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. Zie bijlage 1 voor een toelichting ten aanzien van de zorgplicht

Tabel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
2	Steenmarter	Mogelijk onderdeel van leefgebied	Mogelijke verstoring	Nee	Zorgplicht, werken buiten kwetsbare periode (maart-augustus)
3	Vleermuizen	Mogelijk Leefgebied	Geen	Geen	Zorgplicht , rekening houden met verlichting
V	Vogels (torenvalk)	Broedlocatie	Mogelijke verstoring	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht

LITERATUURLIJST

- Creemers R.C.M. & van Delft J.J.C.W. (2009). *De amfibieën en reptielen van Nederland*, - *Nederlandse fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen (1992). *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. Utrecht: KNNV.
- Dienst Regelingen (2009). *Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijk ingrepen*.
- Koninklijke Vermande (1999-2009). *Planten en dieren, Flora- en faunawet, band 1, 2, 3, 4 en 5*. SDU Uitgeverij, Den Haag
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2004). *501 Algemene Maatregel van Bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden.
- Limpens, H. , K. Mostert en W. Bongers (1997). *Atlas van de Nederlandse Vleermuizen*. Utrecht: KNNV Uitgeverij.

Natura 2000: - www.synbiosys.alterra.nl/natura2000

Soortinformatie: - www.zoogdiervereniging.nl

- www.ravon.nl

- www.libellennet.nl

Waarnemingen: - www.telmee.nl

BIJLAGE 1 INRICHTINGSSCHETS



Bijlage 4 W a t e r t o e t s



datum 1-9-2015
dossiercode 20150901-63-11504

Geachte heer/mevrouw Mark Elshof,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

Â

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Â

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Geesteren, Voshaarsweg 18**.

Â

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Â

Op provinciaal niveau zijn de OmgevingsvisieÂ en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Â

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Â

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Â

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Â

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Â

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

À

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel

een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltrerd. **ja**

een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

À

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

À

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

À

À

À

À

À

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

À

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap VechtstromenÀ geeft een positief wateradvies.

À

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

À

CopyrightÀ 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 maximaalÀ 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.



datum 1-9-2015
dossiercode 20150901-63-11504

Samenvatting watertoets (korte procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Op basis van deze toets volgt de **korte procedure**. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf toepast.

Gegevens aanvrager:

Naam: Mark Elshof

Adres: Postbus 53

Postcode: 7470 AB

Plaats: Goor

E-mail: m.elshof@eelerwoude.nl

Telefoon: 0547-727006

Gegevens gemeente:

Naam: Tubbergen

E-mail: m.proper@noaberkracht.nl

Telefoon: 0546 628000

Plan gegevens:

Naam plan: Geesteren, Voshaarsweg 18

Omschrijving van het plan:

Bestemmingsplanwijziging Voshaarsweg 18

Plan adresgegevens:

Adres: Voshaarsweg 18

Postcode: 7678RB

Plaats: Geesteren

Kadastraal: TUBBERGEN K 9642

Ingevoerde plan gegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Tubbergen**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

Aanvullende vragen:

11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **0** m2.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfilteerd) **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

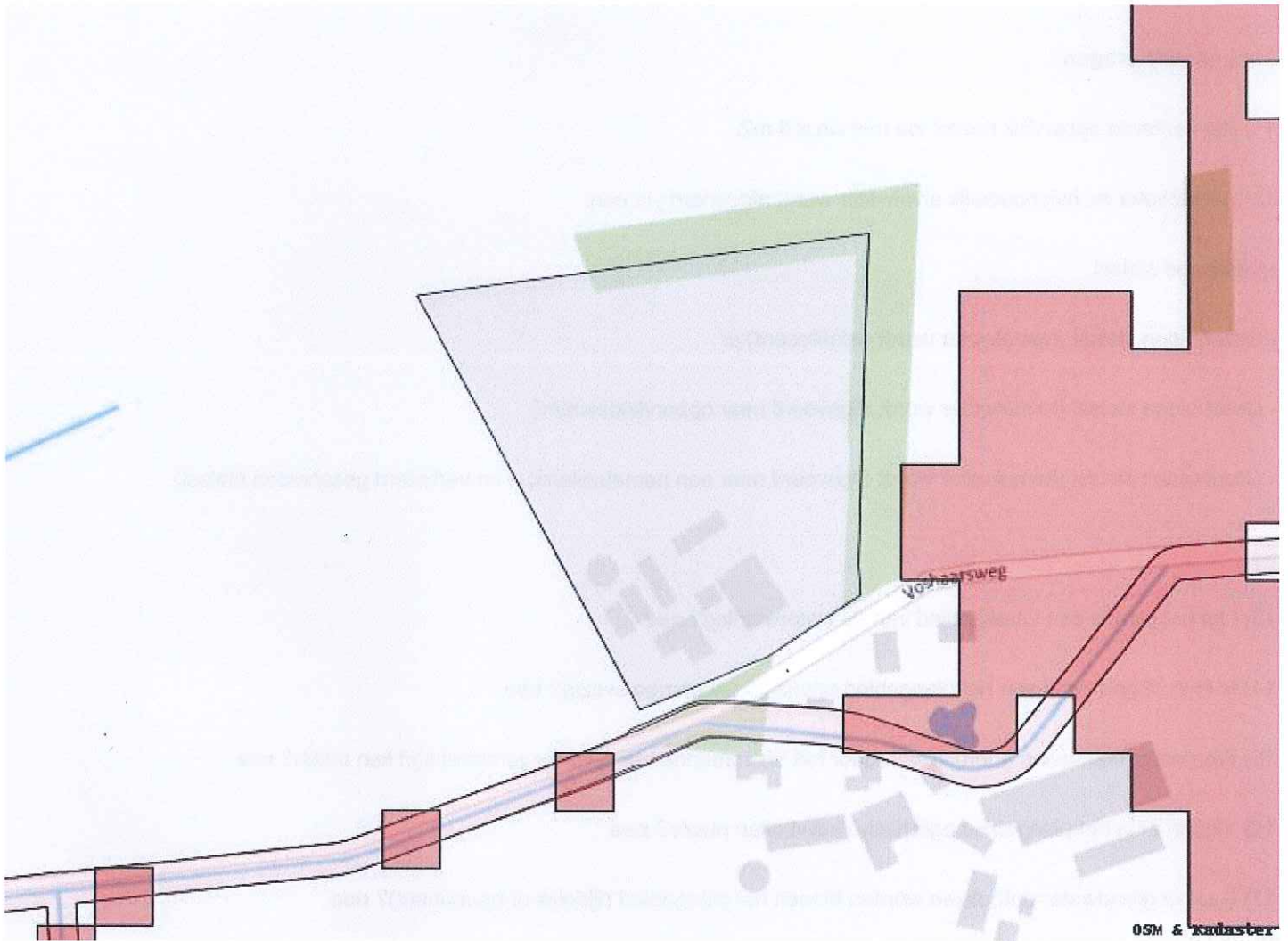
13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

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

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

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.

De WaterToets 2014

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek



RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Voshaarsweg 18 - Geesteren

Opdrachtgever:
Familie Leloux - Doeve

Locatie:
Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Oktober 2015



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerseseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63
Fax: 0546 - 63 96 62

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 Voshaarsweg 18 - Geesteren

Opdrachtgever:

Familie Leloux - Doeve
Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Locatie:

Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Projectcode: 15045110

Rapportagedatum: 30 oktober 2015

Auteur: mevr. ing. M.J.F. Platenkamp - van der Palen

INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Historische gegevens	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	5
3.3	Analyses	5
3.4	Toetsing analyses	6
4	Resultaten	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Veldwerkzaamheden	7
4.3	Resultaten van de chemische analyses	8
4.4	Bespreking resultaten chemische analyses	9
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	10
6	Literatuur	12

Bijlagen

- I Regionale ligging locatie
Boorplan 2007
Situatieschets met boorlocaties
- II Boorstaten
- III Resultaten chemische analyses
- IV Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van de familie Leloux - Doeve op een terreindeel aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de geplande nieuwbouw van een woning op het terrein. In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning dient de bodemkwaliteit van het te bebouwen locatiedeel bekend te zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

De doelstelling van het onderzoek op een onverdachte locatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

Het veldwerk is uitgevoerd in oktober 2015 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

In dit rapport worden de resultaten besproken van het veld- en het laboratoriumonderzoek. De gemeten gehalten in de grond worden vergeleken met de achtergrondwaarden (AW 2000) en de interventiewaarden om vast te stellen of er al dan niet verontreinigingen aanwezig zijn. De in het grondwater gemeten gehalten worden vergeleken met de streef- en interventiewaarden.

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren, op circa 2 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Almelo. Het terreindeel heeft de coördinaten $x = 244.96$ en $y = 490.50$ en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Tubbergen, sectie K, nummer 6520. De Voshaarsweg bevindt zich ten zuiden van de onderzoekslocatie.

Bebouwing en verharding

De onderzoekslocatie bevindt zich aangrenzend aan en ten noordoosten van de bestaande veeschuur, is onbebouwd en onverhard en betreft een deel van een weiland.

Onderzoekslocatie

Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de geplande nieuwbouw. De onderzoekslocatie betreft een gedeelte van het perceel met een oppervlakte van circa 950 m².

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en is tevens het boorplan van het bodemonderzoek uit 2007 opgenomen. Tevens is een situatieschets bijgevoegd waarop de boorlocaties staan weergegeven.

2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (de familie Leloux - Doeve) en bij de gemeente Tubbergen. De volgende informatie is verzameld:

- Op de locatie is een melk-rundveehouderij gevestigd geweest.
 - 1.777.51 Milieuvergunning Voshaarsweg 18 Geesteren
 - Aanvraag Milieuvergunning 10-12-2002. Op de locatie is 1200 liter dieselolie in een bovengrondse tank opgeslagen en 100 liter motorolie en 200 liter afgewerkte olie in vaten. De opslag is circa 15 meter vanaf de onderzoekslocatie gelegen in een aparte berging, waardoor deze in onderhavig onderzoek buiten beschouwing is gelagen. De vergunning is in maart 2003 verleend.
 - In 1987 is de aanvraag gedaan om de vergunning voor het bouwen van een mestsilo.
- Op 23-10-2006 is een meldingsformulier Besluit melkrundveehouderij Milieubeheer ingevuld.

Uit een controle in juni 2006 blijkt dat sinds april 2006 geen vee meer aanwezig is op het terrein. De geplande uitbreiding van stal H is nooit gerealiseerd. De mestsilo was in 2006 nog in werking. De vergunning is behouden.

- In 2007-2008 heeft een verbouwing plaatsgevonden aangrenzend aan de noordzijde van de bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan heeft bodemonderzoek plaatsgevonden (zie verderop in deze paragraaf).
- Voor zover bekend is er op het te onderzoeken terrein dat nooit sprake geweest van opslag in tanks van chemicaliën of brandstoffen, zoals huisbrandolie of diesel.
- Het te onderzoeken terrein is voor zover bekend nooit gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn.
- Voor zover bekend hebben er geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie.
- Er is op de locatie een bodemonderzoek bekend uit 2007:
Kruse Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Voshaarsweg 18 te Geesteren, d.d. maart 2007 met projectcode: 07007710.

De onderzoekslocatie is beschouwd als niet verdacht en omvat circa 200 m². In totaal zijn er 4 boringen verricht. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn in drie bovengrondboringen sporen puin aangetroffen tot een diepte van circa 0.5 m-mv. Het freatische grondwater is aangetroffen op 1.24 meter min maaiveld. Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is niet verontreinigd.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich circa 12 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is ter plaatse 20 tot 30 meter dik. Het doorlatend vermogen is 250 tot 500 m²/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 1.0 tot 1.5 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting met een gering verhang.
- Er bevindt zich geen waterwingebied of omvangrijk oppervlaktewater in de directe omgeving van het terrein, waarvan invloed wordt verwacht op de lokale stand en stromingsrichting van het grondwater.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksopzet op de locatie gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kunnen geen specifieke verdachte deellocaties worden aangewezen. De hypothese "onverdachte locatie" uit NEN 5740 wordt voor de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten.

In de norm NEN 5740 zijn voor onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Derhalve is geen asbestonderzoek op de locatie noodzakelijk. Door de veldwerker, die een cursus asbestherkenning heeft gevolgd, zal tijdens het veldwerk zintuiglijk aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest op en in de bodem.

Bij het verkennend bodemonderzoek worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- in door mensen bewoonde gebieden kunnen door jarenlang gebruik van de grond verhoogde gehalten aan PAK en/of zware metalen voorkomen. Deze worden over het algemeen aangeduid als *lokale achtergrondwaarden*. Deze gehalten zijn vaak gerelateerd aan het voorkomen van puin- en/of kooldeeltjes in de bodem
- in humeuze of veenhoudende bodems worden regelmatig verhoogde gehalten minerale olie waargenomen. Deze gehalten worden veroorzaakt door humuszuren en overig organisch materiaal, dat van nature aanwezig is en door een florisilbehandeling niet geheel wordt verwijderd. Tijdens chemische analyses worden deze verbindingen gedetecteerd als de zware fractie van minerale olie (C27 tot C40). Bij veenbodems betreft het gehalten van 50 tot 100 mg/kg droge stof; bij humeuze bodemlagen gaat het om bijdrages van 10 tot 50 mg/kg droge stof. Deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*
- in het grondwater kunnen van nature verhoogde gehalten aan zware metalen en fenolen voorkomen. Deze worden doorgaans aangeduid als *natuurlijke achtergrondwaarden*. Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn. Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als *natuurlijke achtergrondwaarden*.

3.2 Veldwerkzaamheden

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties uit NEN 5740. Bij de boringen en monsternemingen is gewerkt volgens de geldende NEN- en NPR-voorschriften, alsmede conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd.

Op een terreindeel van circa 950 m² worden in totaal 6 boringen verricht, waarvan 4 tot 0.50 meter en 2 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. In verband met het feit dat op de locatie reeds eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden worden de boringen gecodeerd als 11 tot en met 16.

De boringen worden over het te onderzoeken terreindeel verdeeld. Van elke boring wordt de samenstelling van de bodem beschreven volgens NEN 5104. Het opgeboorde materiaal wordt tevens beoordeeld door zintuiglijke waarneming op verontreinigingskenmerken zoals afwijkende geur en/of kleur.

3.3 Analyses

De chemische analyses worden uitgevoerd door Analytico Eurofins BV te Barneveld, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor analyses conform de AS3000-protocollen. Voor het uitvoeren van deze analyses worden in een verkennend onderzoek van deze omvang twee (meng)monsters samengesteld en er wordt één grondwatermonster genomen.

De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 2.

De monsters worden volgens de voorschriften uit NEN 5740 onderzocht. In tabel 1 is weergegeven welke chemische analyses worden uitgevoerd.

Tabel 1: Chemisch analysepakket per monster.

Monster	Chemisch analysepakket
Bovengrond (1x) Ondergrond (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organische stof, lutum en droge stof
Grondwater (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen en gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting

Algemene opmerkingen

- Op de grondmengmonsters wordt standaard een florisilbehandeling uitgevoerd om verstoring van de analyse op minerale olie door natuurlijke humuszuren tegen te gaan.
- De zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting, van het grondwater worden in het veld gemeten. Filtratie van het grondwater voor de metalenanalyse vindt eveneens in het veld plaats.

3.4 Toetsing analyses

De resultaten van de chemische analyses uit het bodemonderzoek worden beoordeeld aan de hand van de gecorrigeerde achtergrond-, streef- en interventiewaarden voor verontreinigingen in de bodem uit de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Staatsblad, 22 november 2012). De interventiewaarden voor grond en grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

De toetsing aan de eisen in de Wet Bodembescherming en de Circulaire Bodemsanering is beoogd om te beoordelen of er sprake is van een ernstig gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu. Hierbij worden de volgende waarden onderscheiden:

achtergrondwaarde (AW) voor grond: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van de grond; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

streefwaarde (S) voor grondwater: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van het grondwater; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;

interventiewaarde bodem (I): het niveau waarbij de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier ernstig verminderd zijn of ernstig bedreigd worden; bij overschrijding wordt gesproken van een sterke verontreiniging.

tussenwaarde (T): Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus $(A+I)/2$ (grond) of $(S+I)/2$ (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig.

Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters.

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden. Het toetsingsresultaat is overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
- * concentratie groter dan AW of S en kleiner of gelijk aan T;
- ** concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I.
- *** concentratie groter dan I.

Een locatie wordt als verontreinigd beschouwd als de GSSD groter is dan de achtergrondwaarde of streefwaarde. Voor een aantal stoffen kan de rapportagegrens bepalend zijn voor de achtergrondwaarde of streefwaarde. De locatie wordt niet verontreinigd verklaard als geen van de onderzochte stoffen in de bodem aanwezig is met een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde of streefwaarde.

4 Resultaten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de veldwerkzaamheden en de analyseresultaten. De uitgevoerde veldwerkzaamheden en waarnemingen, de samenstelling van de mengmonsters en de grondwatergegevens worden beschreven in paragraaf 4.2. De resultaten van de chemische analyses worden weergegeven in paragraaf 4.3. en in paragraaf 4.4. worden de resultaten besproken.

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in oktober 2015 uitgevoerd door de heer J. Hartman, een conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend veldwerker (certificaatnummer K44441/06).

Er zijn op 15 oktober 2015 in totaal 6 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor. De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I. Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage II.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt weer te geven: tot een diepte van 2.8 meter minus maaiveld (m-mv) is matig fijn zand opgeboord dat in de bovengrond tevens zwak siltig en zwak humeus is. Hieronder is tot einde boordiepte (2.85 m-mv) matig grof, sterk grindig zand is aangetroffen. In de boringen zijn oer- en/of roesthoudende lagen opgeboord. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld, zoals in tabel 2 staat omschreven.

Tabel 2: Samenstelling mengmonsters.

Mengmonster	Boringnummer	Traject (diepte in m -mv)
BG	11 en 14	0 - 0.40
	12 en 13	0 - 0.50
	15 en 16	0 - 0.30
OG	11	0.40 - 0.90
	11	1.00 - 2.00
	12	0.50 - 1.80

Boring 11 is doorgezet tot circa 2.85 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat normaliter uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. In verband met de aanwezige grindlaag is gebruik gemaakt van een filter met een lengte van 0.5 meter, om beluchting van het grondwatermonster te voorkomen. Het gebruik van een verkort filter is een afwijking van de richtlijnen, maar heeft geen significante invloed op de analyseresultaten van het grondwater.

Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens is de peilbuis grondig doorgepompt.

Op 22 oktober 2015 is de peilbuis bemonsterd ten behoeve van het nemen van het grondwatermonster. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen).

De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S/cm}$)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
11	2.3 - 2.8	1.60	6.2	228	7	Goed

De waarden voor de pH, de EC en de troebelheid worden als normaal beschouwd.

4.3 Resultaten van de chemische analyses

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat de analyses van de grondmonsters zijn uitgevoerd op mengmonsters; de gehalten kunnen hoger zijn in de individuele monsters.

De analyseresultaten en de toetsingstabellen zijn weergegeven in bijlage III. Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters. De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn volgens BoToVa getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties gemeten, die zijn weergegeven in tabel 4. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Tabel 4: Verhoogde concentraties ($\mu\text{g/l}$).

Monster	Component	Gemeten Concentratie	GSSD	Streefwaarde	Interventiewaarde
Peilbuis 11	Barium	93	93 *	50	625
	Zink	160	160 *	65	800

In de vierde kolom van tabel 4 wordt het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

- concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
- * concentratie groter dan AW of S en kleiner of gelijk aan T;
- ** concentratie groter dan T en kleiner of gelijk aan I;
- *** concentratie groter dan I.

4.4 Bespreking resultaten chemische analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond in het grondwater. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten. In de grondmengmonsters zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater - Barium en zink

De aangetoonde (zeer) licht verhoogde barium- en zinkgehaltenes in het grondwater zijn mogelijk te wijten aan (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van de familie Leloux - Doeve is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 950 m² aan de Voshaarsweg 18 te Geesteren door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de geplande nieuwbouw van een woning op het terrein. In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning dient de bodemkwaliteit van het terreindeel bekend te zijn.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 6 boringen verricht waarvan er 1 is doorgezet in de ondergrond tot circa 2.85 m-mv en afgewerkt tot peilbuis.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot 2.8 m-mv uit matig fijn zand dat in de bovengrond tevens zwak siltig en zwak humeus is. Hieronder is tot einde boordiepte (2.85 m-mv) matig grof, sterk grindig zand is aangetroffen. In de boringen zijn oer- en/of roesthoudende lagen opgeboord. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is in de peilbuis aangetroffen op een diepte van 1.60 meter minus maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele (zeer) licht verhoogde gehalten aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt nader onderzoek niet nodig geacht. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de uitbreidingswerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond.

Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Standaard slotopmerkingen

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Hoewel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving, wordt tijdens een verkennend bodemonderzoek een beperkt aantal boringen verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat elk bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

6 Literatuur

Informatie van de gemeente Tubbergen

Kruse Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Voshaarsweg 18 te Geesteren, d.d. maart 2007 met projectcode: 07007710.

NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond", NNI Delft, augustus 2015

NEN 5725, "Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek", NNI Delft, januari 2009

NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond", NNI Delft, januari 2009

NTA 5755, "Bodem - Landbodem. Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", NNI Delft, juli 2010

NEN 5897, "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, augustus 2015

Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Ministerie van I&M

Topografische kaarten, Topografische Dienst Emmen

Grondwaterkaart van Nederland, TNO Grondwater en Geo-Energie, Delft

Archief Kruse Milieu BV

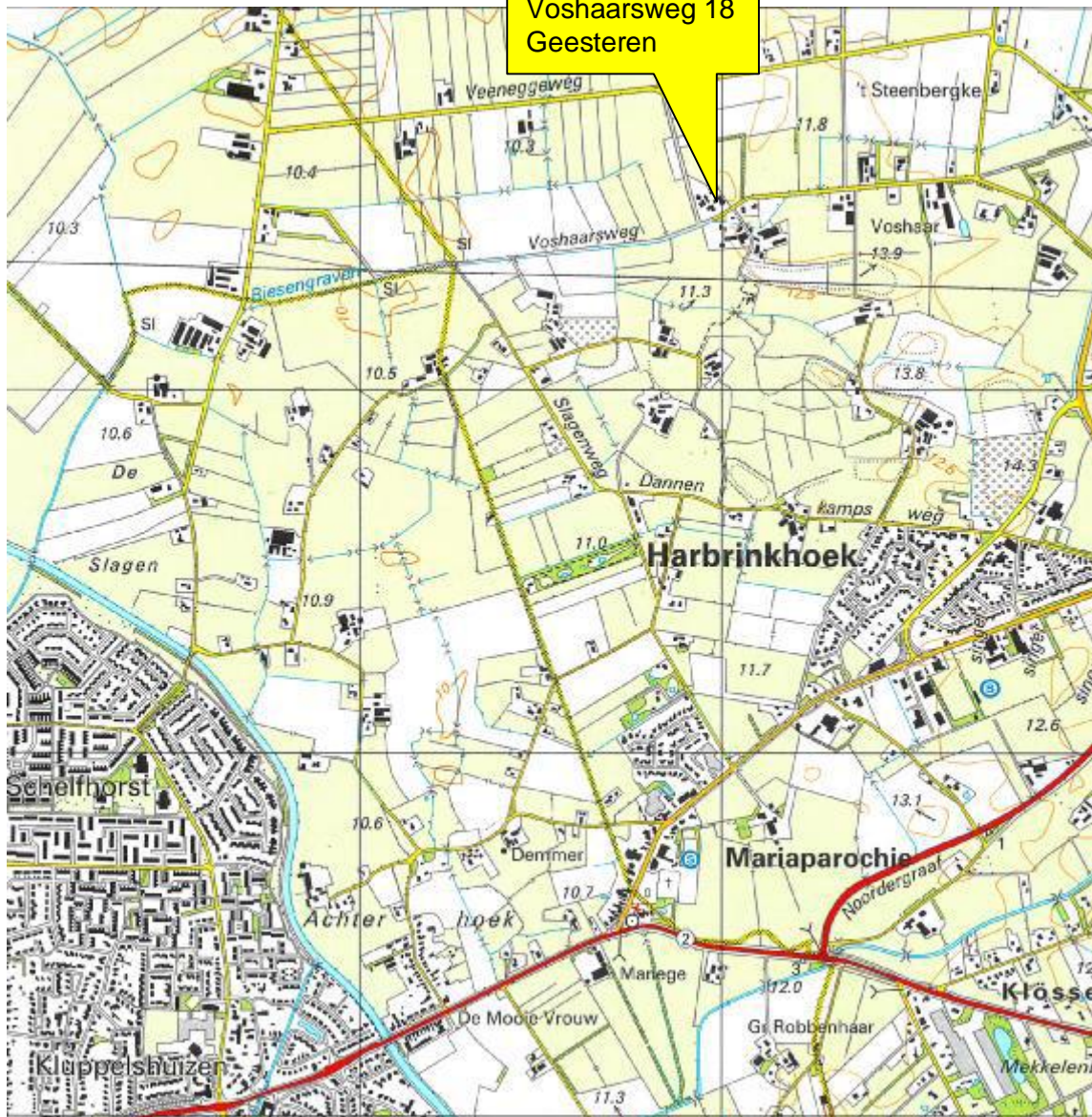
www.overijssel.nl, bodem- en wateratlas

www.ahn.nl

www.watwaswaar.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Boorplan 2007
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties



Kruse Milieu BV

Topografische kaart

Schaal: 1:25000

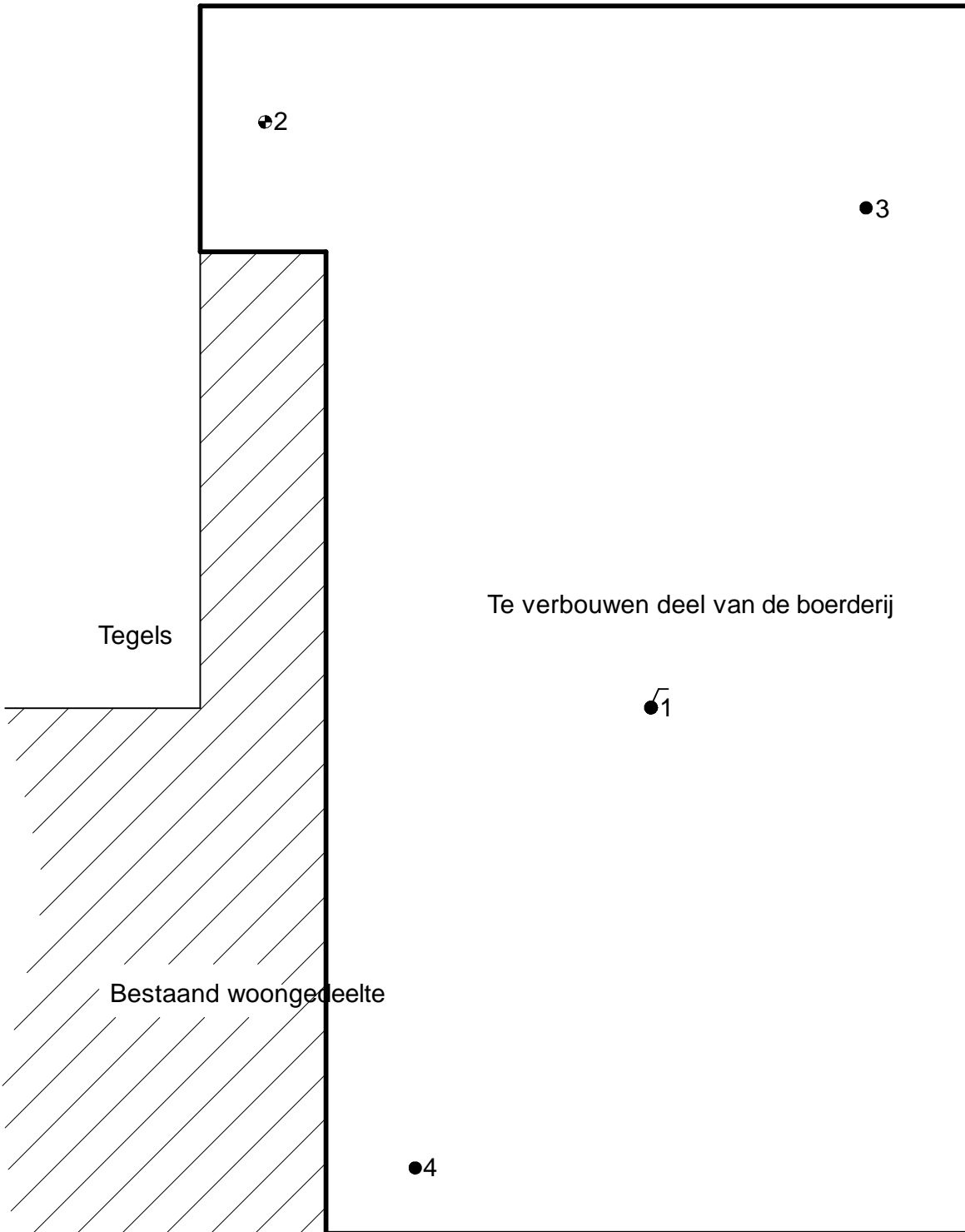
Bijlage: I

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

De heer Groeneveld

Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Verkennend bodemonderzoek



Klinkers



- = Onderzoekslocatie
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 1.5 meter diepte
- ⊙ = Peilbuis

Kruse Milieu BV

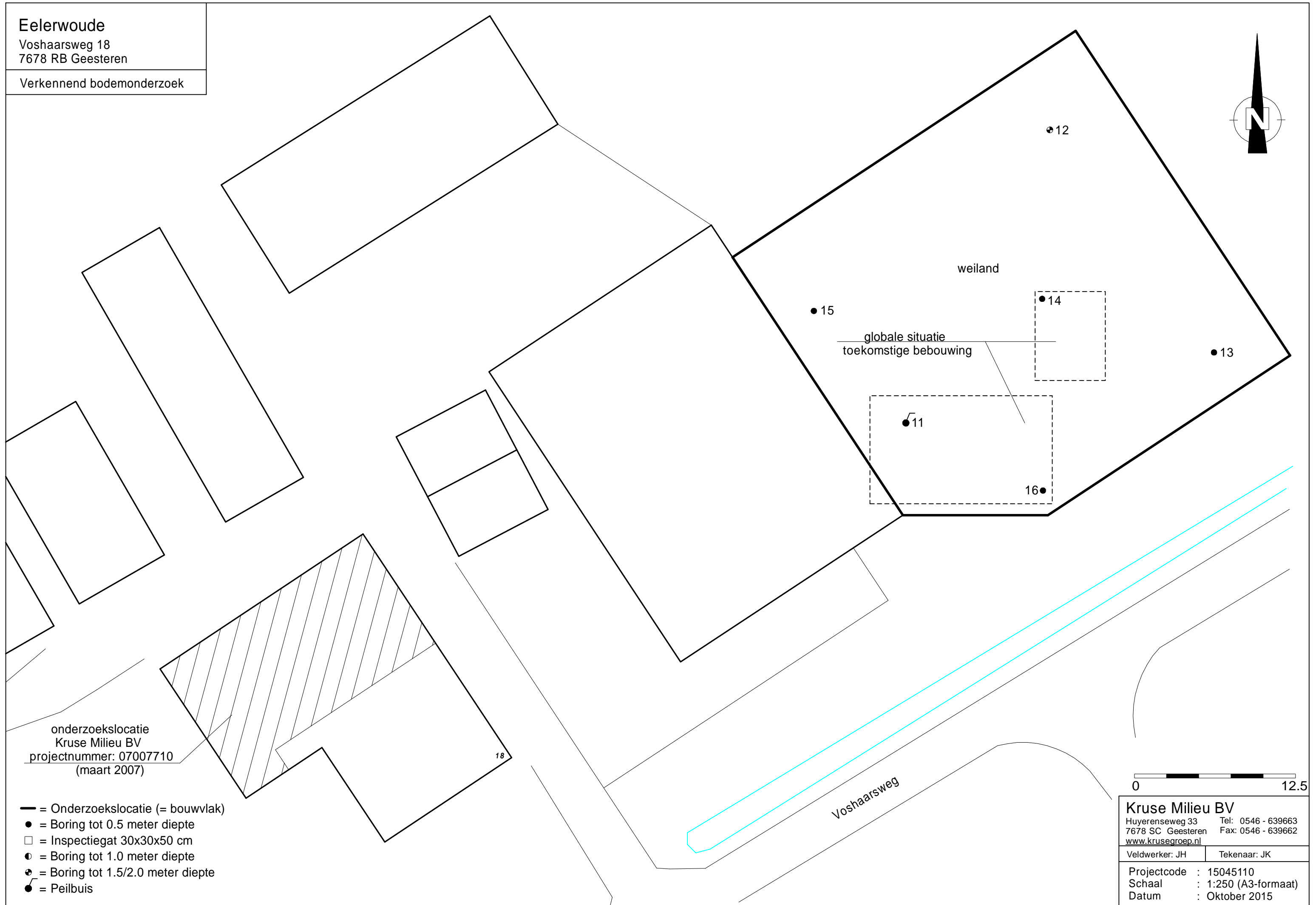
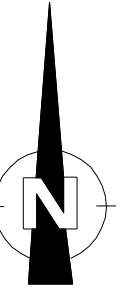
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 631153
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 632139
www.krusegroep.nl

Projectcode : 07007710
Schaal : 1:100 (A4-formaat)
Datum : Maart 2007

Eelerwoude

Voshaarsweg 18
7678 RB Geesteren

Verkennend bodemonderzoek



onderzoekslocatie
Kruse Milieu BV
projectnummer: 07007710
(maart 2007)

18

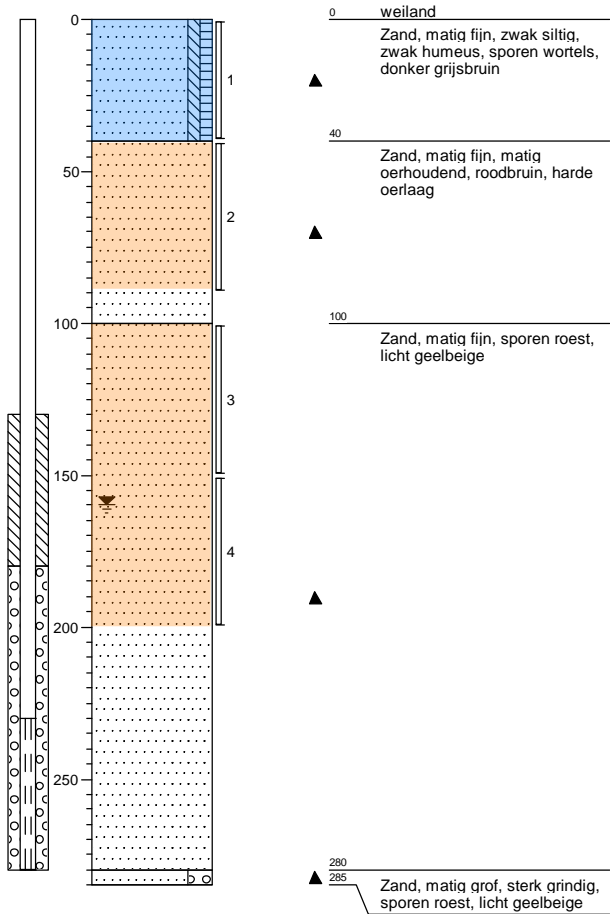
- = Onderzoekslocatie (= bouwvlak)
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ⦿ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ⦿ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- ⌋ = Peilbuis

0 12.5

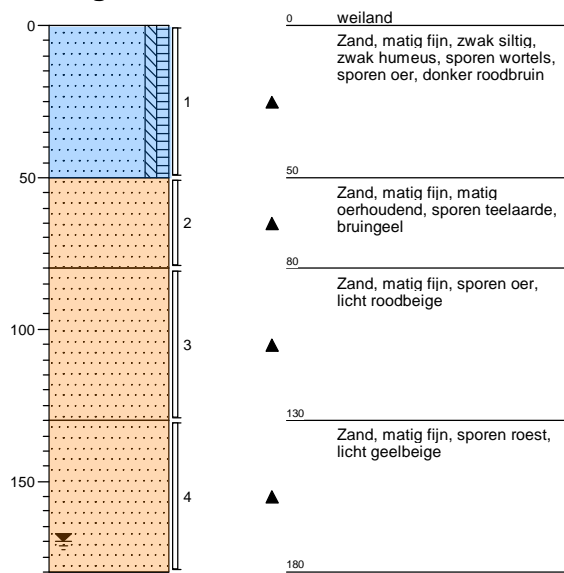
Kruse Milieu BV	
Huyerenseweg 33 7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl	Tel: 0546 - 639663 Fax: 0546 - 639662
Veldwerker: JH	Tekenaar: JK
Projectcode : 15045110	Schaal : 1:250 (A3-formaat)
Datum : Oktober 2015	

Bijlage II
Boorstaten

Boring: 11

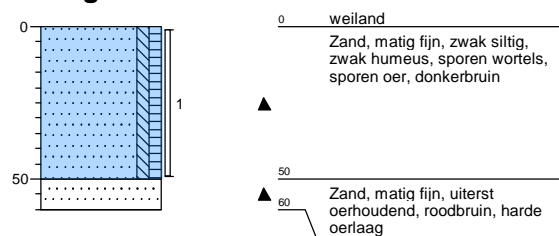


Boring: 12

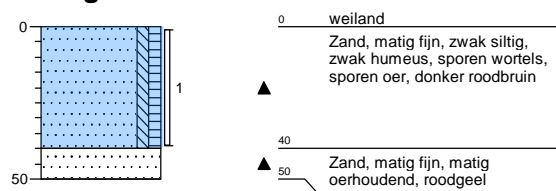


= mengmonster bovengrond
 = mengmonster ondergrond

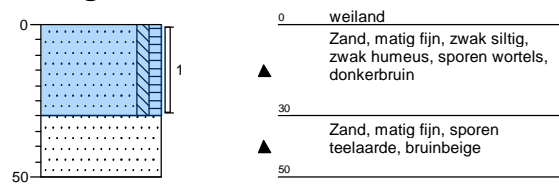
Boring: 13



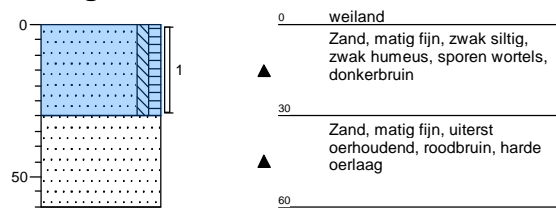
Boring: 14



Boring: 15



Boring: 16



Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

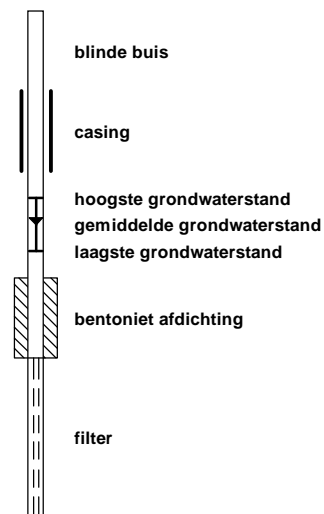
zand

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

veen

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

peilbuis



klei

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

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

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

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

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

p.i.d.-waarde

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

monsters

	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

Kruse Milieu BV
T.a.v. Ing. J.L. Kienstra
Huyerenseweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analyscertificaat

Datum: 21-Oct-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015115547/1
Uw project/verslagnummer	15045110
Uw projectnaam	Voshaarsweg 18 - Geesteren
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	15-Oct-2015

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	15045110	Certificaatnummer/Versie	2015115547/1
Uw projectnaam	Voshaarsweg 18 - Geesteren	Startdatum	15-Oct-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	21-Oct-2015/16:26
Monsternemer	Jan Hartman	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)	89.0	87.3
S Organische stof	% (m/m) ds	5.7	0.9
Q Gloeirest	% (m/m) ds	94.2	99.0
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0
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	5.7	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	3.4	<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	10.0	<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.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG - Boring 11 t/m 16	15-Oct-2015	8759248
2	OG - Boring 11 en 12	15-Oct-2015	8759249

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP00227924525
 BIC: BNPANL2A

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





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	15045110	Certificaatnummer/Versie	2015115547/1
Uw projectnaam	Voshaarsweg 18 - Geesteren	Startdatum	15-Oct-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	21-Oct-2015/16:26
Monsternemer	Jan Hartman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	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.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG - Boring 11 t/m 16	15-Oct-2015	8759248
2	OG - Boring 11 en 12	15-Oct-2015	8759249

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015115547/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8759248	14	1	0	40	0532543858	BG - Boring 11 t/m 16
8759248	16	1	0	30	0532543663	
8759248	15	1	0	30	0532543853	
8759248	11	1	0	40	0532543856	
8759248	13	1	0	50	0532543857	
8759248	12	1	0	50	0532543835	
8759249	11	2	40	90	0532543852	OG - Boring 11 en 12
8759249	12	2	50	80	0532543859	
8759249	11	3	100	150	0532543832	
8759249	12	3	80	130	0532543860	
8759249	11	4	150	200	0532543843	
8759249	12	4	130	180	0532543861	



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015115547/1**

Pagina 1/1

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

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015115547/1

Pagina 1/1

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

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15045110
 Projectnaam Voshaarsweg 18 - Geesteren
 Ordernummer
 Datum monstername 15-10-2015
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2015115547
 Startdatum 15-10-2015
 Rapportagedatum 21-10-2015

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		5.7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89						
Organische stof	% (m/m) ds	5.7	5,700					
Gloeirest	% (m/m) ds	94.2						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0,2059	-	0.2	0.6	6.8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5.7	10,46	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0,0488	-	0.05	0.15	18.1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	1,050	-	1.5	1.5	95.8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	8,167	-	4	35	67.5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,31	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	30,36	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	3.4						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	10						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	42,98	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0,0012					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	0,0085	-	0.007	0.02	0.51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35	0,3500	-	0.35	1.5	20.8	40

Legenda								
Nr.	Monster		Analytico-nr					
1	BG - Boring 11 t/m 16		8759248					

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 15045110
 Projectnaam Voshaarsweg 18 - Geesteren
 Ordernummer
 Datum monstername 15-10-2015
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2015115547
 Startdatum 15-10-2015
 Rapportagedatum 21-10-2015

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0.9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87.3						
Organische stof	% (m/m) ds	0.9	0,9000					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25	-	20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0,2410	-	0.2	0.6	6.8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	7,241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0,0502	-	0.05	0.15	18.1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	1,050	-	1.5	1.5	95.8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	8,167	-	4	35	67.5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049	0,0245	-	0.007	0.02	0.51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35	0,3500	-	0.35	1.5	20.8	40

Legenda								
Nr.	Monster		Analytico-nr					
2	OG - Boring 11 en 12		8759249					

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Kruse Milieu BV
T.a.v. Ing. J.L. Kienstra
Huyerenweg 33
7678 SC GEESTEREN

Analyscertificaat

Datum: 28-Oct-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015118651/1
Uw project/verslagnummer	15045110
Uw projectnaam	Voshaarsweg 18 - Geesteren
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	22-Oct-2015

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15045110
 Uw projectnaam Voshaarsweg 18 - Geesteren
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2015118651/1
 Startdatum 22-Oct-2015
 Rapportagedatum 28-Oct-2015/11:09
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	93
S Cadmium (Cd)	µg/L	0.33
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	2.4
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	160
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving

1 Peilbuis 11

Datum monstername

22-Oct-2015

Monster nr.

8768968

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 15045110
 Uw projectnaam Voshaarsweg 18 - Geesteren
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2015118651/1
 Startdatum 22-Oct-2015
 Rapportagedatum 28-Oct-2015/11:09
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

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

Nr. Monsteroomschrijving

1 Peilbuis 11

Datum monstername

22-Oct-2015

Monster nr.

8768968

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015118651/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8768968	11	1	230	280	0691600458	Peilbuis 11
8768968	11	2	230	280	0800393926	
8768968					0691600458	



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015118651/1**

Pagina 1/1

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

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015118651/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC1 (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 AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 15045110
 Projectnaam Voshaarsweg 18 - Geesteren
 Ordernummer
 Datum monstername 22-10-2015
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2015118651
 Startdatum 22-10-2015
 Rapportagedatum 28-10-2015

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	93	93	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	0.33	0.33	-	0.2	0.4	3.2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	1.4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	2.4	2.4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	0.035	-	0.05	0.05	0.175	0.3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	1.4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	2.1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2.0	1.4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	160	160	*	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	0.2	15.1	30
Tolueen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0.10	0.07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	0.14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	0.21	-	0.2	0.2	35.1	70
BTEX (som)	µg/L	<0.90	0.63	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	<0.020	0.014	-	0.02	0.01	35	70
Styreen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	0.01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	0.2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1.6	1.12	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0.20	0.14	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0.10	0.07	-	0.2	0.01	2.5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.07	-	0.1	0.01	5	10
1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14	0.14	-	0.2	0.01	10	20
1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	0.14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	0.14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20	0.14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	-	0.6	0.8	40.4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	-	-	-	-	-	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600

Legenda				
Nr.	Monster	Analytico-nr	Eindoordeel	
1	Peilbuis 11	8768968	Overschrijding Streefwaarde	

kleiner dan of gelijk aan streefwaarde -
 groter dan streefwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Bijlage IV
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen

De gehalten van de chemische componenten in de bodem en in het grondwater worden getoetst aan de zogenaamde achtergrondwaarden (AW 2000) of streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering (de meest recente versie) en tabel 1 van bijlage B, Regeling bodemkwaliteit van het ministerie van I&M.

Achtergrondwaarden:	De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.
Streefwaarden:	Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.
Interventiewaarden:	Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Gebruikt symbool: I.
Tussenwaarde:	Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus $(A+I)/2$ (grond) of $(S+I)/2$ (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig. Gebruikt symbool: T.

Overige termen, die in dit rapport worden gebruikt, zijn als volgt te definiëren:

Niet verontreinigd:	Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.
Zeer licht verontreinigd:	Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.
Licht verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de Achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.
Matig verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.
Sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.
Zeer sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.
NEN5740:	Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.
Verdachte locatie:	Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.
Nulsituatie:	Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.
Nader onderzoek:	Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.

Afkortingen

AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
BG	Bovengrond
BOOT	Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks
BSB	Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen
Bsb	Bouwstoffenbesluit
BTEX	Benzeen, Toluëen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCI	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenvverbindingen
GHG	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
GLG	Gemiddeld laagste grondwaterstand
GWS	Actuele grondwaterstand
HBO	Huisbrandolie
HCB	Hexachloorbenzeen
HCH	Hexachloorhexaan
MM	Mengmonster
MVR	Ministeriële Vrijstellingsregeling
NEN	Nederlandse norm
NNI	Nederlands Normalisatie Instituut
NPR	Nederlandse praktijkrichtlijn
NVN	Nederlandse voornorm
OCB	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB	Polychloorbifenylen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
I&M	Infrastructuur en Milieu
VOCI	Vluchtige organochloorverbindingen, zoals per en tri
As	Arseen
Ba	Barium
Cd	Cadmium
Cr	Chroom
Co	Kobalt
Cu	Koper
Fe	IJzer
Hg	Kwik
Mn	Mangaan
Mo	Molybdeen
Na	Natrium
Ni	Nikkel
Pb	Lood
Sn	Tin
Zn	Zink

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Geesteren, Voshaarsweg 18, met identificatienummer NL.IMRO.0183.1413316 van de gemeente Tubbergen;

1.2 de verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan Voshaarsweg 18 te Geesteren, bestaande uit de verbeelding met nr. NL.IMRO.0183.1413316;

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.4 aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, maar niet in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden, zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 agrarisch gebruik

het gebruik van gronden voor het telen van gewassen en het houden van dieren;

1.9 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf waarbinnen agrarische activiteiten worden ondersteund met agrarisch (gemechaniseerd) loonwerk zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet en soortgelijke dienstverlening;

1.10 ambachtelijk bedrijf

het overwegend met de hand vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen ten behoeve van de uiteindelijke ge- of verbruikers;

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 appartement

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.14 archeologisch monument

een terrein welke van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet wordt beschermd;

1.15 archeologische waarden

oudheidkundige waarden in de bodem die van belang zijn voor de kennis en studie van (de culturele overblijfselen van) de beschavingsgeschiedenis;

1.16 archeologisch waardevol terrein

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.17 bassin

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

1.18 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.19 bed and breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.20 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.21 bedrijfsgebouw

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de (logies)verblijven -permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;

1.23 vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 bedrijfswoning

een gebouw met woning op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf. In geval de woning bij een gebouw of op een terrein wordt gebouwd, maken alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken onderdeel uit van de bedrijfswoning;

1.25 beheergebouw

een gebouw, dat dient voor het beheer en onderhoud van een gebied;

1.26 bestaand

ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bijbehorend bouwwerk

een architectonisch ondergeschikte uitbreiding van een woonhuis/bedrijfswooning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend woonhuis/bedrijfswooning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.30 boerderijpand

het gebouw behorende tot het bestaande agrarisch bedrijf of het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal/schuur was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.31 bomenrij

drie of meer bomen, al dan niet langs een bestaande of voormalige weg, watergang en/of perceel, tezamen herkenbaar door hun onderlinge afstand en gelijksoortigheid als een lijnvormig element;

1.32 boom

een houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven;

1.33 boomteelt

de teelt van boomkwekerijgewassen, zoals laanbomen, klimplanten, rozen inclusief onderstammen en buitenrozen, coniferen, sierheesters, kerstbomen, heidesoorten, bos- en haagplantsoen en vruchtbomen en -struiken inclusief vruchtboomonderstammen;

1.34 boomteeltbedrijf

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van boomkwekerijgewassen;

1.35 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.36 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

1.37 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.38 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.39 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.40 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.41 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.42 containerteelt

het niet in de volle grond telen van gewassen, oftewel een niet-grondgebonden teelt;

1.43 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.44 cultuurhistorische waarde

wde aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.45 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.46 ecologische Hoofdstructuur

een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.47 één bedrijf

één economisch zelfstandige organisatie van mensen, middelen en procedures teneinde goederen en/of diensten te produceren;

1.48 erfinrichtingsplan

een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving;

1.49 evenementen

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.50 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.51 fruitteelt

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.52 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.53 gebruiksgerichte paardenhouderij

een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.55 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.56 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.57 geluidszoneringsverplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.58 geomorfologische waarden

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.59 glastuinbouwbedrijf

een in hoofdzaak niet-grondgebonden bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

1.60 groepsaccommodatie

(deel van) een gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden verrichten;

1.61 hakhout

bomen of boomvormers, die na het afzetten tot op de stobbe weer uitlopen en waarbij periodiek afzetten voor de instandhouding ervan noodzakelijk is;

1.62 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.63 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.64 hoofdverblijf

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.65 houtopstand

boom of landschapselement;

1.66 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

1.67 houtwal

lijnvormig beplantingselement van bomen, hakhout en/of struiken op een wallichaam, voor de instandhouding waarvan periodiek onderhoud noodzakelijk is;

1.68 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.69 intensief kwekerijbedrijf

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.70 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee (1), schapen, paarden, of dieren 'biologisch' (2) worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

NB (1) Melkrundvee: melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn drooggezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee ouder dan 2 jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren.

NB (2) Het betreft dieren die worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden;

1.71 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

1.72 kap

een dak met een zekere helling;

1.73 kappen

het geheel of grotendeels verwijderen van het bovengrondse deel van de houtopstand;

1.74 kas

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen, bomen, struiken of planten;

1.75 kernrandzone

die gebieden rond een kern, waar sprake is van een menging van tot de kern behorende functies en meer aan het landelijk gebied gebonden functies;

1.76 kleinschalige duurzame energiewinning

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.77 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Dit kampeerterrein of plaats heeft betrekking op een kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.78 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.79 landgoed

een geheel of gedeeltelijk met houtopstanden, niet bestaande uit hakhout, bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is;

1.80 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zullen de landschappelijke kenmerken, zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.81 landschapselement

hakhout, een houtwal of singel, boomgroep, een natuurlijk bos of een productiebos, een bomenrij, begroeiing van heesters en struiken en erfbos;

1.82 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, culturele, sociaal-maatschappelijke, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.83 manege-activiteiten

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) met daarbij behorende ondergeschikte horeca;

1.84 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.85 mest- en/of organische (bij)productvergist

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.86 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.87 normaal agrarisch gebruik

het regulier gebruik dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.88 normaal onderhoud

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.89 ondergeschikte tweede tak

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mestvergist;

1.90 overige opgaande teeltvormen

sierteelt, fruitteelt, en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.91 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.92 paardenpension

een bedrijf waar paarden van derden worden gestald;

1.93 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien over of in het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.94 plattelandswoning

een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;

1.95 pot- en containerteelt

het kweken van planten en bomen in potten, containers of andere houders in een substraat op een doorlatende of een niet-doorlatende ondergrond los van de ondergrond;

1.96 pot- en containerveld

agrarisch perceel voor het kweken van planten en bomen in potten, containers, substraat of andere houders;

1.97 praktijkruimte

een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

1.98 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

1.99 productiegerichte paardenhouderij

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.100 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.101 prostitutiebedrijf

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.102 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.103 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

1.104 risicogevoelig bouwwerk c.q. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.105 risicogevoelige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.106 rooien

het met wortel en al verwijderen van een houtopstand;

1.107 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.108 sierteelt

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.109 silo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.110 singel

lijnvormig beplantingselement van bomen, hakhout en/of struiken, waarbij periodiek onderhoud voor de instandhouding ervan noodzakelijk is, niet gelegen op een wallichaam;

1.111 stacaravan/chalet

een kampeermiddel, voorzien van een as/wielstelsel, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.112 steilrand

een abrupt hoogteverschil tussen twee vlakke terreingedeelten;

1.113 tunnelkas

elke constructie van hout, metaal of enig ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.114 veldschuur

een vrij in het open veld staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen;

1.115 vellen

het kappen of rooien van een houtopstand of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben;

1.116 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.117 vollegronds tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

1.118 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft zonder of met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw, als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.119 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.120 voormalig agrarisch bedrijf

een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel waar op 28 december 1985 nog een agrarisch bedrijf actief was;

1.121 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of hogere beroepsopleiding. Het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

1.122 waardevolle hoofdvorm

de hoofdvorm van een bouwwerk, bestaande uit de oppervlakte, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm, die waardevol is voor en inhoud geeft aan de cultuurhistorische en/of cultuurlandschappelijke waarden van het landelijk gebied;

1.123 windturbine

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.124 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.125 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis;

1.126 zorgfunctie

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in dié zin dat de personen al dan niet behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondmoer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 afstand tot de (bouw)perceelsgrens

Tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.7 de afstand tot de weg

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg.

2.8 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuisen, gangen en overige dienstruimten.

2.9 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "intensieve veehouderij" en "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" tevens agrarische bedrijfsvoering in de vorm van intensieve veehouderij mag worden uitgeoefend, in combinatie met verhuuractiviteiten;
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf al dan niet in combinatie met detailhandel in ter plaatse gekweekte en geproduceerde planten, struiken, bomen en andere benodigdheden, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwvlak sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf";
- d. de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf";
- e. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende erven, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- g. een bestaande locatie voor kleinschalig kamperen voorzover het gronden betreft op of aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- h. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van wel en/of niet eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen, en dergelijke;

met daaraan ondergeschikt:

- i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- j. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- k. cultuurgrond;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. extensief dagrecreatief medegebruik, waaronder het gebruik als ijsbaan ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- n. wegen, ontsluitingswegen voor bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
- o. fiets- en wandelpaden;
- p. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- q. tuinen tot een oppervlakte van ten hoogste 900 m² (op en/of aansluitend aan

het bouwvlak);

met de daarbijbehorende:

- r. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- s. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg, mantelzorg en/of bed and breakfast;
- t. bedrijfswoningen ten behoeve van de huisvesting van derden en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg, mantelzorg en/of bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning";
- u. paardrijbakken binnen bouwvlakken;
- v. bestaande veldschuren;
- w. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van functies die op basis van VAB+ beleid zijn toegelaten, in welk geval vervangende nieuwbouw is toegestaan waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij bestaande gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak zijn gebouwd, in welk geval de bestaande buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen tevens buiten een bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. binnen een bouwvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid genoemd in 3.1 onder b worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal met ten hoogste 500 m³ worden uitgebreid. De inhoud van een bedrijfsgebouw of overkappingen wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten dienste van het intensief houden van vee, ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", zal ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" ten hoogste de aangegeven gezamenlijke oppervlakte bedragen;
- e. indien sprake is van een productiegerichte paardenhouderij zal ten hoogste één bedrijfsgebouw op de wijze van een rijhal worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
- f. indien twee of meer bouwvlakken aan elkaar grenzen zal de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de aan elkaar grenzende bouwgrenzen ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand van een gebouw of overkapping minder bedraagt, in welk geval voor dat gebouw of die overkapping de bestaande afstand geldt;
- g. tunnelkassen en blaastunnels zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak of in een zone van 50 m rondom een bouwvlak;
- h. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen

ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen, of ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;

- i. kelders bij bedrijfswoningen zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- j. de vrijstaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
- k. aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- l. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte of inhoud per bouwvlak/bedrijf*		Goothoogte in m*	Dakhelling in °*		Hoogte in m*	
	per gebouw of overkapping	gezaamenlijk		min.	max.	min.	max.
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	zie 3.2.1. onder c	# zie 3.2.1. onder c	1,50	6,00	18	-	12,00
Bedrijfswoningen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen	1000 m ³	-	-	4,00	30 [^]	60	9,00 +
Aan de bedrijfswoning aangebouwde overkappingen	-	100 m ²	-	-	-	-	3,00
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	-	3,00	-	60	8,00 +
Teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven	-	500 m ²	-	4,00	-	-	10,00
Kassen ten behoeve van sierteeltbedrijven	-	1000 m ²	-	4,00	-	-	10,00
Tunnelkassen en blaastunnels	-	-	-	-	-	-	2,00
Bestaande veldschuren	Bestaand m ³	-	-	5,00	-	-	8,00

* In die gevallen dat de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, bouwhoogte en dakhellingen meer bedragen dan in het schema is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ter plaatse van de

aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf" zal ten hoogste 115% van de bestaande oppervlakte bedragen.

^ Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

3.2.2 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. silo's, platen en mestbassins zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen een zone van 75 m rondom het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de opslag van mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag";
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw binnen het bouwvlak ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. er zullen geen pomphuisjes en waterbassins worden gebouwd;
- d. er zullen geen paardrijbakken buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 15,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van ijsbanen zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' en ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Essen' de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op de flank van de es;
- b. de overschrijding van de bouwgrens ten hoogste 25,00 m zal bedragen, waarbij de totale bebouwde oppervlakte van de bebouwing ter plaatse de 1,5 hectare niet mag overschrijden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Vergroten bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder c in die zin dat de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot met meer dan 500 m³, mits:

- a. bij een uitbreiding tot ten hoogste 2.000 m³ met een erfinrichtingsplan wordt

- voldaan aan het gestelde in bijlage 4 van de toelichting, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- b. bij een uitbreiding van meer dan 2.000 m³ een landschapsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 *Vergroten bedrijfsgebouwen intensieve veehouderij*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder d in die zin dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten dienste van het intensief houden van vee ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" binnen het bouwvlak wordt vergroot, mits:

- a. de noodzaak voor een grotere oppervlakte is aangetoond vanuit het oogpunt van dierenwelzijn en -gezondheid;
- b. het aantal dierplaatsen niet toeneemt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 *Tweede bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder h en l in die zin dat de inhoud van een bedrijfswoning ten behoeve van de realisatie van een tweede bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 2.000 m³, mits:

- a. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak enkel kan bestaan bij agrarische bedrijven gericht op het houden van levende have op de wijze van melk- en zoogkoeien, fokzeugen (varkenshouderij), fokschapen, fokgeiten, boerderijen voor pluimvee of fokpaarden, waarbij het gehele jaar door veel jonge dieren worden geboren;
- b. de bedrijfswoningen worden gebouwd als twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woningen;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er in het verleden niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- e. er een positief, onafhankelijk deskundigenadvies omtrent de noodzaak van een tweede bedrijfswoning is uitgebracht;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 *Afwijkende situering gebouwen ten opzichte van dichtst bij de weg gelegen gebouw*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder j in die zin dat vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw dan wel het verlengde daarvan binnen het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 *Vergroten inhoud bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat de inhoud van een bedrijfswoning met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan de bedrijfswoning, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.7 *Afwijkende situering aan de bedrijfswoning gebouwde gebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat de gebouwen op minder dan 3,00 m van de voorgevel of voor de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.8 *Vergroten oppervlakte teeltondersteunende kassen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwvlak ten hoogste 1.000 m² zal bedragen;
- b. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.9 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt verkleind tot 0°, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld.

3.3.10 *Vergroten inhoud woongedeelte binnen een boerderijpand*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat de inhoud van een woongedeelte binnen een boerderijpand wordt vergroot, mits:

- a. de inhoud van het woongedeelte, mits gelegen onder één en dezelfde kap van het boerderijpand, ten hoogste de inhoud van het boerderijpand, inclusief de deel zal bedragen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.3.11 *Bouw nieuw boerderijpand na sloop voor het behoud van de waardevolle hoofdvorm*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat, in geval van gehele sloop van het boerderijpand met een bestaande inhoud groter dan 1.000 m³, een nieuw boerderijpand wordt gebouwd met een inhoud gelijk aan de bestaande inhoud met een maximum van 2.000 m³, mits:

- a. het nieuwe boerderijpand wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande waardevolle hoofdvorm;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de cultuurhistorische waarden, de waarden van cultuurhistorische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.12 *Afwijkende bouwvormen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder I in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

- a. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- b. voldaan wordt aan de criteria van de notitie serrestallen, zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.13 *Pomphuisjes en/of waterbassins*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2. onder c in die zin dat een pomphuisje en/of een waterbassin ten behoeve van containerteelt, sierteelt of boomteelt worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van het pomphuisje niet meer bedraagt dan 25 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 5,00 m;
- b. de hoogte van een waterbassin niet meer bedraagt dan 3,00 m;
- c. zonedig de in 3.5.5 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.3.14 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2. onder d in die zin dat een paardrijbak buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak wordt toegestaan, mits:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- c. tevens de in 3.5.6 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 7 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in 3.1 toegelaten bedrijvigheid en bedrijvigheid waarvoor in het verleden onherroepelijke planologische medewerking is verleend;

- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten voor zover gelegen buiten een zone van 75 m rondom het bouwvlak, met uitzondering van:
 - 1. tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar); en
 - 2. de opslag van mest, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag";
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- e. het gebruik van niet aan de bedrijfswoning gebouwde gebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een waterbassin ten behoeve van boom- en/of sierteelt;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt, voorzover:
 - 1. de gronden niet zijn gelegen binnen of aansluitend aan het bouwvlak van het betreffende sier- en/of boomkwekerijbedrijf met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwvlak sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf";
 - 2. de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de containerteelt per sier- en/of boomkwekerijbedrijf meer bedraagt dan 1,50 hectare, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak buiten een bouwvlak of een bestemmingsvlak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het verblijf van dieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijf";
- j. het gebruik van bestaande veldschuren voor een gebruik anders dan het bestaande gebruik dan wel een minder afwijkend gebruik van het gebruik als veldschuur als bedoeld in het begrip onder 1.114.

3.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 51.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van de gronden, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, voor de volgende wijzen van (co-)vergisting van mest, voor zover de capaciteit van de (co-)vergistingsinstallatie minder dan 25.000 m³ per jaar bedraagt of meer ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - (co)vergistingsinstallatie", in welk geval de capaciteit ten hoogste 60.000 m³:
 - 1. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en/of aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
- b. het leveren van energie die vrijkomt bij het onder a bedoelde proces van co-vergisting;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van de in 3.1 onder b 1 t/m 20 genoemde bedrijvigheid tot ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" aangegeven oppervlakte;
- d. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of bedrijf of bedrijf of een vrij beroep, mits:

1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt;
 3. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 80 m² bedraagt;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van:
1. bestaande locaties voor kleinschalig kamperen waarbij uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen worden geplaatst;
 2. bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een bedrijfswoning zijn toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van activiteiten vanaf de boerderij, rondleidingen, wel en/of niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand komen, en dergelijke, mits de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt;
- g. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag van niet-agrarische zaken voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest en de gebruiksoppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

3.4.4 Afwijken van het erfinrichtingsplan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.3, waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2. Verder geldt het volgende:

- a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het erfinrichtingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen direct grenzend aan het bouwvlak dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak waarbinnen het wonen is toegelaten, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

- a. er geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
- b. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
- c. in geval er sprake is van een bouwwerk, tevens de in 3.3.14 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.
- d. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waarden van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder e in die zin dat een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen wordt toegestaan, mits:

- a. er uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, worden geplaatst;
- b. er sprake is van vestiging van een locatie voor kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, dan wel bij een woonhuis met een woonbestemming waar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
- c. de standplaatsen binnen dan wel binnen 50 m van de grenzen van de aanduiding "bouwvlak" worden ingericht;
- d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat het kampeerterrein op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- e. het parkeren plaatsvindt op het campingterrein dan wel binnen het bijbehorende bestemmingsvlak;
- f. de standplaatsen op een afstand van tenminste 50 m vanaf nabijgelegen agrarische percelen, gebruikte agrarische bedrijfsgebouwen, mestopslagen van derden en woningen van derden worden gesitueerd;
- g. de standplaatsen dusdanig worden gesitueerd dat er sprake is van een clustering van het campingterrein met het bijbehorende agrarische bedrijf;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waarden van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht:

- a. het vellen of doen vellen dan wel aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte van meer dan 0,1 ha tot ten hoogste 1 ha, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;

- b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het aanleggen en/of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
 - 2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
 - 3. het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met het bouwvlak;
 - 4. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
- e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. Onderdeel uitmaken van de te treffen landschapsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden:
 - 1. waarbij hoogteverschillen tot ten hoogste 0,30 m worden gerealiseerd; of
 - 2. ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m.

Deze uitzondering is niet van toepassing op gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Essen';

- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. dienen ter uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';
- f. dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van historische buitenplaatsen.

De in 3.6.1 onder a genoemde vergunning kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad. Voor zover het verwijderen van houtwallen betreft, wordt de casco-benadering toegepast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep;
 2. mantelzorg;
 3. bed and breakfast;
 4. bestaande kleinschalige kampeerterreinen;

tenzij ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten", in welk geval geen woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. paardrijbakken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. andere bouwwerken;

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van functies die op basis van VAB+ beleid zijn toegelaten, in welk geval vervangende nieuwbouw is toegestaan waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot.

4.2.1 Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

- a. als hoofdgebouwen zullen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zullen ten hoogste twee woningen worden gebouwd;
- c. een woning zal uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de inhoud van een woning en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, zal ten hoogste 1.000 m³ bedragen, tenzij:
 1. de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde overkappingen zal per woning ten hoogste 100 m² bedragen;
- g. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder het hoofdgebouw worden gebouwd. De inhoud van een hoofdgebouw wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijbehorend

bouwwerk zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij:

1. de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)", in welk geval de goothoogte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte zal bedragen;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij:
 1. de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte zal bedragen;
 - j. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
 - k. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste of ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
 - l. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
 - m. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of de afstand van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand bedraagt.

4.2.2 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het bestemmingsvlak op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen ten hoogste op een afstand van 30,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouw', waar een maximale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken van 300 m² bij een hoofdgebouw is toegestaan;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen,

tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;

- g. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;

4.2.3 *Andere bouwwerken*

- a. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
- b. het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden een gezamenlijke oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m²;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in relatie tot veldschuren*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
- b. ter vervanging van een bestaande, te verplaatsen veldschuur met een inhoud van minder dan 500 m³ de inhoud van het bijbehorende bouwwerk ten hoogste 500 m³ zal bedragen. In geval de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 500 m³, zal de inhoud van het bijbehorende bouwwerk 500 m³ bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m³s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 500 m³;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 7.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de onder 4.1 onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aantal woningen per hoofdgebouw ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

4.4.2 *Niet strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 7.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel dan wel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- b. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
 1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het hoofdgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in het hoofdgebouw ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;
 3. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 80 m² bedraagt;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een hoofdgebouw zijn toegestaan;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen.

4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de

landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4.3 *Afwijken van het inrichtingsplan*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3, waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2. Verder geldt het volgende:

- a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het erfinrichtingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Kleinschalige bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1, deel bijlage 1 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie;
- b. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
- c. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
- d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
- e. er ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.2 *Twee huishoudens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder d in die zin dat de woning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide

- woonruimtes wordt verschaft;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.5.3 *Plattelandskamers/ -appartementen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.2 onder c en toestaan dat, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, plattelandskamers/-appartementen bij het wonen worden toegestaan, mits:

- a. de kamers in bestaande gebouwen worden ondergebracht;
- b. het kamercomplex deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
- c. het aantal plattelandskamers/-appartementen per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, waardevolle en bijzondere panden worden volstaan met één plattelandskamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
- d. de oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement ten hoogste 50 m² bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de plattelandskamers/-appartementen per bestemmingsvlak ten hoogste 300 m², met een maximum inhoud van 250 m³ per plattelandskamer/-appartement, bedraagt;
- f. de kamers/appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
- g. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing en de parkeerplaatsen op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.6.1 *Wijzigen naar bedrijfs- of recreatieve functie bij wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvigheid en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, waarbij ter plaatse een op de bedrijvigheid toegespitste aanduiding wordt gewijzigd en/of aangebracht, mits:

- a. ter plaatse een aanduiding wordt gewijzigd en/of aangebracht, die een omschrijving geeft van de toegelaten bedrijvigheid;
- b. meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
- d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
- e. er ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- g. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6.2 *Plattelandskamers/-appartementen als hoofdactiviteit*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van de vestiging van meer dan zes plattelandskamers/-appartementen de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandskamers" wordt aangebracht, mits:

- a. de kamers in bestaande gebouwen worden ondergebracht;
- b. het kamercomplex deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
- c. de oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement ten hoogste 100 m², met een maximum inhoud van 250 m³, bedraagt;
- d. de kamers/appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
- e. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing en de parkeerplaatsen op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- f. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte

groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

5.3.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 45.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

5.3.4 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar vrij kamperen is toegestaan, een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan dan wel de gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie kampeerterrein' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd';
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel, tenzij genoemd in Bijlage 1, deel bijlage 2 of tenzij hiervoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, en/of afwijking is verleend;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- h. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van afschermdende beplanting anders dan ten behoeve van het normale onderhoud in afwijking van de bij herzieningen vastgestelde erfinrichtingsplannen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van dieren zodanig dat vanuit de dierenhouderij een toename van ammoniakemissie plaatsvindt.

7.2 Afwijking van de gebruiksregels

7.2.1 Toename ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder i in die zin dat vanuit de dierenhouderij een toename van ammoniakemissie plaatsvindt, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarde, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

8.1.1 Doel aanduiding

De voor 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de ontwikkeling van de landbouw, waarbij het belang van de landbouw bovengeschied is aan andere belangen. Overige functies (onder andere natuur en landschap, recreatie en toerisme en wonen) kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van bestaande of inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes en overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens in die zin dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen,
 4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt, tenzij gebouwen aaneengebouwd zijn;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;

- e. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

bestemmingsplan **Geesteren, Voshaarsweg 18**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bijlagen 1 en 2

Bijlage 1 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in 3.5.1 en 4.5.1
Koelhuizen	Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra eventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied. De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m ² bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de landbouwproducten mag de oppervlakte maximaal 500 m ² bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.
Zorgfunctie	Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruiksgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m ² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.
Kinderboerderij	Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden. Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwvlak.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in 'Bedrijven en Milieuzonering 2009, uitgave VNG, onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m ² . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-landbouwproducten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m ² . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwvlak. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Plattelandskamers/-appartementen	De kamers/appartementen worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Plattelandskamers/-appartementen zijn niet toegestaan in vrijstaande

	bijbehorende bouwwerken en veldschuren. Het aantal plattelandskamers/-appartementen bedraagt per perceel minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, waardevolle en bijzondere panden worden volstaan met één plattelandskamer/-appartement, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement mag ten hoogste 60 m ² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de plattelandskamers/-appartementen, per bouwvlak mag ten hoogste 500 m ² bedragen. De plattelandskamers/-appartementen, moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden. Er mogen geen buitenterassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m ² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwvlak ondergebracht te worden. Op het bouwvlak moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

Bijlage 2 Lijst van toegestane evenementen

Naam evenement	Locatie	Vergunning voor	Tent met aantal personen	Plaats tent	Aantal dagen zonder opbouw en afbreken
Concours hippique Geesteren	Op het terrein van de heren Huzink en Maathuis aan de Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren.	1. Het houden van een dressuurwedstrijd. 2. Het houden van een springwedstrijd. 3. Het ten gehore brengen van muziek.	Ja, meer dan 50 personen.	Plaatsen van een feesttent aan de Denekamperweg/Dorpstraat te Geesteren (voorheen Erve Maathuis) .	
Paarden en pony concours hippique	Terrein van de heren Huzink en Haarhuis aan de Dorpsstraat/Denekamperweg te Geesteren.	Het houden van een paarden en ponyconcours.			
Pareldagen Vasse	Op het terrein van de heren Groothuis en Schutte aan de Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177) te Vasse.	1. Het houden van een diverse sport- en spelactiviteiten. 2. Het houden van het parelspektakel. 3. Het houden van diverse activiteiten. 4. Het ten gehore brengen van muziek. 5. Het laten optreden van diverse bands/artiesten. 6. Het houden van schietactiviteiten, te weten Hanenschieten.	Vrijdag en zaterdag: 618 personen in de tent en max. 130 op het terras. Zondag: maximaal 414 personen in de tent en 130 op het terras.	Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177).	
Concours hippique	Op het terrein van de heren Huzink en Maathuis aan de Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren.	1. Het houden van een dressuurwedstrijd. 2. Het houden van	Ja, meer dan 50 personen.	Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren (voorheen Erve Maathuis).	6 dagen

		een springwedstrijd. 3. Het ten gehore brengen van muziek.			
Noaberbal Albergen	Terrein van E.J.M. Morshuis aan de Ootmarsumseweg 159 in Albergen.		Geen tent.		
Paaspop Albergen	Kemnaweg te Albergen.	Het ten gehore brengen van muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		
Kroezenboom feesten	Aan de Oldenzaalseweg (tegenover Dok's) te Fleringen.	1. Het houden van een kermis. 2. Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten. 3. Het ten gehore brengen van muziek. 4. Het laten optreden van diverse bands en artiesten.	Feesttent plaatsen voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Volksfeesten Langeveen	Het terrein van mevrouw Paus aan de Vasserdijk in Langeveen.	1. Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten. 2. Het ten gehore brengen van muziek. 3. Het laten optreden van bands/artiesten. 4. Het houden van een kermis.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		2 x 3 dagen
Carnaval Albergen	op de hoek van de Ootmarsumseweg/Kemnaweg in Albergen.	Muziek.	Feesttenten voor meer dan vijftig personen.		1 dag
Kingpop Vasse	Terrein van F. Veelers aan de Denekamperweg 148 in Vasse.	Muziek.	Meerdere feesttenten voor meer dan vijftig personen.		1 dag
X-mas party Manderveen	Het terrein aan de Manderveenseweg 51 in Manderveen.	Muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		1 dag
Jumping Schröder	Locatie Arkeweg ongenummerd nabij de Reutummerweg 43.	1. Het houden van een concours. 2. Het houden van een tentfeest.	Meerdere feesttenten voor meer dan vijftig personen.		4 dagen
Paaspop Geesteren	Op de hoek van de Heetkampsweg en de Vermolenweg te Geesteren.	Muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		1 dag
First day of summer	Krikhaarsweg 8 in Geesteren.	1. Het houden het first day of summerfestival. 2. Het ten gehore brengen van muziek. 3. Het laten optreden van bands/artiesten/dj's.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Volksfeest Albergen	Het terrein van de heer E. Morshuis aan de Ootmarsumseweg/Kemnaweg in Albergen.	1. Het houden van een Wies'n Fest. 2. Het houden van een sport en spel	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		4 dagen

		middag. 4. Het ten gehore brengen van muziek. 5. Het houden van een kermis.			
School- en volksfeesten Harbrinkhoek	Almelseweg 149 te Harbrinkhoek.	1. Het houden van een kermis. 2. Het houden van een diverse sport- en spelactiviteiten. 3. Het ten gehore brengen van muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Grenskrakers Mander) Party 2014	Het terrein van P.P.M. Stoppel aan de Uelserweg 93 in Tubbergen.		Maximaal 200 personen.	Hoek Elsweg / Boddeliersweg.	1 dag
CSI Geesteren	Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren.	1. Het houden van paardenconcours. 2. Het houden van feestavonden. 3. Het ten gehore brengen van muziek. 4. Het laten optreden van artiesten/bands/dj's.	Maximaal aantal personen gelijktijdig aanwezig in de grote feesttent. -Maximaal 1710 personen gelijktijdig aanwezig in de tent bij aanwezigheid van de banken en tafels (picknick opstelling). - Maximaal 3710 personen gelijktijdig bij een lege (i.c. geen losse voorwerpen aanwezig) tent op basis van vrije oppervlak.		6 dagen
Zomerfeesten De Pollen-West Geesteren	De Vinckenweg 66 in Geesteren.	Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten; - Het laten optreden van diverse artiesten/bands - muziek ten gehore brengen.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		
Pareldagen in Vasse	Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177) te Vasse.	Diverse activiteiten.			6 dagen

Bijlage 2

Erfinrichtingsplan Rood voor Rood

Investerings ruimtelijke kwaliteit

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden in dit hoofdstuk omschreven. Op basis van het ontwerp van tuin- en landschapontwerper, de heer ing. R. Heerdink en op verzoek van de familie Doeve/Leloux zullen onderstaande beplantingen worden ingepast.

Investerings

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden naast de afbraak van landschap ontsierende opstallen gedaan in inpassing van het bestaande erf. Tevens worden er op de omliggende gronden investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan conform bijgaande ontwerpen, zie inrichtingsplan.

Het asfalt zal gereduceerd worden, op deze manier kunnen veel vierkante meters teruggegeven worden aan de natuur. Door deze toepassing wordt het creëren van een compacte en meer natuurlijke begroeiing van de fruitgaard met Oud Hollandse rassen mogelijk gemaakt. Wat een landelijk plaatje passend bij de omgeving oplevert vanaf de straat kant.

Het inrichtingsplan past goed bij het straatbeeld waar links en rechts van de weg huizen, weilanden en bomen zich afwisselen. Bij navraag bij de burens wordt het inrichtingsplan ondersteund.

Bos

Een nieuw aan te planten bos met inlandse en streekeigen bomen zoals inlandse eik, ruwe berk, zwarte els, hazelaar, krenten, lijsterbes, hulst en Gelderse roos zal worden gerealiseerd en het bestaande bos zal worden hersteld. De streekeigen rododendrons vormen een afwisseling op de bomen. Vanaf het fietspad zal dit een streekeigen uitzicht geven.

Houtwallen

De houtwal aan de noordelijke kant van het erf wordt hersteld. Deze zal met streekeigen beplanting gevormd worden, zoals inlandse eik, zwarte els, ruwe berk, hulst, hazelaar, lijsterbes, krent, vuilboom en Gelderse roos.



Waterberging en kruidenvegetatie

Volgens de Europese Kaderrichtlijn Water, zouden burgers actief bij de invulling van waterbeleid betrokken moeten worden. Om overlast van de zeespiegelstijging te voorkomen, zouden burgerinitiatieven zoals aanleg vijvers en waterbergingen al kunnen bijdragen. Ook heeft het inpassen van een natuurlijke waterberging invloed op de biodiversiteit. De aangrenzende inheemse kruidenvegetatie zorgt voor een natuurlijke omlijsting.

Bomen

Aan de zuidelijke kant van het perceel zullen diverse eikenbomen worden gepland ter versterking van het informele karakter. De zichtlijnen zullen behouden blijven door de stamhoogte. Vanuit het perceel van Voshaarsweg 11 en Voshaarsweg 13 zal het uitzicht verfraaid worden, doordat de schuren verdwenen zijn en het zicht door de bomen heen weids wordt.

Conclusie

Door het slopen van de stallen en schuren zal de openheid in het gebied terugkeren. Het zicht vanuit de naburige percelen zal hersteld worden en een weidse openheid zal het landschap weer het karakter geven van de oorspronkelijke staat. Familie Leloux/Doeve menen door het realiseren van het inrichtingsplan bij te dragen aan een aantrekkelijk Twents buitengebied landschap.

Belangrijk is dat de schoonheid van dit heide- en broekontginningslandschap met zijn ruimtelijke kamers van lanen, houtwallen, bebouwingslinten en bosstroken op dit perceel weer zo veel mogelijk wordt ingepast.

Landschapselementen die dit landschap vormen zijn:

- Houtsingels;
- Houtwallen;
- Lanen;
- Openheid;

Uitgangspunten:

- Gebiedseigen/inheemse beplanting (PNV) zullen toegepast worden in het beplantingsplan.
- Regio-specifieke landschapselementen vormen de basis voor het ontwerp.
- Historische groenelementen zullen behouden en/of gerenoveerd worden.

Ook voor de vele toeristen die onze burens familie Sand van de paardenmelkerij wekelijks ontvangen zal het zicht veel attractiever worden. Dit zal het bedrijf ten goede komen; zij zijn aangesloten bij de rustplaatspunten en geprobeerd zal worden om samen een aantrekkelijke bezoekersplek te creëren voor de vele passanten die hier langs rijden, fietsen of wandelen.

Inrichtingsplan

