



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan Langeveen, Ossendijk 43

Augustus 2016

Ontwerp



Bestemmingsplan "Langeveen, Ossendijk 43"

Plannaam: Langeveen, Ossendijk 43
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING..... | 5 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED..... | 5 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 6 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER..... | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 13 |
| 3.1 | GEWENSTE ONTWIKKELING | 13 |
| 3.2 | VERKEER EN PARKEREN | 15 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 17 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 17 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID..... | 19 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 25 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 29 |
| 5.1 | GELUID | 29 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT | 29 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT..... | 30 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID | 31 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 32 |
| 5.6 | GEUR | 34 |
| 5.7 | ECOLOGIE..... | 35 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE..... | 37 |
| 5.9 | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE | 38 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERASPECTEN..... | 41 |
| 6.1 | VIGEREND BELEID..... | 41 |
| 6.2 | WATERPARAGRAAF..... | 42 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 43 |
| 7.1 | INLEIDING..... | 43 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS..... | 43 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 45 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 47 |
| HOOFDSTUK 9 | INSPRAAK EN VOOROVERLEG..... | 48 |
| 9.1 | VOOROVERLEG | 48 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | 49 | |
| BIJLAGE 1: | VERKENNEND BODEMONDERZOEK | 50 |
| BIJLAGE 2: | WATERTOETSRESULTAAT | 51 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Ossendijk 43 te Langeveen, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Op het perceel wordt lasbedrijf Krola geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten richten zich vooral op het produceren van op maatgemaakte producten van aluminium en RVS, waaronder wasbakken, reclameborden en onderdelen van installaties voor de biogasindustrie. In de huidige situatie wordt materiaal, vanwege ruimtegebrek, grotendeels buiten opgeslagen. Hierdoor is er sprake van een rommelig aanzicht en brengt het de nodige risico's (o.a. diefstal) met zich mee. Daarnaast is in pandig, door het grote aantal machines, te weinig werkruimte aanwezig onder meer ten aanzien van assemblage. Het vorenstaande brengt met zich mee dat het bedrijf in de huidige situatie met fors ruimtegebrek kampt.

Initiatiefnemer is voornemens twee nieuwe gebouwen te realiseren, met een gezamenlijke oppervlakte van 825 m². Eén gebouw wordt aangewend als werkplaats (om een ruimere opzet van de machines mogelijk te maken) en het andere gebouw wordt gebruikt als opslagruimte. Met deze uitbreiding van de bedrijfsbebouwing kan al het materieel in pandig worden opgeslagen en is een ruimere opzet van machines mogelijk.

De uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt op basis van de Schuur voor schuur-regeling. Ter compensatie dient elders een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt. In voorliggend geval gaat het om twee slooplocaties (Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7) waar in totaal circa 3.065 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hierdoor is het mogelijk om de gewenste uitbreiding van 825 m² aan de Ossendijk 43 te realiseren. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast middels aanplant van een robuust beplantingsblok met bomen en onderbeplanting aan de achterzijde van het bedrijf.

In het principebesluit van 19 februari 2016 heeft de gemeente Tubbergen aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het vergroten van het bedrijf op basis van de Schuur voor schuur-regeling.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor beide slooplocaties en de ontwikkellocatie. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. In afbeelding 1.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Langeveen is weergegeven. In afbeelding 1.2 is de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van de kern Langeveen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Tubbergen (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van Langeveen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Langeveen, Ossendijk 43" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van zowel het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" en het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" van de gemeente Tubbergen. In de volgende subparagrafen wordt op beide bestemmingsplannen nader ingegaan. Opgemerkt wordt dat met betrekking tot het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied" op het moment sprake is van de vaststellingsfase.

1.4.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 2006"

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" is van toepassing op gronden buiten de dorpskernen met uitzondering van gronden waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan geldt zoals voor bijvoorbeeld recreatieterreinen. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen. Uiteindelijk is door een uitspraak van de Raad van State op 4 november 2009 het bestemmingsplan geheel onherroepelijk geworden.

Met betrekking tot de slooplocaties (Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7) wordt opgemerkt dat de planologische wijzigingen slechts beperkt zijn, in die zin dat in de bouwregels wordt uitgesloten dat de te slopen bebouwing wordt herbouwd. Hieronder wordt dan ook enkel ingegaan op de ontwikkellocatie waar de huidige planologische situatie grotere aanpassingen behoeft.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. De ligging van de ontwikkellocatie (Ossendijk 43) is hierop globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

1.4.1.1 Bestemmingen

De locatie aan de Ossendijk 43 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006" de bestemmingen 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' (met nadere aanduiding 'lasbedrijf') en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'.

Gronden met de bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en mede bestemd voor de uitoefening van een lasbedrijf, indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met 'lasbedrijf'. De maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte is middels een aanduiding op de kaart weergegeven en bedraagt 180 m².

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze met name tot uitdrukking komen in het verkavelingspatroon, reliëf (waaronder steilranden en essen), beplanting en in het onverharde wegenpatroon.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen de 'zone landbouwontwikkelingsgebied' vanuit de reconstructiezonering.

1.4.1.2 Strijdigheid

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past niet binnen de aangegeven maatvoering voor de maximum oppervlakte en is gedeeltelijk gelegen buiten het bouwvlak. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken.

1.4.2 Bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen"

Op 6 juni 2006 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld. Na (gedeeltelijke) goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2007, is het plan, nadat uitspraak is gedaan over een voorlopige voorziening, op 31 mei 2007 in werking getreden.

Bij toepassing van de voorschriften behorende bij de bestemming 'woondoeleinden' bleek dat er woningen van meer dan 750 m² gerealiseerd konden worden. De partiële herziening, die op 3 november 2009 is vastgesteld, gaat uit van een technische aanpassing van de regels om zo beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" juridisch beter te regelen. Tegelijkertijd is in de partiële herziening ook tegemoetgekomen aan een motie die door de raad is aangenomen. Deze motie houdt in dat de raad in elk geval voor inwoonsituaties, grotere woningen mogelijk wil maken. Om geen situaties van rechtsongelijkheid te creëren, is er voor gekozen om de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied te verruimen naar 900 m³. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning.

1.4.3 Ontwerpbestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied"

In het ontwerpbestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied" heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf'. Daarbij is de maatvoering opgenomen dat de maximum oppervlakte ter plaatse van de functieaanduiding maximaal 570 m² mag bedragen. Ter plaatse van de uitbreiding is gedeeltelijk sprake van de bestemming 'Agrarisch – 1'.

Daarnaast is ter plaatse van het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelegen, evenals de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevings thema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Ossendijk 43

Het plandeel waar de ontwikkeling plaatsvindt is gelegen aan de Ossendijk 43 te Langeveen, circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Langeveen. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, agrarische bedrijfspercelen, enkele woonerven en enkele niet-agrarische bedrijven. De ligging van de locatie in de omgeving is op een luchtfoto weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plandeel Ossendijk 43 (Bron: Provincie Overijssel)

Dit plandeel wordt nagenoeg geheel begrensd door agrarische cultuurgrond en aan de noordoostzijde voor een klein gedeelte door een agrarisch bedrijfsperceel (Ossendijk 45). De bebouwing in het plangebied bestaat uit een woning met bijgebouwen (voorerv) en een bedrijfspand ten behoeve van het gevestigde lasbedrijf (achtererv). De bedrijfsactiviteiten richten zich vooral op het produceren van op maatgemaakte producten van aluminium en RVS, waaronder wasbakken, reclameborden en onderdelen van installaties voor de biogasindustrie.

De overige gronden zijn gedeeltelijk verhard (buitenopslag, parkeren etc.) en gedeeltelijk beplant met de nodige erfbeplanting waardoor het erf groen is aangekleed. De uitbreidingslocatie aan de achterzijde (noordwestzijde) is onbebouwd, onverhard en in agrarisch gebruik.

Afbeelding 2.2 geeft een luchtfoto van dit plandeel weer.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plandeel Ossendijk 43 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.2 Vasserdijk 51

Het plandeel aan de Vasserdijk 51 te Langeveen betreft één van de locaties waar bebouwing gesloopt gaat worden in het kader van de Schuur voor schuur-regeling. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd en dit plandeel heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. De bebouwing ter plaatse bestaat onder andere uit twee varkensstallen met buitenhokken en enkele kleine schuren welke niet langer functioneel zijn en in verval beginnen te raken. Deze landschapsontsierende bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.465 m².

De huidige situatie van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.3. In deze afbeelding is met de blauwe onderbroken lijn globaal de begrenzing weergegeven en met rood de te slopen bebouwing.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie plandeel Vasserdijk 51 (Bron: ArcGIS)

2.1.3 Itterbeekweg 7

Het plandeel gelegen aan de Itterbeekweg 7 te Langeveen betreft de tweede slooplocatie in het kader van voorliggende ontwikkeling. Middels vaststelling van het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2006, wijziging Itterbeekweg 5 en 7 Langeveen" op 17 februari 2015 is de agrarische bedrijfsbestemming van dit en het naastgelegen perceel gewijzigd in een woonbestemming. Op het perceel zijn echter nog verscheidene voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt circa 600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt.

In afbeelding 2.4 is op een luchtfoto de huidige situatie van dit plandeel weergegeven. Met de blauwe onderbroken lijn is globaal de begrenzing weergegeven en met rood de te slopen bebouwing.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto huidige situatie plandeel Itterbeekweg 7 (Bron: ArcGIS)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

De terugloop in de landbouw en de gewijzigde economische omstandigheden hebben ertoe geleid dat het buitengebied meer en meer een gebied wordt van functiemenging. Verwacht wordt dat er de komende jaren steeds meer (grote) erven leeg komen te staan en dat deze leegstaande schuren niet allemaal ingevuld kunnen worden met andere functies. In deze situaties kan gekeken worden of sloop uitkomst biedt, immers willen veel eigenaren wel van de schuren af, maar laten dit vooralsnog vanwege onder meer de kosten en het behoud van de bestaande bouwrechten. Anderzijds zijn er eigenaren van erven die graag extra bebouwing willen realiseren, maar daarvoor de bouwrechten niet hebben. Hier valt voor beide partijen een voordeel te behalen.

In voorliggend geval is sprake van een dergelijke situatie. Lasbedrijf Krola, gevestigd in het buitengebied, kampt in de huidige situatie met ruimtegebrek en wil de bestaande bedrijfsbebouwing graag uitbreiden. Elders in het buitengebied van de gemeente, aan de Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7, zijn twee erven aanwezig waar men graag van de leegstaande bebouwing af wil, om zodoende het erf op te schonen zonder daar zelf de volledige kosten voor te dragen. Op basis van de Schuur voor schuur-regeling kan een deel van de omvang van de te slopen bebouwing worden gebruikt en de voorgenomen ontwikkeling (uitbreiding lasbedrijf) mogelijk te maken.

3.1.2 Te slopen bebouwing

In voorliggend geval is sprake van sloop van landschapsontsierende bebouwing op twee locaties in de gemeente Tubbergen. Op het perceel Vasserdijk 51 te Langeveen wordt circa 2.465 m² bebouwing gesloopt en op het perceel Itterbeekweg 7 te Langeveen wordt circa 600 m² bebouwing gesloopt. Na sloop van deze bebouwing worden beide locaties ingezaaid met gras.

Op basis van de Schuur voor schuur-regeling mag ter compensatie van deze te slopen bebouwing op het perceel Ossendijk 43 de bedrijfsbebouwing met 825 m² worden uitgebreid. Deze gewenste uitbreiding wordt in de paragraaf hierna nader toegelicht.

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan wordt als voorwaarde aan de uitbreiding van de bebouwing op het perceel Ossendijk 43 te Langeveen gesteld dat de betreffende bebouwing op de slooplocaties binnen een redelijke termijn moet worden gesloopt.

3.1.3 Uitbreiding bedrijfsbebouwing Ossendijk 43

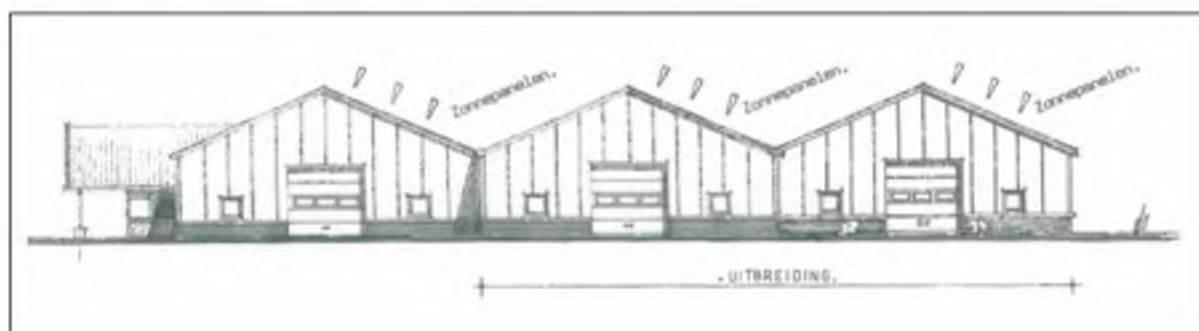
De gewenste uitbreiding op het perceel Ossendijk 43 vindt plaats achter de bestaande bedrijfsbebouwing aan de noordwestzijde. Afbeelding 3.1 geeft de gewenste situatie op het perceel Ossendijk 43 weer. Met blauw is de bestaande bedrijfsbebouwing aangegeven en met geel de gewenste uitbreiding. Voorgenomen situering van de uitbreiding is gewenst omdat daarmee kan worden aangesloten op de bestaande bedrijfsbebouwing.

De uitbreiding wordt vormgegeven in twee aaneen gebouwde gebouwen waarvan één dient als werkplaats en de ander als opslagruimte. In afbeelding 3.2 is het aanzicht van de noordoostgevel weergegeven.

Door de uitbreiding van de werkplaats in het middelste gebouw ontstaat meer ruimte als werkplaats en kunnen de machines ruimer worden opgesteld. Hierdoor kan worden voorzien in een optimalisatie van de huidige bedrijfsvoering en is er meer ruimte voor onder meer assemblagewerkzaamheden. Daarbij komt dit ten goede van de efficiëntie en veiligheid op de werkplek. In het tweede gebouw voorziet de uitbreiding in opslagruimte. Hierdoor kan de buitenopslag inpandig worden gestald. Dit is niet alleen van belang voor het behoud en de levensduur van het materieel maar heeft tevens een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het voorkomen van onnodige risico's (o.a. diefstal).



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie plandeel Ossendijk 43 (Bron: Kienhuis Architectuur)



Afbeelding 3.2 Aanzicht nieuwe situatie, huidige bebouwing en uitbreiding Ossendijk 43 (Bron: Kienhuis Architectuur)

3.1.4 Landschappelijke inpassing

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast dat er op beide slooplocaties landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en de percelen worden opgeschoont en passend aangekleed is tevens de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw op de ontwikkellocatie van belang.

De ontwikkellocatie aan de Ossendijk 43 is gelegen in heideontginningsgebied waarbij robuuste beplantingsvormen passend zijn. In voorliggende situatie wordt achter op het terrein voorzien in een robuust beplantingsblok met bomen en onderbeplanting. In afbeelding 3.3 is een impressie weergegeven van de

beplanting en bebouwing in de nieuwe situatie. Hiermee wordt zorg gedragen voor landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren uitbreiding.



Afbeelding 3.3 Impressie beplanting nieuwe situatie Ossendijk 43 (Bron: ILSE Bouwkundig bureau)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Uitgangspunten

In dit geval wordt uitgegaan van de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd :

- Type: 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' (werkplaats)
'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' (opslag)

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 825 m² in de vorm van twee aaneen gebouwde gebouwen, aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing. De nieuwbouw voorziet in één gebouw ten behoeve van werkplaats en één gebouw ten behoeve van opslagruimte. Hierna worden de parkeernormen en verkeersgeneratie weergegeven voor de beide functies.

Werkplaats: arbeidsintensief/bezoekersextensief (circa 413 m²)

- Parkeerbehoefte per 100 m² bvo: minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie per 100 m² bvo: minimaal 9,1 en maximaal 10,9 verkeersbewegingen

Opslag: arbeidsextensief/bezoekersextensief (circa 413 m²)

- Parkeerbehoefte per 100 m² bvo: minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie per 100 m² bvo: minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen

3.2.3 Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is er met betrekking tot de werkplaats sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de opslagruimte is er sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voorliggende ontwikkeling brengt daarmee een parkeerbehoefte van $((2,3 * 4,13 = 9,5) + (1,05 * 4,13 = 4,3))$, afgerond 14 parkeerplaatsen met zich mee. Opgemerkt wordt dat voorgenomen uitbreiding niet direct voorziet in een uitbreiding van het bedrijf, maar meer in het optimaliseren van het huidige bedrijf (ruimere opzet machines e.d.). De parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding zal aanzienlijk lager liggen dan het voorgenoemde aantal parkeerplaatsen. Parkeren geschiedt in de huidige en toekomstige situatie aan de noordzijde van het bedrijfsperceel. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Gezien de omvang van het bedrijfsperceel is er voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.2.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is er met betrekking tot de werkplaats sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Met betrekking tot de opslagruimte is er sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voorliggende ontwikkeling brengt daarmee een toename van $((10 * 4,13 = 41,3) + (4,8 * 4,13 = 19,8))$ 61 verkeersbewegingen met zich mee. Opgemerkt wordt dat voorgenomen uitbreiding niet direct voorziet in een uitbreiding van het bedrijf, maar voornamelijk in het optimaliseren van het huidige bedrijf (ruimere opzet machines e.d.). Het werkelijke aantal vervoersbewegingen als gevolg van de uitbreiding zal dan ook aanzienlijk lager liggen dan het voorgenoemde aantal. De verkeersintensiteit neemt nagenoeg niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De toegangsweg en omliggende wegen zijn geschikt en berekend voor het huidige verkeer. Circa twee maal per week zal er zwaarder verkeer (vrachtwagen) richting het bedrijfsperceel plaatsvinden. Het laden en lossen vindt niet plaats langs de weg, maar op eigen terrein aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing. Het bedrijfsperceel biedt voldoende ruimte om te keren en langs de toegangsweg zijn passeerhavens aanwezig om het passeren van tegenliggend verkeer te vergemakkelijken en beschadiging van de berm te voorkomen.

Er is geen sprake van een voornemen dat de capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantast. De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen. Het initiatief vormt geen aanleiding tot infrastructurele wijzigingen. Het perceel blijft middels de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Ossendijk. Hier is reeds sprake van een overzichtelijke ontsluiting.

3.2.5 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale revierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkelingen'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor 'bestaand stedelijk gebied'. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

4.1.2 Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat de drie treden van deze ladder (kort samengevat) behelzen:

1. voorzien in actuele regionale behoefte;

2. invulling van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt ingevuld, verkeerskundige ontsluiting gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Ad trede 1:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel Ossendijk 43. Het gevestigde lasbedrijf kampt in de huidige situatie met ruimtegebrek. Om de toekomstige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten op de korte en lange termijn is het wenselijk de bedrijfsbebouwing uit te breiden. De uitbreiding zal gedeeltelijk voorzien in vergroting van de werkplaats waardoor ruimte wordt gecreëerd voor een ruimere opzet van de machines, daarnaast voorziet de uitbreiding gedeeltelijk in opslagruimte waardoor de buitenopslag in pandig plaats kan vinden. Dit brengt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor het perceel en de directe omgeving met zich mee, daarnaast wordt ter compensatie elders een grote oppervlakte aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt. Per saldo zal dan ook sprake zijn van een forse afname van bebouwing. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte en hiermee voldoet aan trede 1 van de ladder.

Ad trede 2:

Voorliggende ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand en lokaal geworteld bedrijf buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in deze locatie. Het is financieel en bedrijfstechnisch niet wenselijk de locatie te verplaatsen naar het bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat de betreffende ontwikkeling zich uitstekend leent voor toepassing van de Schuur voor schuur-regeling en de daarmee te bereiken doelen. Voor een efficiënte bedrijfsvoering en een duurzaam toekomstperspectief is het derhalve gewenst om het bestaande bedrijfsperceel uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (sloop van landschapsontsiende bebouwing op twee locaties elders en het landschappelijk inpassen van het bedrijfsperceel).

Bovendien draagt voorliggende ontwikkeling bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Tubbergen en levert een bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen en omstreken. Er moet dan ook een zwaarder gewicht worden toegekend aan het belang bij de uitbreiding van het bedrijf op de reeds bestaande locatie, dan een eventuele benutting van beschikbare gronden elders in de regio door herstructurering, transformatie of anderszins.

Ad trede 3:

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Het bedrijfsperceel blijft ontsloten op de Ossendijk. Het realiseren van extra ontsluitingen is niet noodzakelijk. In de toekomstige situatie zal, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 4, geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Gelet op de activiteiten van het bedrijf kan worden gesteld dat het perceel goed bereikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en

evaluatie is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd: *Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.*

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name de artikelen 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) en 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing zijn. Daarnaast wordt deze ontwikkeling tevens getoetst aan artikel 2.1.4 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet magelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Taetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Middels toepassing van de Schuur voor schuur-regeling wordt in het kader van voorliggende ontwikkeling, welke voorziet in de uitbreiding van 825 m², op twee locaties eiders in totaal circa 3.065 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, het ruimtebeslag neemt zelfs fors af. Geconcludeerd kan worden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en graatschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier socialeconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Tubbergen heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in het 'Beleidskader voor de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', welke geaccordeerd is door de provincie. De gemeente Tubbergen heeft nu een Schuur voor schuur-regeling vastgesteld welke een aanvulling vormt op het gemeentelijk KGO-beleid. Bij de eerstvolgende evaluatie van het KGO-beleid zal eveneens de Schuur voor schuur-regeling worden betrokken. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van deze regeling. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.3.1 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van KGO.

4.2.4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het – kort door de bocht – om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren

van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Ter plaatse van de slooplocaties vinden slechts beperkte wijzigingen plaats, deze worden hier dan ook buiten beschouwing gelaten. Het plandeel waar de ontwikkeling plaatsvindt (Ossendijk 43) behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie – Landbouwontwikkelingsgebied'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent productie – Landbouwontwikkelingsgebied'

Dit betreffen gebieden met diverse landschapstypen en waar ruimte is voor de ontwikkeling van een 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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

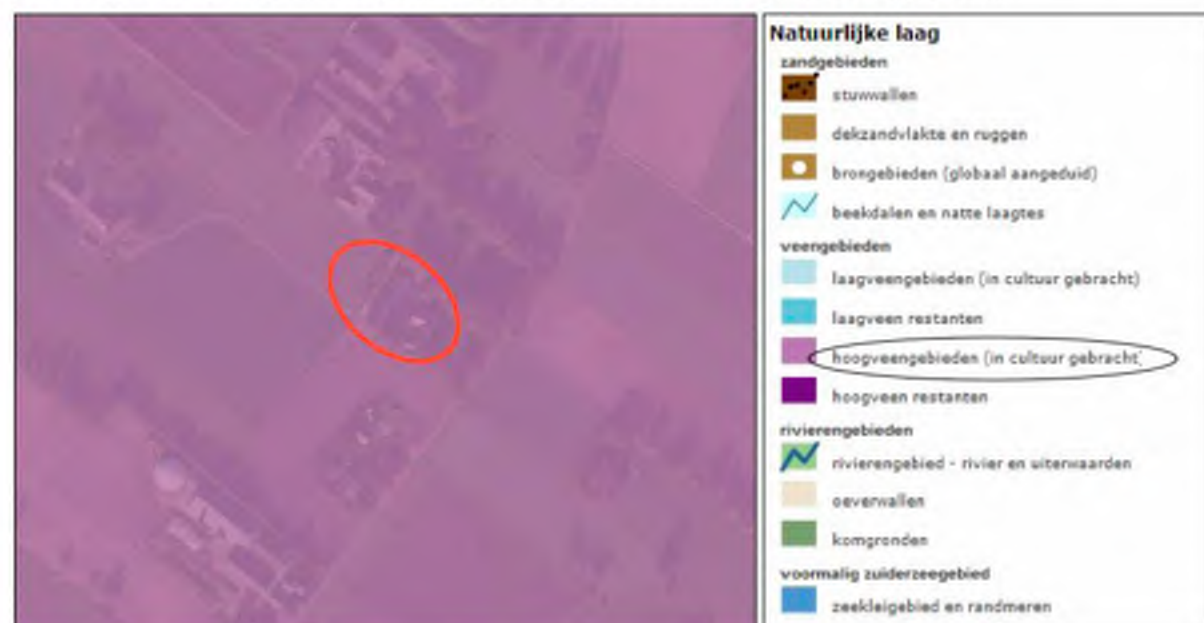
Het plandeel is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie – Landbouwontwikkelingsgebied'. In principe is dit ontwikkelingsperspectief bedoeld voor de ontwikkeling van de landbouw. Andere functies zijn mogelijk mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren. Voorliggende ontwikkeling is vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt mogelijk. Daarnaast is geen sprake van aantasting van de mogelijkheden van omliggende veehouderijen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en 'Lust- en leisurelaag' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden. Omdat ter plaatse van de slooplocaties slechts beperkte wijzigingen plaatsvinden worden deze buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt ingegaan op de relevante kenmerken ter plaatse van het plandeel waar de ontwikkeling plaatsvindt.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plandeel Ossendijk 43 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag: 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slechte toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van 'levend hoogveen' (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schraalgraslanden eromheen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in dit plandeel zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en ter plaatse van het woonerf en bedrijvigheid. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren

van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plandeel Ossendijk 43 is aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveenontginningen'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Hoogveenontginningen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveenontginningen'

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is rekening gehouden met gebiedskenmerken. De landschappelijke investeringen dragen bij aan een zorgvuldige inbedding van de bedrijfsbebouwing in de omgeving. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Daarbij wordt ter compensatie een groot oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en daarmee bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijke impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden hieronder in willekeurige volgorde behandeld.

4.3.1 Schuur voor schuur-regeling

4.3.1.1 Algemeen

Middels de Schuur voor schuur-regeling wordt het mogelijk gemaakt dat ondernemers en/of inwoners die extra bouwmogelijkheden nodig hebben, deze kunnen krijgen in ruil voor de sloop van een veevoud aan schuren elders. Het doel van deze regeling is enerzijds de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door sloop van leegstaande schuren en anderzijds is het de bedoeling om ontwikkeling van economische activiteiten (bij zowel bedrijfslocaties als particuliere locaties) te faciliteren en te voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Daarbij wordt het gestimuleerd dat asbesthoudende schuren worden verwijderd.

4.3.1.2 Reikwijdte

De Schuur voor schuur-regeling is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-locaties waarop het KGO-beleid niet van toepassing is (en de aangrenzende gronden). Het gaat dan om VAB-activiteiten die niet aan het buitengebied gebonden zijn. De reikwijdte van het Schuur voor schuur-beleid houdt daarmee in dat zich economische activiteiten kunnen ontplooiën op locaties waar dit momenteel (beleidsmatig gezien) niet mogelijk is.

De gewijzigde economische omstandigheden en de veranderende functie van het buitengebied hebben ertoe geleid dat het buitengebied meer en meer een gebied wordt van functiemenging. Bovendien is lang niet overal (geschikte) bedrijfsruimte beschikbaar op bedrijventerreinen. Bedrijven moet wel perspectief geboden worden in de eigen gemeente. Het behoudt en vergroot bovendien de werkgelegenheid in de gemeente. Daarnaast bestaat in veel gevallen ook een bepaalde binding of (sponsor)relatie met verenigingen in de dorpen, welke voor de leefbaarheid van de dorpen eveneens van cruciaal belang is. Tevens is naar voren gekomen dat wanneer een bedrijf moet verplaatsen, het realistisch is dat dit bedrijf verplaatst naar een andere gemeente.

4.3.1.3 Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de schuur voor schuur-regeling is een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Leegstaande schuren zijn een primaire verantwoordelijkheid van de eigenaren;
- Het gaat om een extra mogelijkheid voor leegstaande schuren, naast bestaand instrumentarium als rood voor rood en functieverandering;
- De gewijzigde economische omstandigheden, de gewijzigde rol, functie en omvang van de agrarische sector leiden tot meer functiemenging in het buitengebied;
- Ontstening: er moet vanaf een toename bebouwing meer dan 100 m² een veevoud gesloopt worden dan er elders wordt teruggebouwd;
- Stimulans om vooral asbestschuren te slopen;
- Stimulans om te slopen;
- Zo eenvoudig mogelijk.

4.3.1.4 Spelregels Schuur voor schuur-regeling

Bij het toepassen van de Schuur voor schuur-regeling gelden de volgende spelregels:

- In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet elders een veevoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

| Oppervlakte extra te bouwen | Met asbesthoudende golfplaten | Zonder asbesthoudende golfplaten |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| Tot 100 m ² | 1:1 | 1:2 |
| 101 m ² - 500 m ² | 1:2 | 1:4 |
| 501 m ² en meer | 1:3 | 1:5 |

- Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van kelders.
- Sloop- en bouwlocaties die betrekking hebben op hetzelfde plan, bevinden zich in de gemeente Dinkelland of Tubbergen, in het buitengebied.

- Sloop van een deel van het erf is mogelijk.
- Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuur voor schuur-regeling. Enkel schuren waarvoor vergunning voor bouwen is verleend en welke daadwerkelijk aanwezig zijn, komen in aanmerking voor deelname aan de Schuur voor schuur-regeling.
- De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Gedeeltelijke/gefaseerde beëindiging van het (agrarisch) bedrijf is mogelijk.
- In afwijking van het VAB+-beleid geldt het beleid ook voor locaties (o.a. met een woonbestemming) die nooit agrarisch zijn geweest. Op deze locaties kan derhalve ook functieverandering plaatsvinden zoals beoogd met het VAB+-beleid, ook wanneer extra bebouwingmogelijkheden zijn gecreëerd door middel van het Schuur voor schuur-beleid.
- In afwijking van de zogenoemde 'hobbyboerregeling' die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, kan door middel van toepassing van de Schuur voor schuur-regeling een grotere oppervlakte bijgebouwen worden gerealiseerd dan op basis van de hobbyboerregeling mogelijk is.

Het Schuur voor schuur-beleid bepaald onder welke voorwaarden extra bebouwingmogelijkheden toegekend kunnen worden. Uiteraard zal te alle tijde moeten worden voldaan aan bestaande eisen op het gebied van milieuregeling, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, enzovoort.

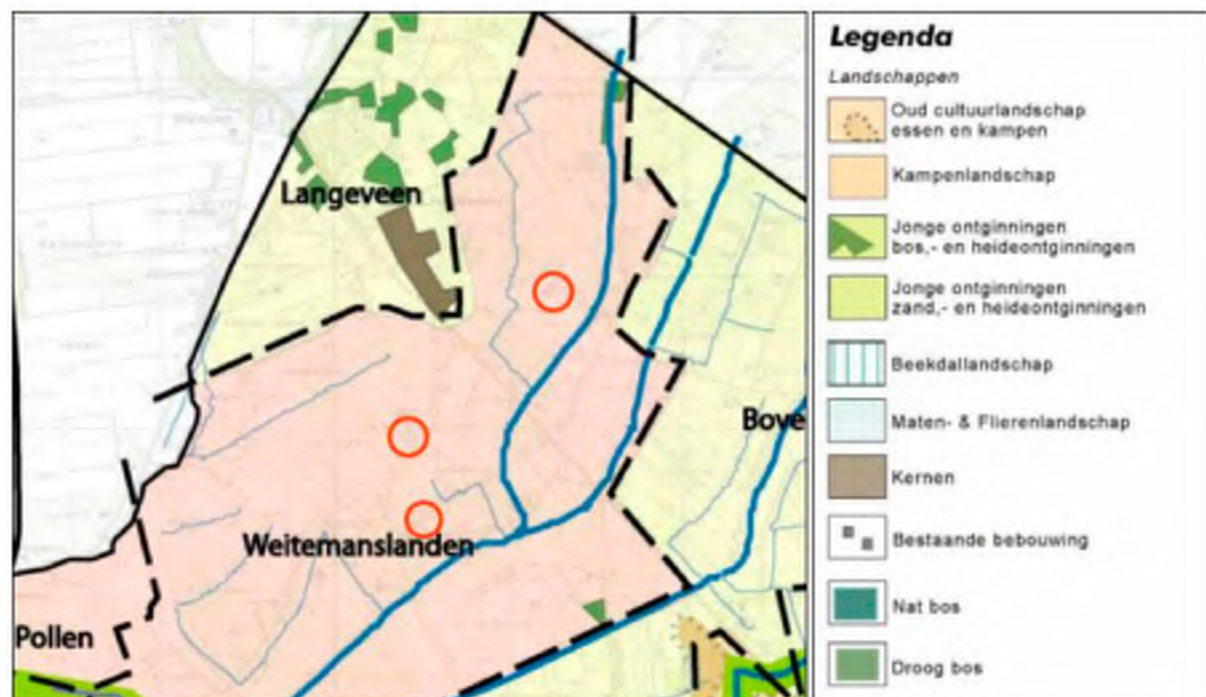
4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Schuur voor schuur-regeling

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de gestelde spelregels voor toepassing van de Schuur voor schuur-regeling. Zoals in de planbeschrijving reeds aangegeven, wordt op twee slooplocaties (Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7) in het buitengebied van de gemeente Tubbergen een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.065 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In het kader van de sloopverhouding is voor het perceel Vasserdijk 51 met betrekking tot de te slopen varkensstal, een halve varkensstal en drie kleine schuren (gezamenlijke oppervlakte van circa 990 m²) gerekend met de verhouding 1 op 3 (asbest) en voor het andere gedeelte van de varkensstal waarvan het dak is ingestort en de buitenhokken van de stallen (gezamenlijke oppervlakte van circa 1475 m²) gerekend met de verhouding 1 op 5 (geen asbest). Met betrekking tot de circa 600 m² te slopen bebouwing op het perceel Itterbeekweg 7 is gerekend met de verhouding 1 op 3 (met asbest). Op basis van deze sloop-/nieuwbouwverhouding wordt met de sloop het recht verkregen om 825 m² aan bebouwing te realiseren op het perceel Ossendijk 43. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Tubbergen versterkt en ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan het gevestigde lasbedrijf op het perceel Ossendijk 43. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de Schuur voor schuur-regeling en bijdraagt aan de uitgangspunten van het beleid.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Inleiding

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidsstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het plangebied is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen de 'Veenontginning Tubbergen' en het deelgebied 'Weitemanslanden'. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan opgenomen.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.2.2 Deelgebied Weitemanslanden

De Weitemanslanden ligt in een hoogveenontginningslandschap. Het landschap is hier grootschalig, waarvan het zuidelijk deel (nabij de Weitemansweg) zeer grootschalig. Dit hoogveenontginningslandschap heeft een zeer open karakter en rationele structuur van sloten en wegen. Het open karakter zorgt dat Weitemanslanden een waardevol gebied is voor weidevogels. De bebouwing is bijzonder karakteristiek voor het gebied. De identiteit van de open, grootschalige en rationele ontginningsstructuur wordt waar mogelijk behouden.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing wordt ingepast middels de aanleg van een robuust beplantingsblok. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplantingssoorten. Daarnaast wordt op de twee slooplocaties elders in de gemeente landschapsontsierende bebouwing gesloopt en nadien de percelen netjes aangekleed en ingepast. Hiermee wordt de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Tubbergen fors versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan en bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties, namelijk Ossendijk 43, Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7. Wat betreft de slooplocaties, Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7, voorziet dit bestemmingsplan uitsluitend in een beperking van de bouwmogelijkheden. Deze planologische wijziging heeft in het kader van milieu- en omgevingsaspecten geen relevantie en daarom worden deze locaties in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt de ontwikkeling op het perceel Ossendijk 43 getoetst aan de van belang zijnde aspecten.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. De aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai zijn dan ook niet van toepassing.

In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Beoordeling

Kruse Milieu BV heeft ter plaatse van de uitbreidingslocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader onderzoek niet nodig. 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. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van de Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

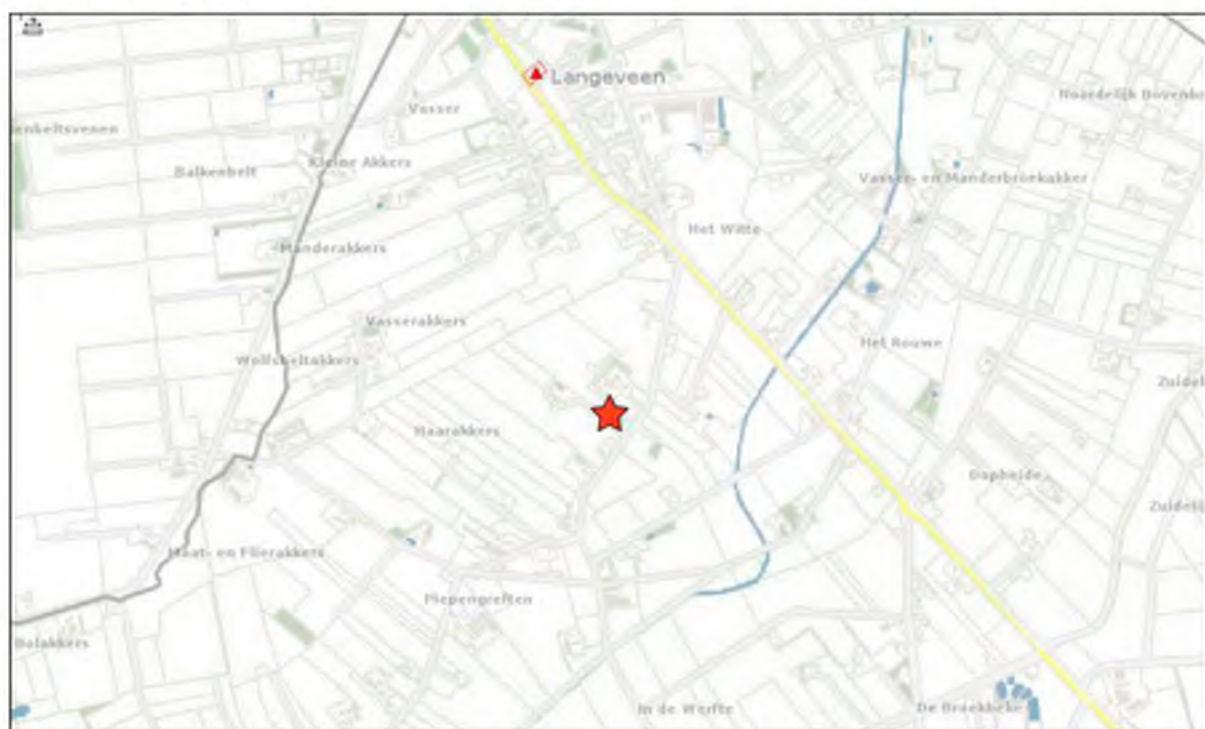
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen,

grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ruim 1.200 meter van het plandeel aan de Ossendijk. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot dit plandeel en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en aan te merken als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.1 Externe werking

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

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is het gevestigde lasbedrijf meest te vergelijken met de categorie 'Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.'. Deze categorie wordt geschaard onder milieucategorie 3.2 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 100 meter (voor het aspect geluid). In voorliggend geval is echter van zeer geluidsproducerende activiteiten (smeden) geen sprake. De invloed op de omgeving is gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden meer te vergelijken met een categorie 3.1 bedrijf, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt.

Het meest nabijgelegen gevoelig object betreft de bedrijfswoning (Ossendijk 45) op het agrarische erf ten noorden van het plandeel Ossendijk 43. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing in dit plandeel en de betreffende woning bedraagt 45 meter. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en dit gevoelig object niet verkleint. Daarnaast zal in de toekomstige situatie, net als op dit moment, voldaan moeten worden aan de milieunormen uit het Activiteitenbesluit. Gelet op het feit dat zowel de bestaande als toekomstige bedrijfsbebouwing uitgevoerd is/wordt met geluidsabsorberende wandbeplating (geperforeerd) is er slechts sprake van beperkte milieu-uitstraling naar de omgeving.

Gelet op het vorenstaande is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Ossendijk 45 geen sprake.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voorziet niet in een milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen.

In de directe omgeving, ten noorden, van het perceel is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Ter plaatse van de uitbreiding van de woonbestemming en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, voor zover het de opslagruimte betreft, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelige objecten' opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er op kortere afstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect 'geur'.

Gesteld wordt dat van een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is in het kader van milieuzonering geen sprake is.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld meikoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.2 Beoordeling

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgevoelig object'. De bedrijfsbebouwing die gebruikt gaat worden als werkplaats is aan te merken als beperkt geurgevoelig. De bebouwing die gebruikt gaat worden voor opslagdoeleinden is niet aan te merken als geurgevoelig, aangezien hier niet langdurig wordt verblijven.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de bedrijfsbebouwing wordt als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet verkleind. De afstand tussen de nieuw te bouwen werkplaats (middelste gebouw) en het agrarisch bouwvlak is gelijk aan de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de bestaande bedrijfsbebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie is er dan ook geen aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten.

Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf met zich mee. Dit vanwege het feit dat de bestaande bedrijfsbebouwing eveneens op kortere afstand (circa 45 meter) is gelegen en hierdoor maatgevend is.

Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de uitbreiding van de woonbestemming en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, voor zover het de opslagruimte betreft, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelige objecten' is opgenomen.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Ecologie

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). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

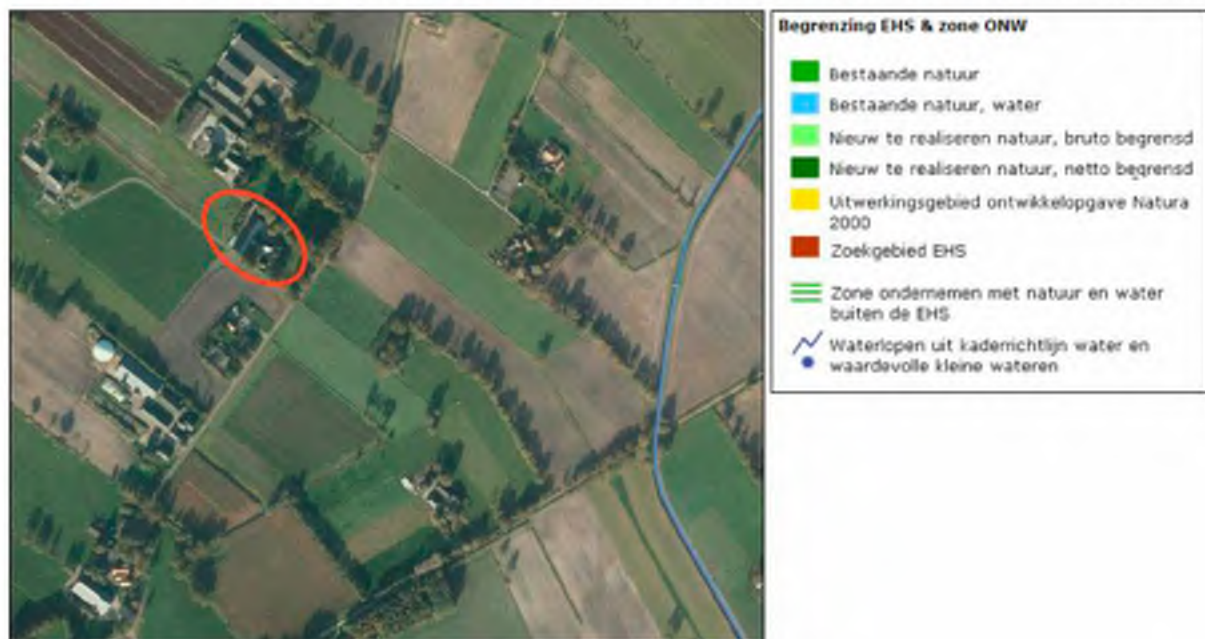
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plandeel Ossendijk 43 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreft 'Engbertsdijkvenen' op een afstand van ruim 2 kilometer. Gezien de grote afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plandeel Ossendijk 43 ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Dit plandeel is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS, op ruim 400 meter afstand is een waterloop gelegen uit de kaderrichtlijn Water. Gelet op de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling en het tussengelegen gebied wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In de huidige situatie is ter plaatse van de uitbreidingslocatie sprake van onbebouwde agrarische cultuurgronden en een beperkte hoeveelheid beplanting. De huidige inrichting en het beheer maken de uitbreidingslocatie tot een volledig ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vlermuizen, hun foerageergebieden en migratieroutes aangetast. De aanwezige beplanting van beperkte omvang aan de noordwestzijde heeft weinig tot geen natuurwaarde, gezien het huidige onderhoud, het huidige beheer en direct aangrenzend verhard buitenterrein met versturende effecten op eventuele diersoorten. De betekenis van het perceel als foerageergebied voor vlermuizen is zeer beperkt. Geschikte foerageerplekken zoals luwe bosranden, kronen van loofbomen, bloemrijke hooilanden en vochtige oevers ontbreken volledig. Vanwege het ontbreken van lijnvormige structuren is er geen betekenis als migratieroute voor vlermuizen. Het is om

voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.3. Het plandeel Ossendijk 43 is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 5.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

De ontwikkellocatie is gedeeltelijk gelegen in het gebiedstype 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' en gedeeltelijk in het gebiedstype 'Dekzandwellingen en -vlakten'. Deze verschillende gebiedstypen worden hieronder nader belicht.

Voor dit gebiedstype geldt een hoge verwachting voor resten uit alle perioden. Het beleidsadvies hiervoor is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

| GEBIEDSTYPERING | VERWACHTING | ONDERZOEKSPLIJCHT |
|---|-------------|---|
| 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeek' | Hoog | Te versturen gebieden groter dan 2.500 m ² waarbij de gronden dieper verstoord worden dan 40 cm. |
| 'Dekzandwelvingen en -vlakten' | Middelmatig | Te versturen gebieden groter dan 5.000 m ² waarbij de gronden dieper verstoord worden dan 40 cm. |

De oppervlaktes in bovenstaande tabel worden niet overschreden, archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, op de locatie Ossendijk 43 zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is er eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, 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 en de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op grote afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat er geen onevenredige toename van verkeersbewegingen worden verwacht, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- **Bestemmingsomschrijving:** de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- **Bouwregels:** in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- **Afwijken van de bouwregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- **Specifieke gebruiksregels:** in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- **Afwijken van de gebruiksregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:** omgevingsvergunningstelsel;
- **Wijzigingsbevoegdheden:** onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

- *Overige regels (Artikel 13)*

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Agrarisch – 1' (Artikel 3)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is de locatie aan de Vasserdijk 51 bestemd als 'Agrarisch – 1'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse van het bouwvlak waarbij eveneens agrarische bedrijfsvoering in de vorm van intensieve veehouderij mag worden uitgeoefend indien gelegen in en aangeduid als "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied", in combinatie met verhuuractiviteiten ten behoeve van het agrarisch gebruik.

In de bouwregels is een specifieke bepaling opgenomen dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing mag worden gehandhaafd met uitzondering van de in bijlage 2 van de regels opgenomen bebouwing.

'Wonen' (Artikel 4)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is de locatie aan de Itterbeekweg 7 bestemd als 'Wonen'. De geldende woonbestemming op het perceel Ossendijk 43 wordt vergroot aan de noordwestzijde. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel vrij beroep, mantelzorg, bed en breakfast en een lasbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf". Tevens is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning" een woonhuis met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor de daaraan ondergeschikte kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden en wat met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen, paardrijbakken, parkeervoorzieningen en andere bouwwerken.

In de bouwregels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn, in afwijking van de standaardregels, specifieke bepalingen opgenomen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – lasbedrijf". Gebouwen ten behoeve van het lasbedrijf mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 9 meter.

Op het perceel Itterbeekweg 7 is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - slooplocatie" opgenomen (met uitzondering ter plaatse van de plattelandswoning) en in de bouwregels vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de bestaande oppervlakte aan bebouwing mag worden gehandhaafd met uitzondering van de te slopen bebouwing zoals aangegeven in bijlage 2 bij de regels.

In de bestemming zijn een aantal specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregel zoals opgenomen in het inrichtingsplan (bijlage 1 van de regels). Deze borging is gekoppeld aan de ingebruikname van de nieuwe gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloopopgave. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de sloop op de percelen Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7 conform de in bijlage 2 van de regels opgenomen sloopopgave. Deze borging is eveneens gekoppeld aan de ingebruikname van de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing.

'Waarde – Archeologie 3' (Artikel 5) en 'Waarde – Archeologie 4' (Artikel 6)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden,

waarbij de bodem dieper dan 0,40 m onder maaiveld verstoord wordt of het oppervlak groter is dan 2.500 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3') of 5.000 m² (ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4').

HOOFDSTUK 8 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 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 wordt dat de gewenste ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

De gemeente Tubbergen heeft uitvoering gegeven aan de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. Dit is vormgegeven in het 'Beleidskader voor de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', welke geaccordeerd is door de provincie. De gemeente Tubbergen heeft nu een Schuur voor schuur-regeling vastgesteld welke een aanvulling vormt op het gemeentelijk KGO-beleid. Bij de eerstvolgende evaluatie van het KGO-beleid zal eveneens de Schuur voor schuur-regeling worden betrokken. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van deze regeling. Geconstateerd wordt dat voorliggende ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke kwaliteitskader. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt. Provinciaal vooroverleg is niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2: WATERTOETSRESULTAAT



RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Ossendijk 43 - Langeveen

Opdrachtgever:
BJZ.NU BV

Locatie:
Ossendijk 43
7679 VD Langeveen

April 2016



KRUSE GROEP

INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyterenseweg 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: 09068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 Ossendijk 43 - Langeveen

Opdrachtgever:

BJZ.NU BV
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Ossendijk 43
7679 VD Langeveen

Projectcode: 16020010

Rapportagedatum: 28 april 2016

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 | 4 |
| 3.3 | Chemische analyses | 5 |
| 3.4 | Toetsing chemische analyses | 5 |
| 4 | Resultaten | 7 |
| 4.1 | Algemeen | 7 |
| 4.2 | Veldwerkzaamheden | 7 |
| 4.3 | Resultaten en toetsing 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
Situatieschets met weergave boorlocaties
- II Boorstaten
Legenda boorstaten
- III Resultaten chemische analyses
Toetsing chemische analyses
- IV Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van BJZ.NU BV op een deel van het terrein aan de Ossendijk 43 te Langeveen door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

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 april 2016 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 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 Ossendijk 43, op circa 500 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Langeveen. Het terrein heeft de coördinaten $x = 245.46$ en $y = 496.84$ en is kadastraal bekend als: gemeente Tubbergen, sectie A, nummer 6163. Ten zuidoosten van de onderzoekslocatie bevindt zich de Ossendijk.

Bebouwing en verharding

Op de locatie bevindt zich lasbedrijf Krola. Aangrenzend aan de noordwestelijke gevel van de bedrijfsruimte zal uitbreiding plaatsvinden met circa 800 m². De locatie van de uitbreiding is onbebouwd en grotendeels onverhard en betreft akker. Een deel is verhard (erfverharding).

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft de projectie van de uitbreiding en is onbebouwd en grotendeels onverhard. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1490 m².

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en is tevens een situatieschets opgenomen 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 (BJZ.NU BV) en bij de gemeente Tubbergen. Tevens is gebruik gemaakt van de historische gegevens uit een door Kruse Milieu BV eerder uitgevoerd bodemonderzoek op de locatie (Kruse Milieu BV, verkennend bodemonderzoek Ossendijk 43 te Langeveen, d.d. december 2006 met rapportcode 06037910). De volgende informatie is verzameld:

- Op de locatie is Lasbedrijf Krola gevestigd.
- In 1985 is vergunning verleend voor het oprichten van een mestvarkensbedrijf (-1.777.51). Aanwezig zijn 77 stuks; uitbreiding van 480 stuks mestvarkens. Op de locatie is een bovengrondse 1200 liter dieseltank aanwezig. Deze is niet op de Hinderwettekening aangegeven.
- In 1991 is melding gemaakt van de bouw van de huidige schuur ter vervanging van de bestaande schuren. Het aantal varkens neemt niet toe. Het betreft een uitbreiding/wijziging; geen nieuwe vergunning nodig. De dieseltank is in deze melding niet meer genoemd.
- In 1996 is de machinestalling omgebouwd tot werkplaats. Tijdens een controle is er een lege dieseltank aanwezig. Deze moet in een vloestofdichte bak geplaatst worden.
- Uit een controle in 2004 blijkt dat de vergunning voor metaalbewerking ontbreekt. Verder geen opmerkingen.
- Uit de map van de milieuvergunning blijkt dat in 2005 aanvraag is gedaan voor een milieuvergunning voor een lasbedrijf en het houden van vleesvarkens.
- Tevens bevindt zich in een lekbak de opslag van 1200 liter diesel (laatste keuring d.d. 19-4-2004). De omvang van het gebouw is gelijk gebleven.
- Het te onderzoeken deel van het terrein is voor zover bekend nooit gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn.
- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden niet opgehoogd en 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.

- In 2006 heeft bodemonderzoek plaatsgevonden op de locatie:
Kruse Milieu BV, verkennend bodemonderzoek Ossendijk 43 te Langeveen, d.d. december 2006 met rapportcode 06037910.
Op basis van de resultaten van de chemische analyses werd het volgende geconcludeerd:
 - de bovengrond is licht verontreinigd met EOX, minerale olie en PAK's;
 - de ondergrond is niet verontreinigd;
 - het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met chroom, kwik en zink.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

- Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:
- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 17 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 ruim 25 meter dik. Het doorlatend vermogen is 250 tot 500 m²/dag.
 - De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in zuidwestelijke richting met een verhang van 2 m/km.
 - Er bevindt zich geen waterwingebied in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. De Itterbeek stroomt op circa 400 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. De invloed van deze watergang op de lokale stand en stromingsrichting van het freatische grondwater is bij ons bureau onbekend.

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 zijn geen verdachte deellocaties bekend. 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. Tijdens het veldwerk zal visueel worden gelet op 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, 2002 en 2018, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd.

Op een terreindeel van circa 1490 m² worden 8 boringen verricht, waarvan 6 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 1 diepe boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De peilbuis wordt stroomafwaarts geplaatst.

Vanwege eerder bodemonderzoek op de locatie worden de boringen gecodeerd als boring 11 tot en met 18.

Van iedere 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 Chemische 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 mengmonsters 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

| Monster | Chemisch analysepakket |
|------------------------------------|---|
| Bovengrond (1x) Ondergrond (1x) | Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organisch 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, elektrisch geleidingsvermogen 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 chemische 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 (meng)monsters 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 april 2016 uitgevoerd door de heer J. Hartman. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/06).

Op 14 april 2016 zijn er in totaal 8 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor, waarvan er 2 zijn doorgezet in de ondergrond. Ten behoeve van het grondwateronderzoek is 1 diepe boring verricht tot 3.6 meter minus maaiveld (m-mv) en afgewerkt tot peilbuis (peilbuis 11). Hierbij is een eerdere poging gestaakt in verband met een boomwortel (boring 11A). 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 circa 2.9 m-mv is matig fijn zand opgeboord dat tot maximaal 2.2 m-mv tevens zwak siltig en zwak humeus is. Van 2.9 m-mv tot einde boordiepte (3.6 m-mv) is matig grof zand opgeboord. In de grond zijn plaatselijk roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Tabel 2: Weergave bodemvreemde materialen.

| Boring | Diepte (m-mv) | Waarneming |
|--------|---------------|---|
| 18 | 0 - 0.30 | Uiterst puinhoudend, dakpanscherven/betonpuin |

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen zijn de mengmonsters samengesteld, zoals in tabel 3 staat omschreven.

Tabel 3: Samenstelling (meng)monsters.

| (Meng)monster | Boringnummer | Traject (diepte in m-mv) | Analyse op |
|---------------|--------------|--------------------------|------------------|
| BG | 11 | 0.35 - 0.75 | Standaard pakket |
| | 12 | 0.25 - 0.8 | |
| | 13 en 14 | 0 - 0.50 | |
| | 15 | 0 - 0.35 | |
| | 16 en 17 | 0 - 0.25 | |
| | 18 | 0.3 - 0.8 | |
| OG | 11 | 0.75 - 1.30 | Standaard pakket |
| | 11 | 1.35 - 1.85 | |
| | 12 | 0.8 - 1.7 | |

Boring 11 is doorgezet in de ondergrond. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. 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 doorgepompt.

Op 21 april 2016 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 4.

Tabel 4: Weergave gegevens grondwater.

| Peilbuis | Filterstelling (m-mv) | Grondwaterstand (m-mv) | pH (-) | EC (μ S/cm) | Troebelheid (NTU) | Toestroming |
|----------|-----------------------|------------------------|--------|------------------|-------------------|-------------|
| 11 | 2.6 - 3.6 | 2.10 | 5.3 | 384 | <0.1 | Goed |

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

4.3 Resultaten en toetsing 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 enkele onderzochte stoffen in verhoogde gehalten ten opzichte van de betreffende streefwaarden aangetoond. Deze zijn weergegeven in tabel 5.

Tabel 5: Verhoogde concentraties (μ g/l).

| Monster | Component | Gemeten concentratie | GSSD | Streefwaarde | Interventiewaarde |
|-------------|-----------|----------------------|-------|--------------|-------------------|
| Peilbuis 11 | Barium | 170 | 170 * | 50 | 625 |
| | Koper | 22 | 22 * | 15 | 75 |
| | Zink | 96 | 96 * | 65 | 800 |

In de vierde kolom van tabel 5 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 verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Grondwater - Barium, koper en zink

De aangetoonde (zeer) licht verhoogde gehalten aan zware metalen 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, is nader onderzoek niet nodig.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van BJZ.NU BV is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een deel van het terrein aan de Ossendijk 43 te Langeveen.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 boringen verricht met een Edelmanboor (11, 11A en 12 tot en met 18). Van deze boringen is een diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem tot circa 2.9 m-mv bestaat uit matig fijn zand dat tot maximaal 2.2 m-mv tevens zwak siltig en zwak humeus is. Van 2.9 m-mv tot einde boordiepte (3.6 m-mv) is matig grof zand opgeboord. In de grond zijn plaatselijk roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 2.10 meter minus maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

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

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader onderzoek niet nodig. 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. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

Bij de nieuwbouw komt mogelijk grond vrij. De afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

Bij de geplande uitbreiding komt 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 nieuwbouwwerkzaamheden 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 aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

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 of inspectiegaten 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 Ossendijk 43 te Langeveen, d.d. december 2006 met projectnummer 06037910

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
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties



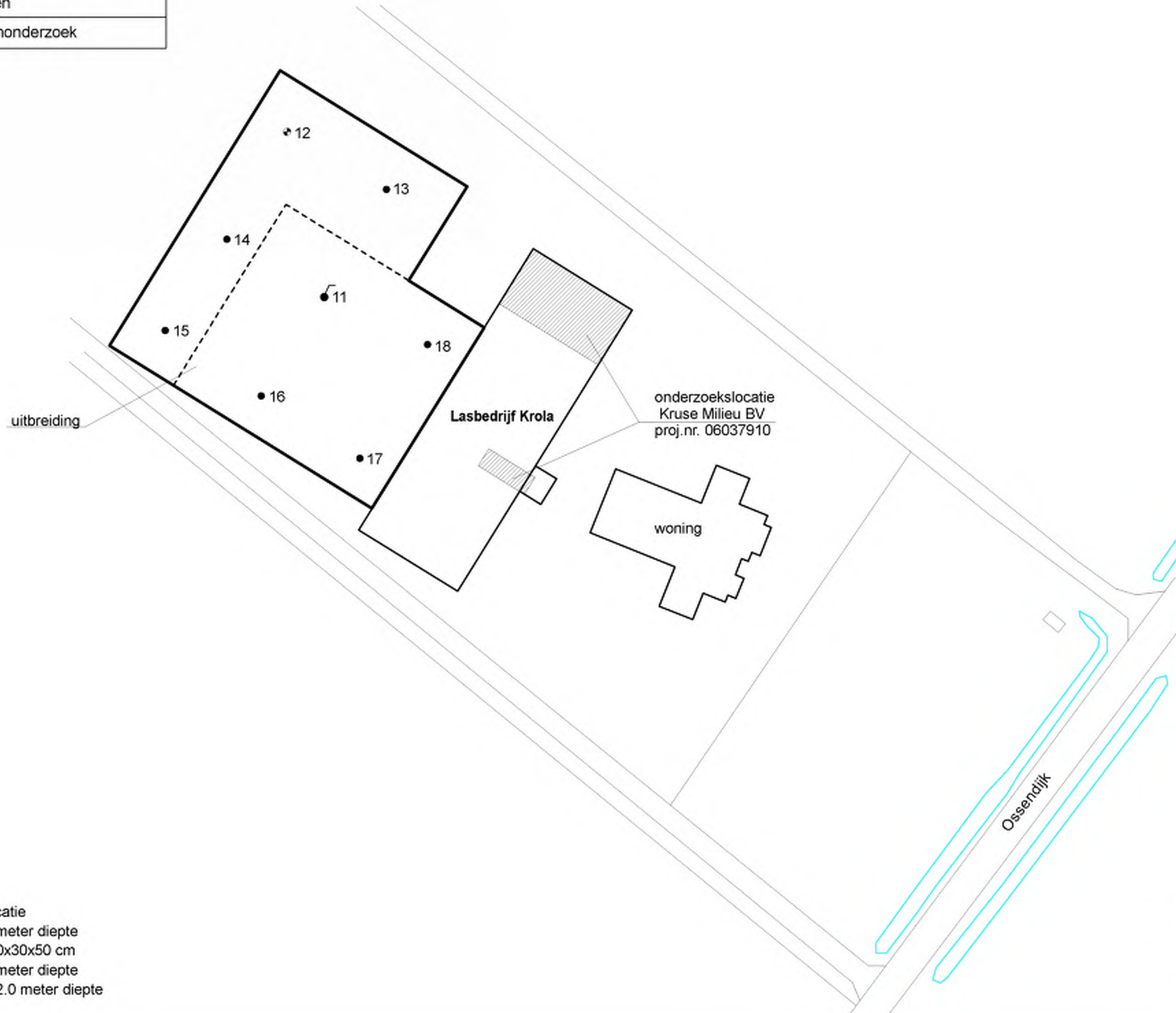
Kruse Milieu BV

Topografische kaart

Schaal: 1:25000

Bijlage: I

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster



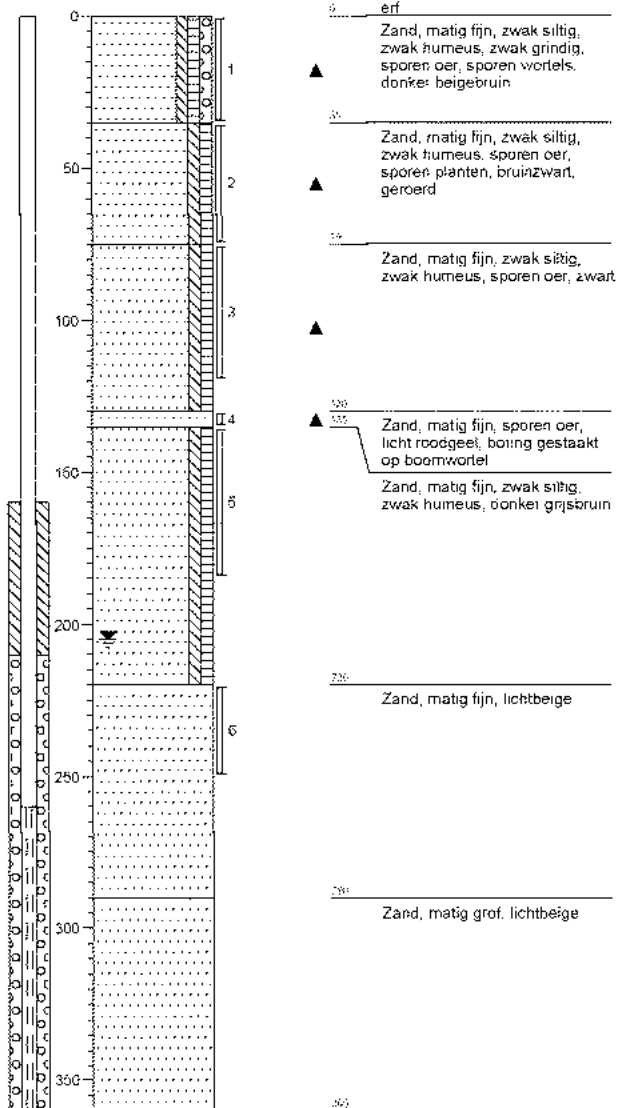
- = Onderzoekslocatie
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ⊙ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- ⌒ = Peilbuis

0 25

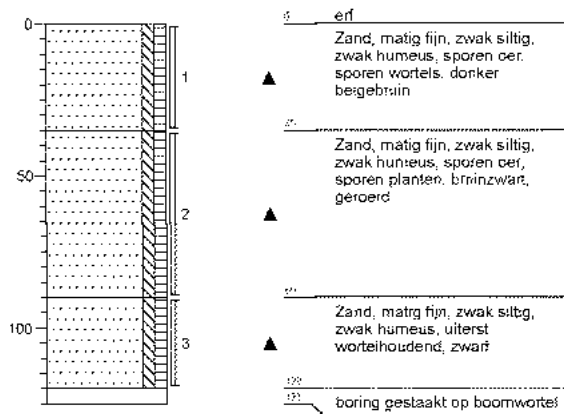
| | |
|--|--------------------|
| Kruse Milieu BV | |
| Huyersseweg 33 | Tel: 0546 - 639663 |
| 7678 SC Geesteren | Fax: 0546 - 639662 |
| www.krusegroep.nl | |
| Veldwerker: JH | Tekenaar: JK |
| Projectcode : 16020010 | |
| Schaal : 1:500 (A3-formaat) | |
| Datum : April 2016 | |

Bijlage II
Boorstaten

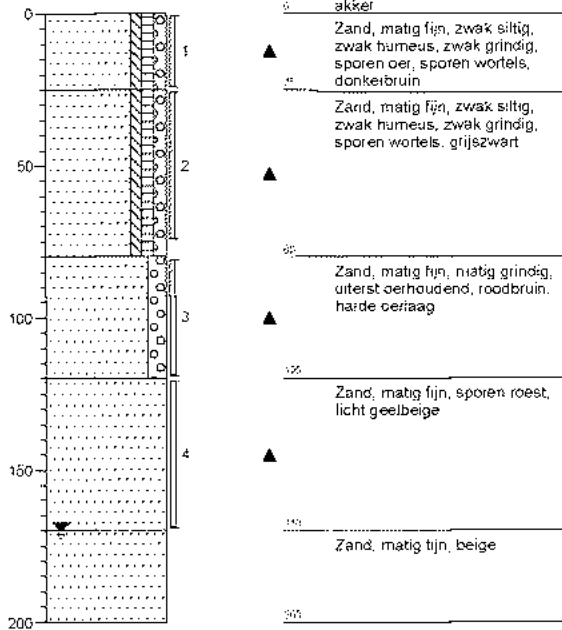
Boring: 11



Boring: 11A



Boring: 12



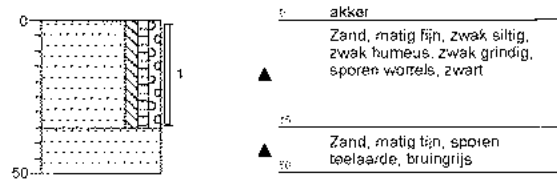
Boring: 13



Boring: 14



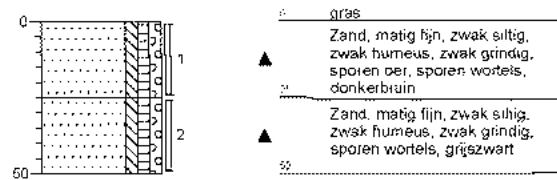
Boring: 15



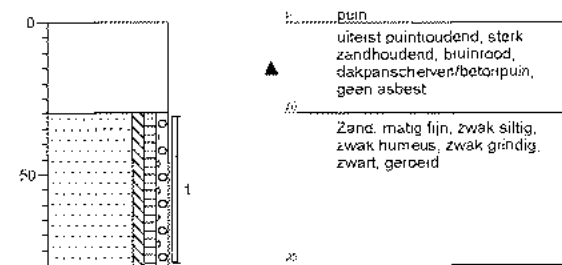
Boring: 16



Boring: 17


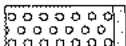

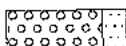
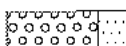


Boring: 18

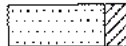
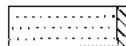
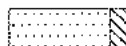
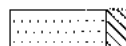
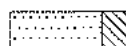


Legenda (conform NEN 5104)


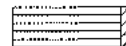



grind

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


zand

-  Zand, kleilig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig


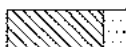
veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleilig
-  Veen, sterk kleilig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig


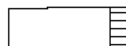
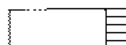
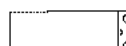
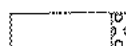

klei

-  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

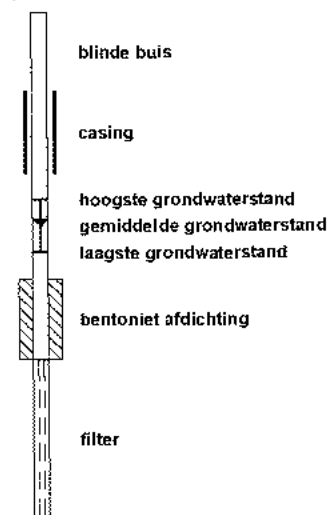
monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

peilbuis



Bijlage III
Resultaten chemische analyses

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

Analyscertificaat

Datum: 20-Apr-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Certificaatnummer/Versie | 2016044114/1 |
| Uw project/verslagnummer | 16020010 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen |
| Uw ordernummer | |
| Monster(s) ontvangen | 14-Apr-2016 |

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Uw project/verslagnummer | 16020010 | Certificaatnummer/Versie | 2016044114/1 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen | Startdatum | 14-Apr-2016 |
| Uw ordernummer | | Rapportagedatum | 20-Apr-2016/15:29 |
| | | Bijlage | A, B, C |
| Monsternemer | Jan Hartman | Pagina | 1/2 |
| Monstermatrix | Grond; Grond (RS3000) | | |
| Projectcode | 3071 - Kruse Project 2011MI-083 | | |

| | | | |
|----------------|----------------|----------|----------|
| Analyse | Eenheid | 1 | 2 |
|----------------|----------------|----------|----------|

Voorbehandeling

| | | | |
|-----------------------|--|------------|------------|
| Cryogeen malen RS3000 | | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
|-----------------------|--|------------|------------|

Bodemkundige analyses

| | | | |
|--------------------------------|------------|------|------|
| S Droge stof | % (m/m) | 85.9 | 87.3 |
| S Organische stof | % (m/m) ds | 5.2 | 3.8 |
| Q Gloeirest | % (m/m) ds | 94.8 | 96.2 |
| 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 | 17 | 7.7 |
| 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 | 13 | <10 |
| S Zink (Zn) | mg/kg ds | 40 | <20 |

Minerale olie

| | | | |
|----------------------------------|----------|-----------|------|
| Minerale olie (C10-C12) | mg/kg ds | <3.0 | <3.0 |
| Minerale olie (C12-C16) | mg/kg ds | <5.0 | <5.0 |
| Minerale olie (C16-C21) | mg/kg ds | <5.0 | <5.0 |
| Minerale olie (C21-C30) | mg/kg ds | 24 | 12 |
| Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | 22 | 16 |
| Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | <6.0 | <6.0 |
| S Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | 54 | <35 |
| Chromatogram olie (GC) | | Zie bijl. | |

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 |

Nr. Monsteromschrijving

| | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
| 1 | BG - Boring 11 t/m 18 | Datum monstername | 14-Apr-2016 | Monster nr. | 8988421 |
| 2 | OG - Boring 11 en 12 | Datum monstername | 14-Apr-2016 | Monster nr. | 8988422 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

R: AP04 erkende verrichting

S: RS 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
 VRT/STW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

Analysecertificaat

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Uw project/verslagnummer | 16020010 | Certificaatnummer/Versie | 2016044114/1 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen | Startdatum | 14-Apr-2016 |
| Uw ordernummer | | Rapportagedatum | 20-Apr-2016/15:29 |
| | | Bijlage | A, B, C |
| Monsternemer | Jan Hartman | Pagina | 2/2 |
| Monstermatrix | Grond; Grond (RS3000) | | |
| Projectcode | 3071 - Kruse Project 2011MI-083 | | |

| Analyse | Eenheid | 1 | 2 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| S PCB 118 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 |
| 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 | 0.10 | <0.050 |
| S Benzo(a)anthraceen | mg/kg ds | 0.051 | <0.050 |
| S Chryseen | mg/kg ds | 0.086 | <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 | 0.055 | <0.050 |
| S PAK VROM (10) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.50 | 0.35 ¹⁾ |

Nr. Monsteroomschrijving

| Nr. | Monsteroomschrijving | Datum monstername | Monster nr. |
|-----|-----------------------|-------------------|-------------|
| 1 | BG - Boring 11 t/m 18 | 14-Apr-2016 | 8988421 |
| 2 | OG - Boring 11 en 12 | 14-Apr-2016 | 8988422 |

eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPAR12R

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

 Akkoord
 Pr.coörd.

VA




Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016044114/1

Pagina 1/1

| Monster nr. | Boornr | Omschrijving | Van | Tot | Barcode | Monsteromschrijving |
|-------------|--------|--------------|-----|-----|------------|-----------------------|
| 8988421 | 18 | 1 | 30 | 80 | 0532946509 | BG - Boring 11 t/m 18 |
| 8988421 | 17 | 1 | 0 | 25 | 0532946516 | |
| 8988421 | 16 | 1 | 0 | 25 | 0532946512 | |
| 8988421 | 15 | 1 | 0 | 35 | 0532946523 | |
| 8988421 | 14 | 1 | 0 | 50 | 0532946519 | |
| 8988421 | 13 | 1 | 0 | 50 | 0532946521 | |
| 8988421 | 11 | 2 | 35 | 75 | 0532948252 | |
| 8988421 | 12 | 2 | 25 | 75 | 0532946510 | |
| 8988422 | 12 | 3 | 80 | 120 | 0532946517 | OG - Boring 11 en 12 |
| 8988422 | 11 | 3 | 75 | 120 | 0532948249 | |
| 8988422 | 12 | 4 | 120 | 170 | 0532946515 | |
| 8988422 | 11 | 4 | 130 | 135 | 0532948248 | |
| 8988422 | 11 | 5 | 135 | 185 | 0532946514 | |


Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL718NPN0227924525
 BIC: BNPNL2R

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016044114/1**

Pagina 1/1

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KVK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2R

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016044114/1

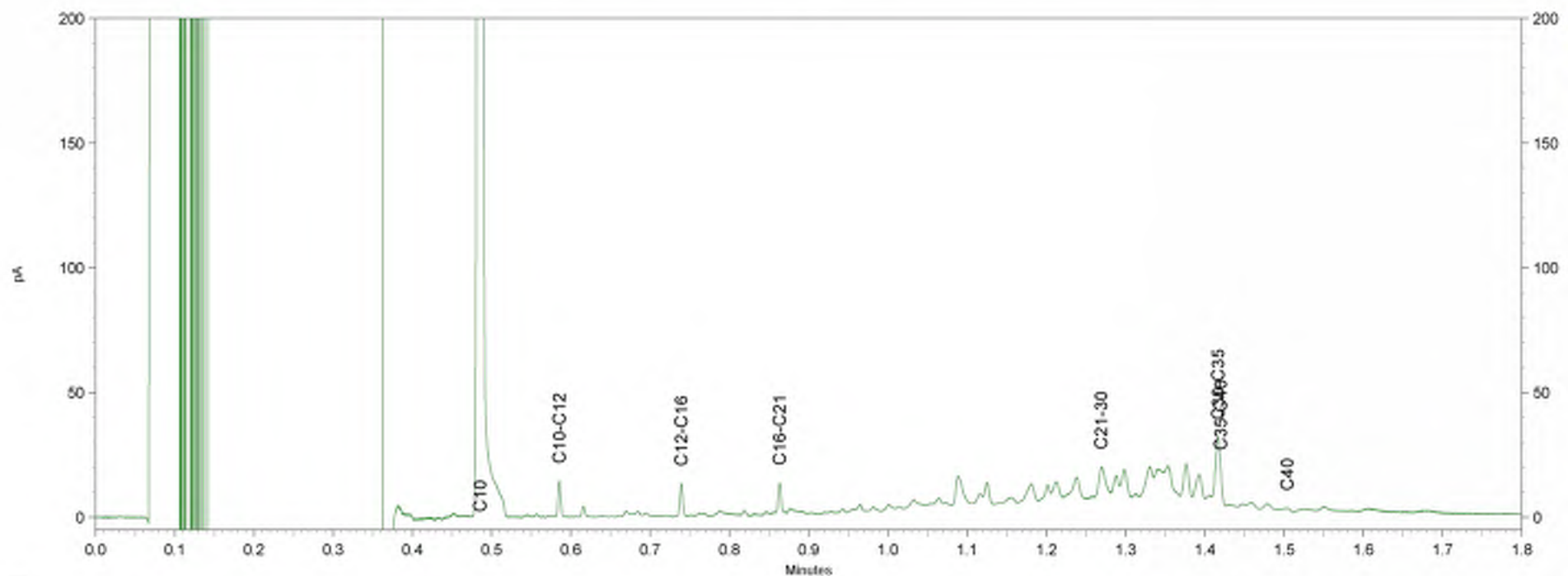
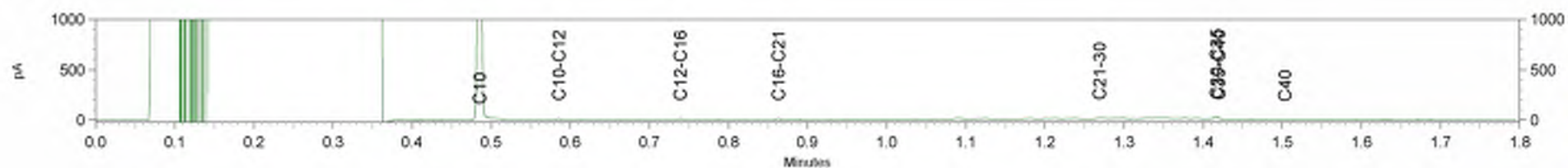
Pagina 1/1

| Analyse | Methode | Techniek | Methode referentie |
|--------------------------------|---------|-----------------|---|
| Droge Stof | W0104 | Gravimetrie | Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934 |
| Cryogeen malen RS3000 | W0106 | Voorbehandeling | Cf. RS3000 |
| 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 |
| Chromatogram M0 (GC) | W0202 | GC-FID | Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703 |
| PCB (7) | W0271 | GC-MS | Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980 |
| PAK som RS3000/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.

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8988421
 Certificate no.: 2016044114
 Sample description.: BG - Boring 11 t/m 18
 V



chromatogram



BoT0Va T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbouw

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Projectnummer | 16020010 |
| Projectnaam | Ossendijk 43 - IJergeveen |
| Ordernummer | |
| Datum monstername | 14-04-2016 |
| Monsternemer | Jan Hiltman |
| Certificaatnummer | 2016044114 |
| Startdatum | 14-04-2016 |
| Rapportagedatum | 20-04-2016 |

| Analyse | Eenheid | 1 | GSSD | Dordeel | RG | AU | T |
|--|------------|------------|--------|---------|-------|------|------|
| Bodemtype correctie | | | | | | | |
| Organische stof | | 5.2 | | | | | |
| Korrelgrootheid < 2 µm (Lufum) | | 7 | | | | | |
| Voorbehandeling | | | | | | | |
| Cryogeen malen AS3000 | | Uitgevoerd | | | | | |
| Bodemkundige analyses | | | | | | | |
| Droge stof | % (m/m) | 85.9 | | | | | |
| Organische stof | % (m/m) ds | 5.2 | 5.20P | | | | |
| Gloeiorest | % (m/m) ds | 94.8 | | | | | |
| Korrelgrootheid < 2 µm (Lufum) | % (m/m) ds | <2.0 | 1.400 | | | | |
| Metalen | | | | | | | |
| Berium (Be) | mg/kg ds | <2.0 | 54.75 | | 20 | 190 | 555 |
| Cadmium (Cd) | mg/kg ds | <0.20 | 0.2101 | <<AW | 0.2 | 0.6 | 6.8 |
| Kobalt (Co) | mg/kg ds | <3.0 | 7.383 | <<RW | 3 | 15 | 103 |
| Koper (Cu) | mg/kg ds | 17 | 51.68 | <<AW | 5 | 40 | 115 |
| Kwik (Hg) | mg/kg ds | <0.050 | 0.0490 | <<AW | 0.05 | 0.15 | 18.1 |
| Molybdeen (Mo) | mg/kg ds | <1.5 | 1.050 | <<AW | 1.5 | 1.5 | 95.8 |
| Nikkel (Ni) | mg/kg ds | <4.0 | 8.167 | <<AW | 4 | 35 | 67.6 |
| Lead (Pb) | mg/kg ds | 13 | 19.32 | <<AW | 10 | 50 | 290 |
| Zink (Zn) | mg/kg ds | 40 | 87.71 | <<AW | 20 | 140 | 430 |
| 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 | 24 | | | | | |
| Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | 22 | | | | | |
| Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | <6.0 | | | | | |
| Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | 54 | 102.8 | <<AW | 35 | 190 | 2600 |
| Chromatogram olie (GC) | | Zie bijl. | | | | | |
| Polychloorbifenylen, PCB | | | | | | | |
| PCB 28 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 52 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 107 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 118 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 153 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 153 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB 180 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0013 | | | | |
| PCB (som 7) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.0049 | 0.0094 | <<AW | 0.067 | 0.02 | 0.51 |
| Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK | | | | | | | |
| Naftaleen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | |
| Fenanthreen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | |
| Anthreeren | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | |
| Fluorantheen | mg/kg ds | 0.1 | 0.0000 | | | | |
| Benzo(a)anthracen | mg/kg ds | 0.051 | 0.0510 | | | | |
| Chryseen | mg/kg ds | 0.086 | 0.0860 | | | | |
| 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(1,2,3-cd)pyreen | mg/kg ds | 0.055 | 0.0550 | | | | |
| PAK VROM (10) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.5 | 0.5020 | <<AW | 0.35 | 1.5 | 20.8 |

Legenda

Nr. Analytisch Morsel
 1 (08842) B1 - Boring 11 (in 18)

Vindplaats: veldaan Achtergrondwaarde

Relevante afwijkingen

- GSSD: Gestandaardiseerde gehalten
- AW: Achtergrondwaarde
- << AW: Meëter dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
- RG (s): Verreëte rapportagegrens
- UW: Inbreëngenwaarde

Deze meting is uitgevoerd met behulp van Zintiva

De voor zin: <http://www.ecdwaaringwing.nl/index.aspx?bindin=nnl&g=nnl&bk/n/strumenier/hnlswa/>

BoTOMe T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbouw

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Projectnummer | 16G20010 |
| Projectnaam | Ossendijk 43 - teergevee |
| Ordernummer | |
| Datum monstername | 14-04-2016 |
| Monsternemer | Jan Hartman |
| Certificaatnummer | 2016044114 |
| Startdatum | 14-04-2016 |
| Rapportagedatum | 20-04-2016 |

| Analyse | Eenheid | Z | GSSD | Dordeel | RG | AW | T | I |
|--|------------|------------|--------|---------|-------|------|------|------|
| Bodemtype correctie | | | | | | | | |
| Organische stof | | 3.8 | | | | | | |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) | | 7 | | | | | | |
| Voorbehandeling | | | | | | | | |
| Cryogeen malen AS3000 | | Uitgevoerd | | | | | | |
| Bodemkundige analyses | | | | | | | | |
| Droge stof | % (m/m) | 87.3 | | | | | | |
| Organische stof | % (m/m) ds | 3.8 | 3.800 | | | | | |
| Gloairest | % (m/m) ds | 96.2 | | | | | | |
| Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) | % (m/m) ds | <2.0 | 1.400 | | | | | |
| Metalen | | | | | | | | |
| Berium (Be) | mg/kg ds | <2.0 | 54.75 | | 20 | 190 | 555 | 920 |
| Cadmium (Cd) | mg/kg ds | <0.20 | 0.2126 | <-AW | 0.2 | 0.6 | 6.8 | 13 |
| Kobalt (Co) | mg/kg ds | <3.0 | 7.383 | <-NW | 3 | 15 | 103 | 190 |
| Koper (Cu) | mg/kg ds | 7.7 | 15 | <-AW | 5 | 40 | 115 | 190 |
| Kwik (Hg) | mg/kg ds | <0.050 | 0.0495 | <-AW | 0.05 | 0.15 | 16.1 | 36 |
| Molybdeen (Mo) | mg/kg ds | <1.5 | 1.050 | <-AW | 1.5 | 1.5 | 95.8 | 190 |
| Nikkel (Ni) | mg/kg ds | <4.0 | 8.167 | <-NW | 4 | 35 | 67.5 | 100 |
| Lood (Pb) | mg/kg ds | <10 | 10.66 | <-AW | 10 | 50 | 290 | 530 |
| Zink (Zn) | mg/kg ds | <20 | 31.77 | <-AW | 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 | 12 | | | | | | |
| Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | 16 | | | | | | |
| Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | <3.0 | | | | | | |
| Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | <35 | 64.47 | <-AW | 35 | 190 | 2600 | 5000 |
| Polyhloorbifenyleen, PCB | | | | | | | | |
| PCB 78 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 52 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 101 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 118 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 138 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 153 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB 180 | mg/kg ds | <0.0010 | 0.0018 | | | | | |
| PCB (som 7) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.0049 | 0.0128 | <-AW | 0.007 | 0.02 | 0.51 | 1 |
| Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK | | | | | | | | |
| Neftaleen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | | |
| Fenantheen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | | |
| Anthraaceen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | | |
| Fluorantheen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | | |
| Benzo(a)anthracene | 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(1,23-cd)pyreen | mg/kg ds | <0.050 | 0.0350 | | | | | |
| PAK VROM (ΣQ) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.35 | 0.3500 | <-AW | 0.35 | 1.5 | 20.8 | 40 |

Legenda

| | | |
|-----|------------|---------------------|
| Nr. | Analyse-nr | Monster |
| 2 | 1988422 | 06 - 06/09/11 en 12 |

Hindoorzelen: Woldoer aan Achtegr/oind/aarde

Gebruikte afkortingen

| | | |
|--------|--------|---|
| RG | RG | Standaard waarde |
| NW | NW | Achtergrondwaarde |
| <-AW | <-AW | Minder dan 1/3 gelijk aan achtergrondwaarde |
| RG IIS | RG IIS | Verrijkte rapportagegrens |
| IW | IW | Interim-eisenwaarde |

Dere metting is uitgevoerd met behulp van BtoMa die voor info: <http://www.arslabmetingen.nl/onderzoek/onderzoekmethoden/ikp/zn-symmetrie/infotoja>

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

Analyscertificaat

Datum: 26-Apr-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Certificaatnummer/Versie | 2016047285/1 |
| Uw project/verslagnummer | 16020010 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen |
| Uw ordernummer | |
| Monster(s) ontvangen | 21-Apr-2016 |

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Uw project/verslagnummer | 16020010 | Certificaatnummer/Versie | 2016047285/1 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen | Startdatum | 21-Apr-2016 |
| Uw ordernummer | | Rapportagedatum | 26-Apr-2016/09:11 |
| Monsternemer | Riemer Veltmaat | Bijlage | A, B, C |
| Monstermatrix | Water; Water (RS3000) | Pagina | 1/2 |
| Projectcode | 3071 - Kruse Project 2011MI-083 | | |

| | | |
|----------------|----------------|----------|
| Analyse | Eenheid | 1 |
|----------------|----------------|----------|

Metalen

| | | | |
|---|----------------|------|--------|
| S | Barium (Ba) | µg/L | 170 |
| S | Cadmium (Cd) | µg/L | 0.34 |
| S | Kobalt (Co) | µg/L | <2.0 |
| S | Koper (Cu) | µg/L | 22 |
| S | Kwik (Hg) | µg/L | <0.050 |
| S | Molybdeen (Mo) | µg/L | <2.0 |
| S | Nikkel (Ni) | µg/L | 3.7 |
| S | Lood (Pb) | µg/L | <2.0 |
| S | Zink (Zn) | µg/L | 96 |

Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen

| | | | |
|---|--------------------------|------|--------------------|
| S | Benzeen | µg/L | <0.20 |
| S | Tolueen | µg/L | <0.20 |
| S | Ethylbenzeen | µg/L | <0.20 |
| S | o-Xyleen | µg/L | <0.10 |
| S | m,p-Xyleen | µg/L | <0.20 |
| S | Xylenen (som) factor 0,7 | µg/L | 0.21 ¹⁾ |
| | BTEX (som) | µg/L | <0.90 |
| S | Naftaleen | µg/L | <0.020 |
| S | Styreen | µg/L | <0.20 |

Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen

| | | | |
|---|------------------------|------|-------|
| S | Dichloormethaan | µg/L | <0.20 |
| S | Trichloormethaan | µg/L | <0.20 |
| S | Tetrachloormethaan | µg/L | <0.10 |
| S | Trichlooretheen | µg/L | <0.20 |
| S | Tetrachlooretheen | µg/L | <0.10 |
| S | 1,1-Dichloorethaan | µg/L | <0.20 |
| S | 1,2-Dichloorethaan | µg/L | <0.20 |
| S | 1,1,1-Trichloorethaan | µg/L | <0.10 |
| S | 1,1,2-Trichloorethaan | µg/L | <0.10 |
| S | cis 1,2-Dichlooretheen | µg/L | <0.10 |

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Nr. Monsteromschrijving | Datum monstername | Monster nr. |
| 1 Peilbuis 11 | 21-Apr-2016 | 8998894 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: RS 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
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05086623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

Analysecertificaat

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Uw project/verslagnummer | 16020010 | Certificaatnummer/Versie | 2016047285/1 |
| Uw projectnaam | Ossendijk 43 - Langeveen | Startdatum | 21-Apr-2016 |
| Uw ordernummer | | Rapportagedatum | 26-Apr-2016/09:11 |
| Monsternemer | Riemer Veltmaat | Bijlage | A, B, C |
| Monstermatrix | Water; Water (RS3000) | Pagina | 2/2 |
| Projectcode | 3071 - Kruse Project 2011MI-083 | | |

| 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-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 |
| S 1,2-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 |
| S 1,3-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 |
| S Dichloorpropanen som factor 0.7 | µg/L | 0.42 |
| Minerale olie | | |
| Minerale olie (C10-C12) | µg/L | <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 | Datum monstername | Monster nr. |
|--------------------------|-------------------|-------------|
| 1 Peilbuis 11 | 21-Apr-2016 | 8998894 |

eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPAR12R

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

 Akkoord
 Pr.coörd.

VA



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016047285/1

Pagina 1/1

| Monster nr. | Boornr | Omschrijving | Van | Tot | Barcode | Monsteromschrijving |
|-------------|--------|--------------|-----|-----|------------|---------------------|
| 8998594 | 11 | 1 | 260 | 360 | 0691639882 | Peilbuis 11 |
| 8998594 | 11 | 2 | 260 | 360 | 0800310739 | |

Eurofins Analytico B.V.

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

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

BNP Paribas S.R. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.803.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016047285/1**

Pagina 1/1

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

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 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 8043.14.883.801
KvK No. 09086623
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 (DIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016047285/1

Pagina 1/1

| Analyse | Methode | Techniek | Methode referentie |
|--------------------------------|---------|------------|---|
| Barium (Ba) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Cadmium (Cd) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Cobalt (Co) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Koper (Cu) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Kwik (Hg) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Molybdeen (Mo) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Nikkel (Ni) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Lood (Pb) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Zink (Zn) | W0421 | ICP-MS | Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Aromaten (BTEXN) | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| Xylenen som AS3000 | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| Styreen | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| VOCl (11) | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| Tribroommethaan (Bromoform) | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| Vinylchloride | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| 1,1-Dichlooretheen | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| DiChEtheen som AS3000 | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| 1,1-Dichloorpropan | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| 1,2-Dichloorpropan | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| 1,3-Dichloorpropan | W0254 | HS-GC-MS | Cf. pb 3130-1 |
| DiChlprop. som 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
 VRT/STW No. NL 8043.14.883.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2R

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 16020010
 Projectnaam Ossendijk 43 - Langeveen
 Ordernummer
 Datum monsternamen 21-04-2016
 Monsternemer Riemer Veltmaat
 Certificaatnummer 2016047285
 Startdatum 21-04-2016
 Rapportagedatum 26-04-2016

| Analyse | Eenheid | 1 | GSSD | Oordeel | RG | S | T | I |
|--|---------|--------|--------|---------|------|------|-------|------|
| Metalen | | | | | | | | |
| Barium (Ba) | µg/l | 170 | 370 | * | 20 | 50 | 338 | 625 |
| Cadmium (Cd) | µg/L | 0.34 | 0,3400 | - | 0.2 | 0.4 | 3.2 | 6 |
| Kobalt (Co) | µg/L | <2.0 | 1,400 | - | 2 | 20 | 60 | 100 |
| Koper (Cu) | µg/L | 22 | 22 | * | 2 | 15 | 45 | 75 |
| Kwik (Hg) | µg/L | <0,050 | 0,0350 | - | 0.05 | 0.05 | 0.175 | 0.3 |
| Molybdeen (Mo) | µg/L | <2.0 | 1,400 | - | 2 | 5 | 153 | 300 |
| Nikkel (Ni) | µg/L | 3.7 | 3,700 | - | 3 | 15 | 45 | 75 |
| Lood (Pb) | µg/L | <2.0 | 1,400 | - | 2 | 15 | 45 | 75 |
| Zink (Zn) | µg/L | 96 | 96 | * | 10 | 65 | 433 | 800 |
| Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen | | | | | | | | |
| Benzeen | µg/L | <0.20 | 0,3400 | - | 0.2 | 0.2 | 15.1 | 30 |
| Toluene | µg/L | <0.20 | 0,3400 | - | 0.2 | 7 | 504 | 1000 |
| Ethylbenzeen | µg/L | <0.20 | 0,3400 | - | 0.2 | 4 | 77 | 150 |
| o-Xyleen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | - | - | - | - |
| m,p-Xyleen | µg/L | <0.20 | 0,3400 | - | - | - | - | - |
| Xylenen (som) factor 0.7 | µg/L | 0.21 | 0,2100 | - | 0.2 | 0.2 | 35.1 | 70 |
| BTEX (som) | µg/L | <0.90 | 0,6500 | - | - | - | - | - |
| Naftaleen | µg/L | <0.020 | 0,0140 | - | 0.02 | 0.01 | 35 | 70 |
| Styreen | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | 0.2 | 6 | 153 | 300 |
| Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen | | | | | | | | |
| Dichloormethaan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | 0.2 | 0.01 | 500 | 1000 |
| Trichloormethaan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | 0.2 | 6 | 203 | 400 |
| Tetrachloormethaan | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.1 | 0.01 | 5 | 10 |
| Trichlooretheen | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | 0.2 | 24 | 262 | 500 |
| Tetrachlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.1 | 0.01 | 20 | 40 |
| 1,1-Dichlooretheen | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | 0.2 | 7 | 454 | 900 |
| 1,2-Dichlooretheen | µg/L | <0.20 | 0,3400 | - | 0.2 | 7 | 204 | 400 |
| 1,1,1-Trichlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.1 | 0.01 | 150 | 300 |
| 1,1,2-Trichlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.1 | 0.01 | 65 | 130 |
| cis 1,2-Dichlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | - | - | - | - |
| trans 1,2-Dichlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | - | - | - | - |
| CKW (som) | µg/L | <1.6 | 1,320 | - | - | - | - | - |
| Tribroommethaan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | - | - | - | 650 |
| Vinylchloride | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.2 | 0.01 | 2.5 | 5 |
| 1,1-Dichlooretheen | µg/L | <0.10 | 0,0700 | - | 0.1 | 0.01 | 5 | 10 |
| 1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0.7 | µg/L | 0.14 | 0,1400 | - | 0.2 | 0.01 | 10 | 20 |
| 1,1-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | - | - | - | - |
| 2,2-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | - | - | - | - |
| 1,3-Dichloorpropan | µg/L | <0.20 | 0,1400 | - | - | - | - | - |
| Dichloorpropanen som factor 0.7 | µg/L | 0.42 | 0,4200 | - | 0.6 | 0.8 | 40.4 | 80 |
| Minerale olie | | | | | | | | |
| Minerale olie (C10-C12) | µg/L | <10 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie (C12-C16) | µg/L | <10 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie (C16-C21) | µg/L | <10 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie (C21-C30) | µg/L | <15 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie (C30-C35) | µg/L | <10 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie (C35-C40) | µg/L | <10 | - | - | - | - | - | - |
| Minerale olie totaal (C10-C40) | µg/L | <50 | 35 | - | 50 | 50 | 325 | 600 |

Legenda

Nr. Analyseresultaat Monsternummer
 1 6998/94 16020010

Grondsoort Overvloedige Sleeflaar

Gebijntekeningen

Meiner dan of gelijk aan Streefwaarde
 * guder dan Streefwaarde
 ** guder dan Intervallwaarde
 *** guder dan Intervallwaarde

GSSD Bestaandaatzitend gehalte
 RG Procent Rapportagegrens
 S Streefwaarde
 L Intervallwaarde
 I Intervallwaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa

Zie ook info: <http://www.zwslleelooieriep.nl/onderwerpen/bodem/verlaging/boToVa/monsternummers/boToVa/>

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, Toluene, Ethylbenzeen, Xylenen |
| BTEXN | Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen |
| BZV | Biologisch zuurstofverbruik |
| CZV | Chemisch zuurstofverbruik |
| EC | Elektrisch geleidingsvermogen |
| EOCI | Extraheerbare organochloorverbindingen |
| EOX | Extraheerbare organohalogeenvbindingen |
| 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 |

datum 28-4-2016
dossiercode 20160428-63-12903

Geachte heer/mevrouw M. de Gunst,

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.

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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Bestemmingsplan Langeveen, Ossendijk 43**.

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 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.

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.

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.

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

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.

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

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

Langeveen, Ossendijk 43

Regels

Inhoudsopgave

| | | |
|-------------------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 | Begrippen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 13 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 14 |
| Artikel 3 | Agrarisch - 1 | 14 |
| Artikel 4 | Wonen | 27 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie 3 | 34 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologie 4 | 36 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 38 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 38 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 39 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 40 |
| Artikel 10 | Algemene aanduidingsregels | 41 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 42 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 43 |
| Artikel 13 | Overige regels | 44 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 45 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 45 |
| Artikel 15 | Slotregel | 46 |
| Bijlagen bij de regels | | 47 |
| Bijlage 1 | Inrichtingsschets | 48 |
| Bijlage 2 | Sloopopgave | 49 |
| Bijlage 3 | Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie | 50 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Langeveen, Ossendijk 43' met identificatienummer NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 agrarisch gebruik:

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

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 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;

1.10 archeologische waarden:

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

1.11 bassin:

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

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.13 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;

1.14 bedrijf:

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

1.15 bedrijfsgebouw:

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:

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;

1.17 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;

1.18 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 plan;

1.19 bestaande ammoniakemissie:

bestaande aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:

- a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
- b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
- c. bestaande diersoorten: de diersoorten, waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 containerteelt:

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

1.31 cultuurgrond:

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

1.32 cultuurhistorische waarde:

de 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;

1.33 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;

1.34 dunning:

velling, welke uitsluitend als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand moet worden beschouwd;

1.35 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;

1.36 inrichtingsplan:

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

1.37 evenement:

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;

1.38 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;

1.39 gebouw:

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

1.40 gebruikgerichte 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;

1.41 geluidsbelasting:

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

1.42 geluidsgevoelige objecten:

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

1.43 geluidsgevoelige functies:

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

1.44 geomorfologische waarden:

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

1.45 geurgeoelige objecten:

geurgeoelig object zoals gedefinieerd in artikel 1 van Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);

1.46 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;

1.47 hakhout:

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

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 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;

1.50 houtopstand:

boom of landschapselement;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 intensief veehouderijbedrijf:

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;

1.54 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;

1.55 kap:

een dak met een zekere helling;

1.56 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;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 landgoed:

multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke of rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig duurzaam in stand te houden;

1.60 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);

1.61 landschapsplan:

een plan waarbij, na realisatie bebouwing van meer dan 3000 m³, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op hetgeen in het document Kwaliteitskader Gebiedskenmerken (KG) is opgenomen alsmede aan de "Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente" behorende bij de beleidsnota "De casco benadering in Noordoost-Twente", welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen. Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd;

1.62 landschapselement:

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

1.63 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;

1.64 mest- en/of biomassavergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën, waarbij productie van bio-energie, digestaatverwerking en compostering plaatsvindt;

1.65 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);

1.66 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;

1.67 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mest- en/of biomassavergisting;

1.68 overkapping:

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

1.69 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);

1.70 permanente bewoning:

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.71 plattelandswoning:

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

1.72 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;

1.73 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;

1.74 prostitutie:

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

1.75 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;

1.76 recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.77 regulier 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;

1.78 risicovolle 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;

1.79 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 seks theater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.80 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.81 silo:

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

1.82 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;

1.83 toename van ammoniakemissie:

- a. er is sprake van een toename van ammoniakemissie wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de bestaande ammoniakemissie als bedoeld in 1.19;
- b. als uitzondering op onderdeel a is geen sprake van een toename van emissie in strijd met dit bestemmingsplan wanneer het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, in geval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1., derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt, niet de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2 leden 1 en 3 Besluit grenswaarden aanpak stikstof overschrijdt;
- c. onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in onderdeel b wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998;

1.84 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;

1.85 veldschuur:

een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen;

1.86 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;

1.87 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;

1.88 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;

1.89 voorkeurgrenswaarde:

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;

1.90 voormalig agrarisch bedrijf:

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

1.91 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;

1.92 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;

1.93 woning:

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

1.94 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;

1.95 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 die 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 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, 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 aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk 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)perceelgrens:

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 as van de bestemming 'Verkeer' dan wel waar geen bestemming geldt, de as van de weg.

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" of "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" tevens agrarische bedrijfsvoering in de vorm van intensieve veehouderij mag worden uitgeoefend, in combinatie met verhuuractiviteiten ten behoeve van het agrarisch gebruik;
- c. de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf";
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende erven, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- f. een bestaande locatie voor kleinschalig kamperen voorzover het gronden betreft op of aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- g. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen, en dergelijke;
- h. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

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;
- 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, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- 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. paardrijbakken binnen bouwvlakken;
- u. bestaande veldschuren;
- v. 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 gebouwen en overkappingen tevens en uitsluitend op dezelfde locatie 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 worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat hierop ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - slooplocatie" de oppervlakte van de in Bijlage 2 aangegeven (te slopen) bebouwing in mindering wordt gebracht;
- d. 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;
- e. tunnelkassen en blaastunnels zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak of in een zone van 50 m rondom een bouwvlak;
- f. 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;
- g. kelders bij bedrijfswoningen/plattelandswoningen zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend in pandig vanuit de bedrijfswoningen/plattelandswoningen bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning/plattelandswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- h. 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;
- i. aan de bedrijfswoning/plattelandswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld;
- k.

| Functie van een bouwwerk | Maximale oppervlakte of inhoud per bouwvlak/bedrijf* | | | Goothoogte in m* | | Dakhelling in °* | | Hoogte in m* |
|--|--|--------------------|------|------------------|------|------------------|---------|--------------|
| | per gebouw of overkapping | gezamenlijk | min. | max. | min. | max. | max. | |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | | zie 3.2.1 onder c | 1,50 | 6,00 | 18 | - | 12,00 | |
| Bedrijfswoningen/plattelandswoningen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen | 1000 m ³ | | - | 4,00+ | 30^ | 60 | 9,00 ++ | |
| Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen | - | 100 m ² | - | 3,00 | - | 60 | 8,00 ++ | |

| | | | | | | | |
|--|-------------------------|---------------------|---|------|---|---|-------|
| bij de bedrijfswooning/plattelandswoning | | | | | | | |
| Teeitondersteunende 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 afwijkt van hetgeen is bepaald in het schema, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

^ Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De goothoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

++ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswooning/plattelandswoning.

= Bestaande veldschuren zullen uitsluitend worden gebouwd op de plek van de bestaande veldschuur.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- silos, platen en mestbassins zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen een zone van 75 m rondom het bouwvlak en op een afstand van ten minste 5,00 m vanaf houtopstanden;
- 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 2,50 m zal bedragen;
- er zullen buiten het bouwvlak geen pomphuisjes en waterbassins worden gebouwd;
- er zullen geen paardrijbakken buiten de bouwvlakken en op een afstand van minder dan 5,00 m vanaf houtopstanden worden gebouwd;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 15,00 m bedragen;
- 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 Vergroten bebouwing

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 1.000 m³, mits:

- bij een uitbreiding tot ten hoogste 3.000 m³ met een erfinrichtingsplan wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- bij een uitbreiding van meer dan 3.000 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;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 *Vergroten bedrijfsgebouwen op een bestaand erf of ten dienste van intensieve veehouderij*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder c in die zin dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten dienste van het intensief houden van vee 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, de waterhuishouding, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 *Tweede bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder f in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

- a. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, waarbij sprake is van een duurzaam meermansbedrijf 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. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er in het verleden niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- d. er een positief, onafhankelijk deskundigenadvies omtrent de noodzaak van een tweede bedrijfswoning is uitgebracht;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, de waterhuishouding, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 *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 h 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.

3.3.5 *Afwijkende situering aan de bedrijfswoning/plattelandswoning gebouwde gebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

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/plattelandswoning 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.

3.3.6 *Vergroten inhoud bedrijfswoning/plattelandswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j in die zin dat de maximaal toegestane inhoud van een bedrijfswoning/plattelandswoning 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 *Vergroten oppervlakte teeltondersteunende kassen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j 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 waterhuishouding, de waarden van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.8 *Afwijken dakhelling*

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

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld.

3.3.9 *Vergroten inhoud woongedeelte binnen een boerderijpand*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j 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;

3.3.10 *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 j 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, 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 de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.11 *Afwijkende bouwvormen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j 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.

3.3.12 *Pomphuisjes en/of waterbassins*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder c in die zin dat buiten een bouwvlak 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. zonodig de in 3.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.3.13 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 3.5.5 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 9.1 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 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);
- 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/plattelandswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- e. het gebruik van niet aan de bedrijfswoning/plattelandswoning 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 onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
- i. 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 1.85;
- j. het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, tenzij dit niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie anders dan een toename van ammoniakemissie zoals bedoeld in 1.83.

3.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 9.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van de gronden, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, voor de volgende wijzen van mest- en/of biomassavergisting van mest, voor zover de capaciteit van de mest- en/of biomassavergistingsinstallatie minder dan 25.000 m³ per jaar bedraagt:
 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 mest- en/of biomassavergisting;

- c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning/plattelandswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning/plattelandswoning, 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 de bedrijfswoning/plattelandswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning/plattelandswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning/plattelandswoning bedraagt;
 - 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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. Sloopopgave
 - 1. 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 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken.
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwvlak. Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
- b. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie, tenzij de bestaande vloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval ten hoogste de bestaande vloeroppervlakte mag worden gebruikt;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- d. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, die ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;
- e. er ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder d in die zin dat de bedrijfswoning/plattelandswoning, 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;
- 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.

3.5.3 Twee of drie huishoudens ten behoeve van instandhouding waardevol hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder d in die zin dat een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning/plattelandswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee of drie huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast binnen het gebouw waarvan de bestaande woning reeds deel van uitmaakt;
- b. dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het waardevolle gebouw;
- c. de huisvesting van twee huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
- d. de huisvesting van drie huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
- e. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, tenzij door het verbouwen de waardevolle hoofdvorm wordt hersteld dan wel dat de verschijningsvorm wordt verbeterd;
- f. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.5.4 Vergroten oppervlakte containerteelt

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder g in die zin dat de oppervlakte van containerteelt per sier- en/of boomkwekerijbedrijf wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare met de daarbij behorende paden en verhardingen, waarbij tevens een pomphuisje mag worden geplaatst en een waterbassin mag worden aangelegd, mits:

- a. de gronden zijn gelegen binnen of aansluitend aan het betreffende bouwvlak van het betreffende sier- en/of boomkwekerijbedrijf;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.5 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 3.3.13 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 waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.6 Toename ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder j in die zin dat een toename van de bestaande ammoniakemissie wordt toegelaten, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast om, in geval op vergunningenniveau toename van de bestaande ammoniakemissie is toegestaan, de strijdigheid tussen de vergunning en de planregels op te heffen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarde, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.7 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder d 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 waterhuishouding, de waarden van landgoederen 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 hectare;
- b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het aanleggen en/of verharderen 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 verharderen van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
 2. het aanbrengen van koe- en kaveelpaden;
 3. het aanbrengen van kuilvoerplaten 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 beheer betreffen, zoals:
 1. het periodiek afzetten van hakhout;
 2. het kappen bij wijze van dunning;
 3. bestaat uit het vellen van kweekgoed en andere houtopstanden als bedoeld in artikel 15, tweede lid, van de Boswet;
- b. het normale agrarische gebruik betreffen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m.
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. 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 waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen.

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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Aanbrengen relatieteken voor samenvoegen bouwvlakken

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat op de verbeelding een relatieteken wordt aangebracht tussen twee bestaande bouwvlakken in geval twee of meer bouwvlakken in gebruik zijn bij één agrarisch bedrijf als gevolg waarvan de twee of meer bouwvlakken voor de regels worden aangemerkt als één bouwvlak, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.2 Nieuwvestiging sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een nieuwvestiging de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwvlak sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf" wordt aangebracht, mits:

- a. ter plekke de aanduiding "bouwvlak" of "bouwvlak" met de aanduiding "intensieve veehouderij" wordt verwijderd, ten behoeve van de vestiging van een sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf;
- b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt";
- c. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- d. er een positief, onafhankelijk deskundigenadvies is uitgebracht inzake de zelfstandigheid van het bedrijf ook op langere termijn;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
- f. de mest-, natuur- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder akkoord is met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.3 *Wijziging situering bouwvlak*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een (bedrijfstechnische) noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of een bedrijfswoning de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- 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 archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.4 *Aanbrengen aanduiding plattelandswoning*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" binnen een bouwvlak wordt aangebracht, mits:

- a. sprake is van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
- b. de bedrijfswoning ten minste 10 jaar oud is. Hierbij geldt de gereedmelding van de eerste bouwaanvraag voor het realiseren van de bedrijfswoning;
- c. de betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwvlak en zo mogelijk de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning, een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
- d. in afwijking van c geldt dat als er geen sprake is van overeenstemming tussen de agrarische ondernemer en de eigenaar van de woning, maar de afsplitsing al langjarig gaande is. (meer dan 10 jaar vanaf 1 januari 2013), er medewerking kan worden verleend voor een plattelandswoning;
- e. het de eerste (enige) bedrijfswoning betreft er alleen een status "plattelandswoning" wordt toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.5 *Wijziging naar bos of natuur binnen EHS*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - Natuur', mits:

- a. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
- b. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.6 *Wijziging naar bos of natuur buiten EHS ten behoeve van verplaatsing van EHS*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - Natuur', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' ter plaatse van de gronden waar de natuurontwikkeling niet plaats zal vinden, wordt verwijderd;
- c. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied, dan wel sprake is van het uitvoeren van een landschapsplan;
- d. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.7 *Functiewijziging agrarisch bouwvlak naar wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voorzover voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding "bouwvlak" en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;
- 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.8 *Vergroten bestemmingsvlakken Wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken al dan niet ten behoeve van het beter situeren van de gebouwen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
- 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. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.9 *Wijzigen situering bestemmingsvlakken Bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 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 natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.10 *Functieverandering bouwpercelen naar niet-agrarische bedrijvigheid bij volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' uitsluitend voorzover voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' in combinatie met het leggen van een aanduiding afgestemd op de aard van de niet-agrarische bedrijvigheid, ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- c. de aanduiding "bouwvlak" en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste vijf jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.11 *Wijziging ten behoeve van ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m², mits:

- de toetsingscriteria van 3.5.1, behoudens onder b, van toepassing zijn.

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 en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 1. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep;
 2. mantelzorg;
 3. bed and breakfast;
- b. een lasbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf";
- c. woonhuizen op de wijze van plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken bij plattelandswoningen, 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";

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. paardrijbakken;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. 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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdbouwwerk met één woning worden gebouwd;
- c. een hoofdbouwwerk zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande of vergunde hoofdbouwwerk;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdbouwwerk worden gebouwd;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdbouwwerk en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, zal ten hoogste 1.000 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdbouwwerk en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdbouwwerk en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 75 m² bedragen;

- g. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit het hoofdgebouw bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een hoofdgebouw wordt berekend exclusief de keiderruimte.
- 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. het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft, in welk geval de goothoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande 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;
- 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 gebouw 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:
 - 1. de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven gezamenlijke maximale oppervlakte zal bedragen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - slooplocatie", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden gehandhaafd met dien verstande dat de oppervlakte van de in Bijlage 2 aangegeven bebouwing na sloop niet mag worden teruggebouwd;
- 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. in afwijking van het bepaalde onder b, d en e gelden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - lasbedrijf" de volgende regels:
1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
 3. de gebouwen ten behoeve van het lasbedrijf dienen ter plaatse van de aanduiding te worden gebouwd.

4.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. 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 *Situering hoofdgebouw*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:

- a. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 *Vergroten inhoud woongedeelte binnen een hoofdgebouw*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. de inhoud van de woning, mits gelegen binnen het boerderijpand, ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3 *Vergroten inhoud hoofdgebouw*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een hoofdgebouw met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

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

4.3.4 *Situering vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

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

4.3.5 *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:

- 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.

4.3.6 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in combinatie met saneren*

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 meer mag bedragen dan 350 m², mits:

- a. bij vervanging boven de in 4.2.2 onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
- b. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding 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 9.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de onder 4.1 onder a en b genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- 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;
- g. het gebruik van bouwwerken als zijnde geurgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten'.

4.4.2 *Niet strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 9.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van de in 4.1 onder b genoemde bedrijvigheid tot ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte;
- c. 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 bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- d. 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;

- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;
- f. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Landschappelijke inpassing
 - 1. 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 4.1 onder b opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsschets, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 onder b opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsschets teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. Sloopopgave
 - 1. 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 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken.
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken.

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 3 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, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;
- 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, de waterhuishouding 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 het woonhuis, 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;
- b. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- c. 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 d 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.

4.5.4 Geurgevoelige objecten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder g en toegestaan worden dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten' geurgevoelige objecten worden gerealiseerd indien vast is komen te staan dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

4.5.5 Landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.3 onder a in die zin dat in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Wijzigen naar bedrijfs- of recreatieve functie bij het 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 3 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, de waterhuishouding 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.

4.6.3 *Wijzigen bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding zoals genoemd in 4.1 onder b worden verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

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:

- a. 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 2.500 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 2.500 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 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 2.500 m²;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 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 begeleid 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 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.

6.2.2 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.

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

6.3.1 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 5.000 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 5.000 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 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 5.000 m²;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 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.

6.3.3 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.

6.3.4 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

8.1.1 geluidszones langs wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, geldt voor gronden binnen een zone van 250 m ter weerszijden van de bestemming "Verkeer":

- a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde;
- b. indien en voor zover een op het tijdstip van tervisielegging van het bestemmingsplan aanwezige woning op hetzelfde perceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg, niet zullen verminderen.

8.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.1 onder a in die zin dat gebouwen dichterbij de weg worden gebouwd, mits:

- a. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
- b. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 dan wel een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- 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;
- 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 of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig het reclamebeleid 'Duidelijk zichtbaar'.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt

10.1.1 Doel aanduiding

De voor 'overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het toelaten van nieuwe sier- en boomteeltbedrijven op bestaande bouwvlakken voor agrarische bedrijven.

10.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Voor nieuwvestiging zie 3.7.2.

10.2 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

10.2.1 Doel aanduiding

De voor 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de ontwikkeling van de landbouw, waarbij het belang van de landbouw bovengeschiedt 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 11 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. 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;
- d. 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;
- e. 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 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', of 'Waarde - Archeologie 4' wordt aangebracht, mits:
 1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen, waarbij de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en/of 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, mits:
 1. na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;
- c. enige bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 45,00 m, mits:
 1. sitiesharing op een bestaande mast of locatie in alle redelijkheid niet mogelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden/lossen

13.1.1 Parkeergelegenheid

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014'.

13.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

13.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.1 en 13.1.3:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 14.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 14.1 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.

14.2 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 14.2 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 14.2 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. 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Langeveen, Ossendijk 43' van de gemeente Tubbergen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Sloopopgave

Bijlage 3 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

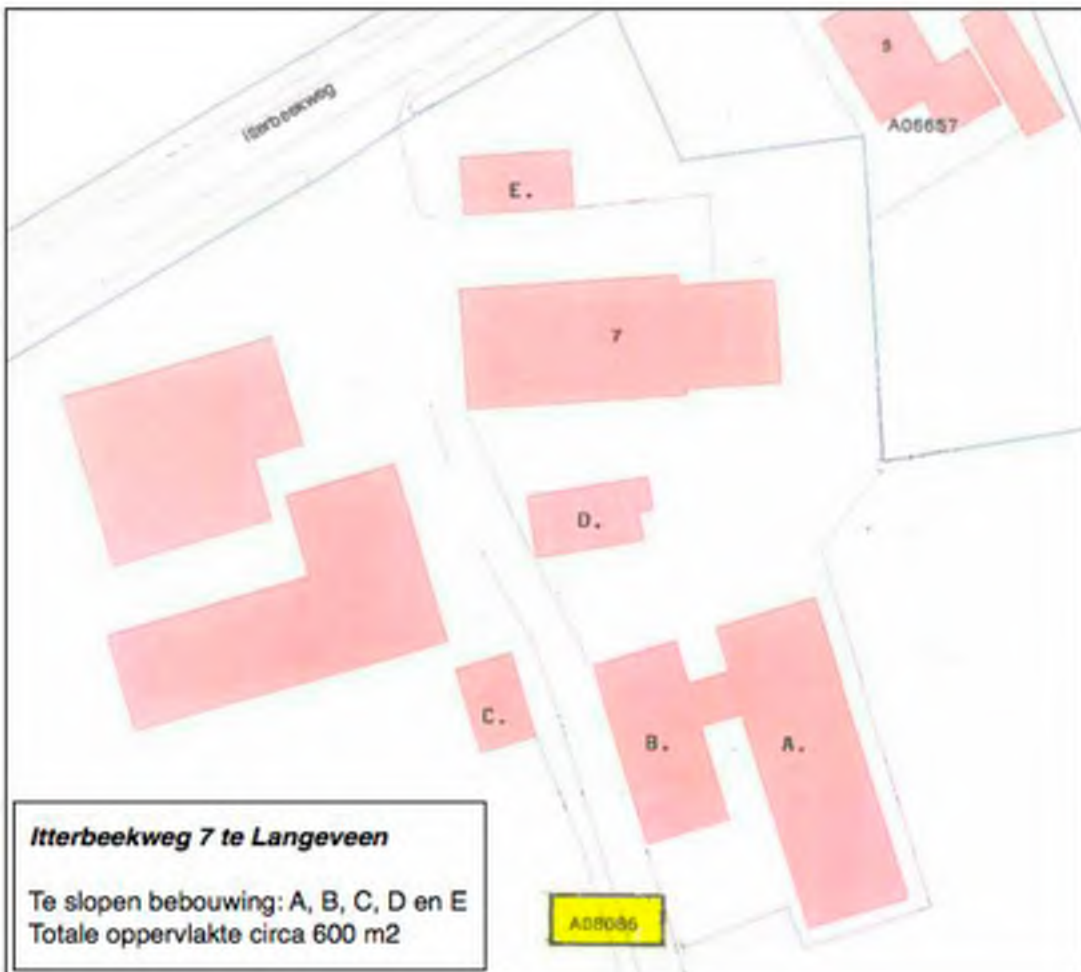
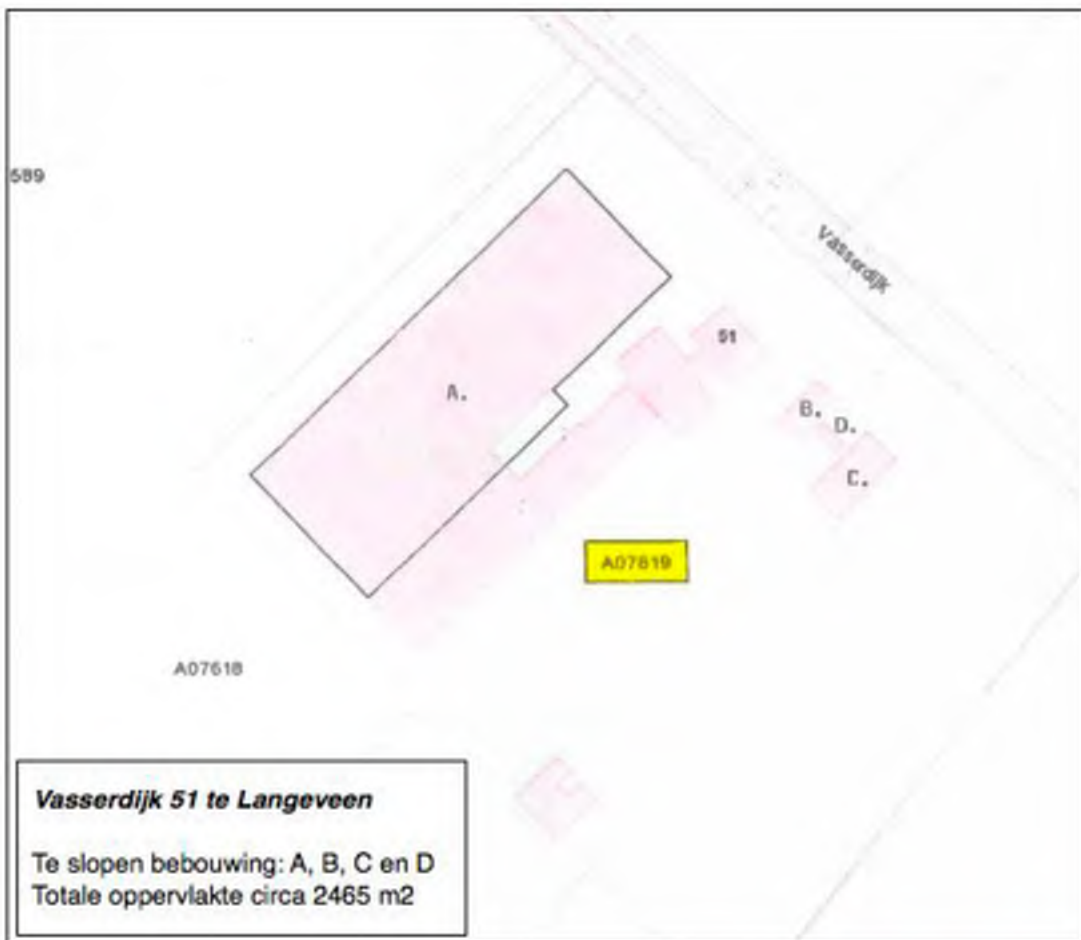
| Activiteit | Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in 3.5.1 |
|--|---|
| Koelhuizen | Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij 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 die 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 |

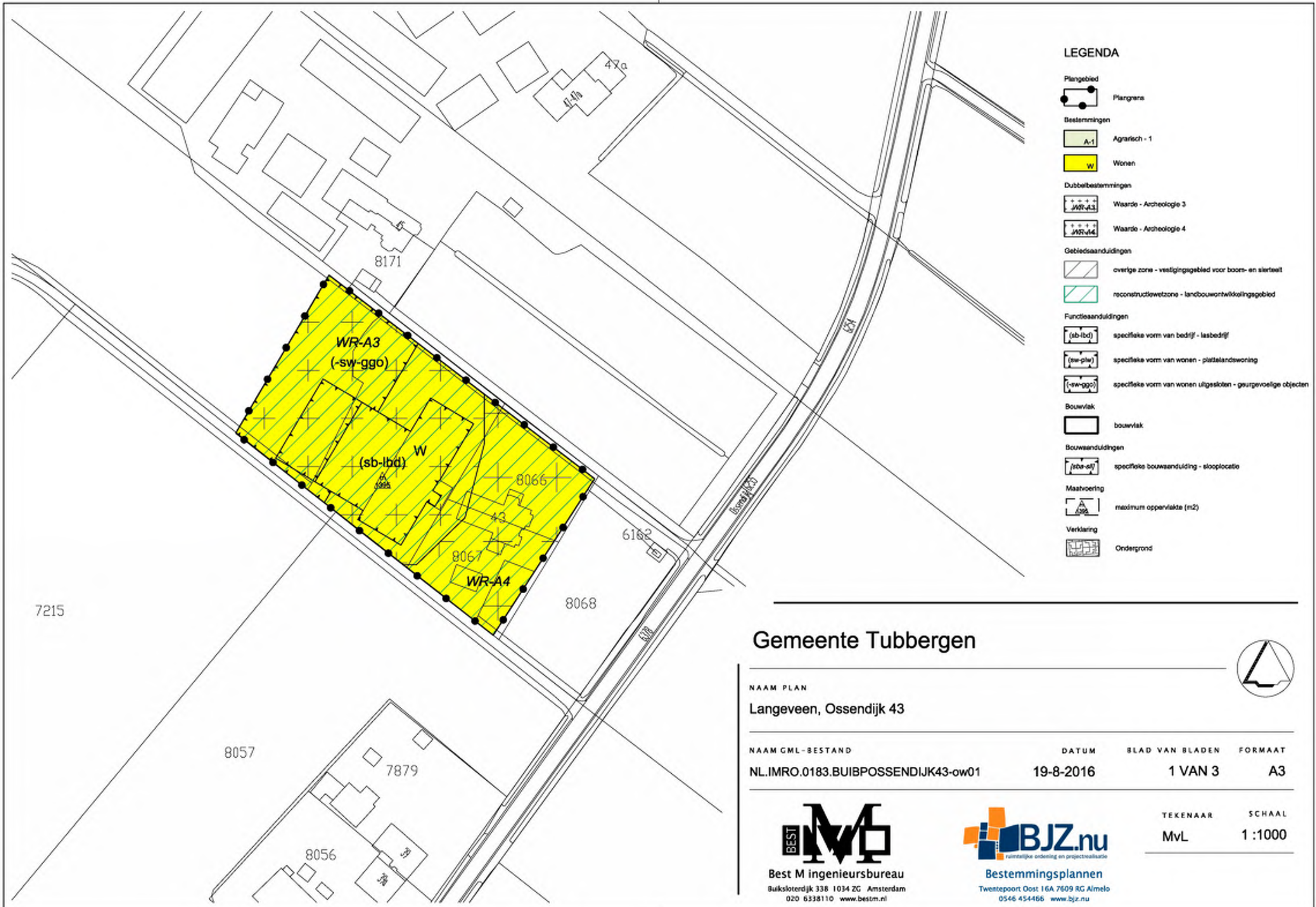
| | |
|----------------------------------|---|
| | vloeroppervlakte beslaan dan 500 m ² . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwvlak. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen. |
| 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 buitenterrassen 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. |



Actie locatie Osendijk 43.

- Bestaande toestand.
- Gewijzigde opp. \pm 825 M².
- Vrije ruimte laden - lossen. (t.b.v. de burens) (zowel aanvoer - als retour)
- 10.00 m Robuust beplantingsblok met bomen en onderbeplanting
- Geluidscirkel \pm 45.00 M. (vanuit de bestaande toestand naar woning 45)
- * Plaatsing zonnepanelen.





LEGENDA

- Plan gebied Plan grens
- Bestemmingen
 - Agrarisch - 1
 - Wonen
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie 3
 - Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduidingen
 - overige zone - vestigingsgebied voor boors- en sieraal
 - reconstructiewetzone - landbouwwerkingsgebied
- Functieaanduidingen
 - specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf
 - specifieke vorm van wonen - platelandwoning
 - specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Bouwaanduidingen
 - specifieke bouwaanduiding - sloopecat
- Maatvoering
 - minimum oppervlakte (m2)
- Verklaring
 - Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN

Langeveen, Ossendijk 43

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01

DATUM

19-8-2016

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 3

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau
 Buksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
 020 6338110 www.bestm.nl



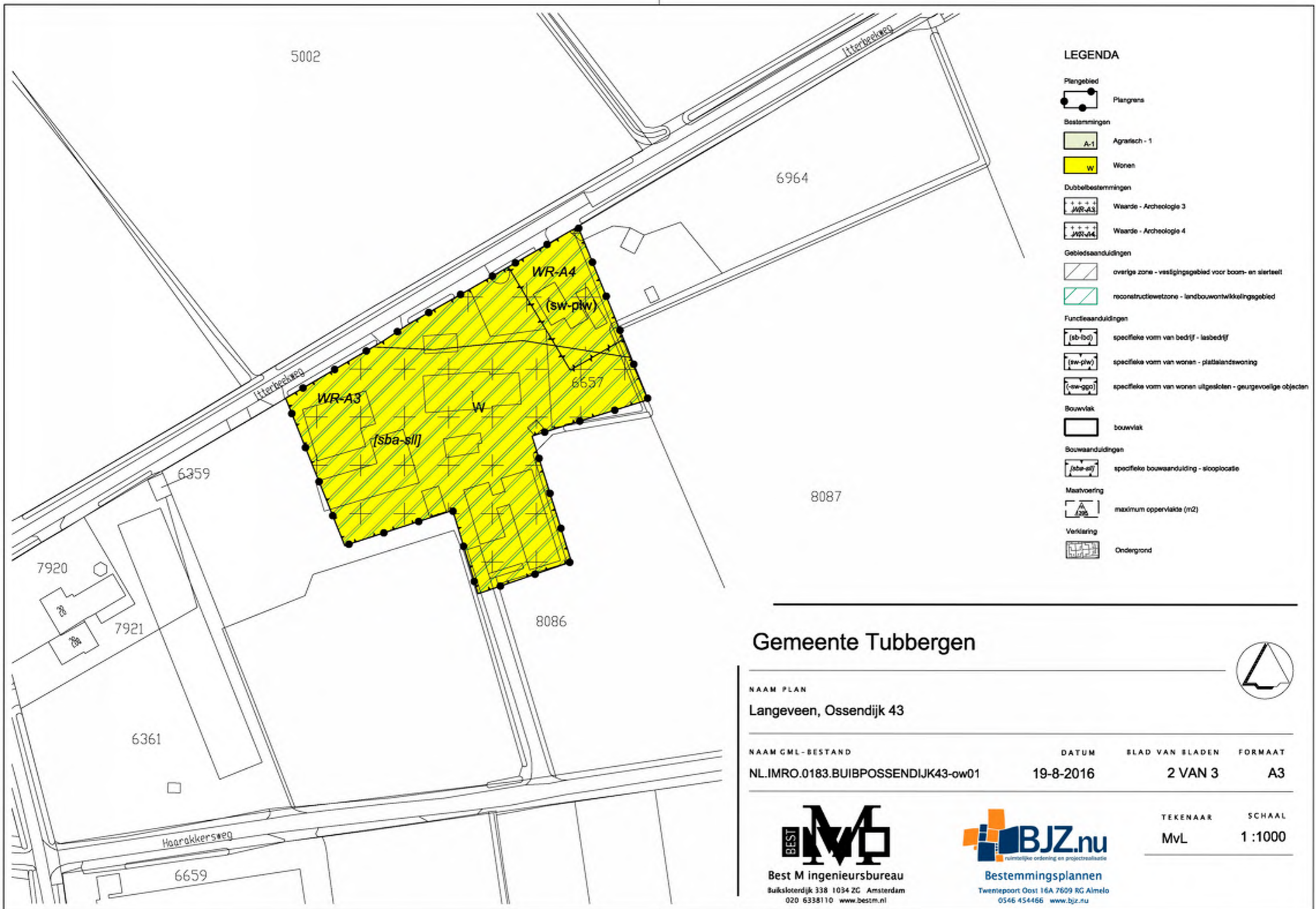
Bestemmingsplannen
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR









MvL

SCHAAL

1 : 1000



LEGENDA

- Plan gebied  Plan grens
- Bestemmingen
 -  A-1 Agrarisch - 1
 -  W Wonen
- Dubbelbestemmingen
 -  W/A-1 Waarde - Archeologie 3
 -  W/A-4 Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduidingen
 -  overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt
 -  reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied
- Funcieaanduidingen
 -  [sb-lod] specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf
 -  [sw-plw] specifieke vorm van wonen - platlandswoning
 -  [sw-ggo] specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten
- Bouwvlak
 -  bouwvlak
- Bouwaanduidingen
 -  [sba-sll] specifieke bouwaanduiding - slooplocatie
- Maatvoering
 -  maximum oppervlakte (m2)
- Verklaring
 -  Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN

Langeveen, Ossendijk 43

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01

DATUM

19-8-2016

BLAD VAN BLADEN

2 VAN 3

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau
 Buiksloterdijk 338 1034 ZC Amsterdam
 020 6338110 www.bestm.nl



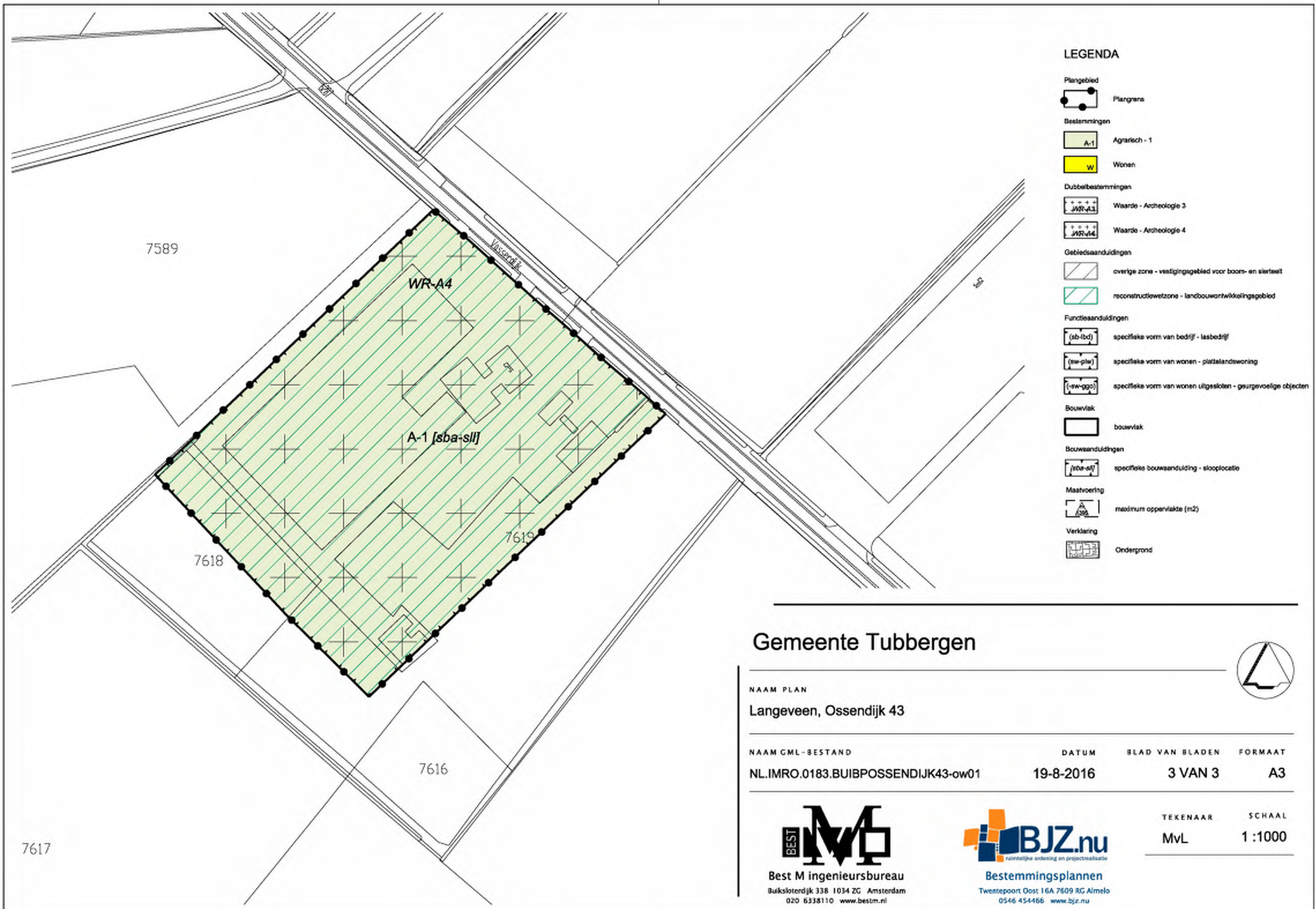
Bestemmingsplannen
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR















MvL

SCHAAL

1 : 1000



LEGENDA

- 
Plangebied
- 
Plangrens
- Bestemmingen**
- 
A-1 Agrarisch - 1
- 
W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- 
Waarde - Archeologie 3
- 
Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduidingen**
- 
overige zone - vestigingsgebied voor boors- en sieraal
- 
reconstructiewetzone - landbouwtwikkingsgebied
- Functieaanduidingen**
- 
specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf
- 
specifieke vorm van wonen - platelandwoning
- 
specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten
- Bouwvlak**
- 
bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- 
specifieke bouwaanduiding - slooplocatie
- Maatvoering**
- 
maximum oppervlakte (m2)
- Verklaring**
- 
Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN

Langeveen, Ossendijk 43

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK43-ow01

DATUM

19-8-2016

BLAD VAN BLADEN

3 VAN 3

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau
 Buksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
 020 6338110 www.bestm.nl



Bestemmingsplannen
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 : 1000