



# **Bestemmingsplan Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren**

**Status: vastgesteld**



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPLANGEMAATSW11-  
VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk2 Beschrijvingvan het plan</b>	<b>11</b>
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
<b>Hoofdstuk3 Beleid</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk4 Milieu-en omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1 Algemeen	25
4.2 Bodem	25
4.3 Water	25
4.4 Erfgoed	27
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï	30
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 Bedrijven en milieuzonering	31
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Kabels en leidingen	34
4.12 MER-toets	34
<b>Hoofdstuk5 Juridischeplantoelichting</b>	<b>37</b>
5.1 Juridische aspecten	37
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>Hoofdstuk7 Procedure en overleg</b>	<b>41</b>
7.1 Procedurestappen	41
7.2 Vooroverleg	41
7.3 Zienswijzen	41

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren, gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen.

Initiatiefnemer, beoogde grondeigenaar van het perceel aan de Bellinckhofweg 1 te Weerselo is voornemens om ter plaatse van zijn perceel een woning te realiseren. Hierbij wordt aangesloten op het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' waarvoor sloopmeters benodigd zijn. Aangezien initiatiefnemer niet aan de benodigde sloopmeters conform de sloopeis kan voldoen, dienen er extra sloopmeters vanuit de gemeente Tubbergen te worden ingezet. Dit gelet op de uitwisselingsmogelijkheid tussen beide gemeenten. De extra locatie om aan de totale sloopvereiste te kunnen voldoen (1200 m<sup>2</sup>) betreft de Langemaatsweg 11 te Geesteren waarbij in totaal 386 m<sup>2</sup> aan sloopmeters worden verkregen.

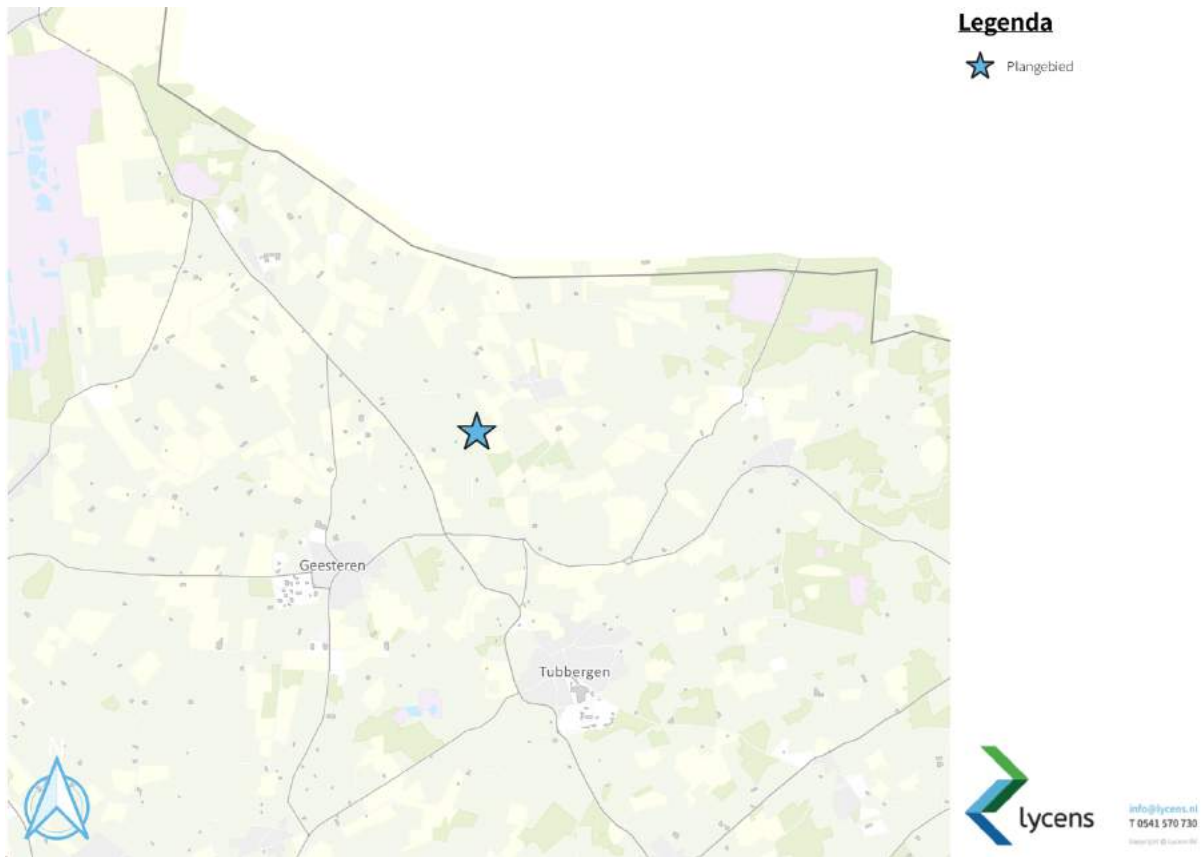
Ter plaatse van het plangebied aan de Langemaatsweg 11 is op dit moment een woonbestemming van toepassing met drie schuren. Hierbij bevindt de woning aan de zuidwestzijde en zijn de schuren achter de voorgevel gesitueerd, verspreid over het perceel. De schuur, gelegen aan de zuidoostzijde van het perceel zal in voorliggende situatie worden gesloopt ten behoeve van de benodigde sloopmeters.

Gelet op de beoogde rood-voor-rood ontwikkeling ter plaatse van de Bellinckhofweg 1, dient wegens de sloop de terugbouwmogelijkheden aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren te worden ingeperkt, conform de nieuwe situatie. Om de gewenste ontwikkeling ter plaatse planologisch vast te kunnen leggen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het Rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Hierbij bevindt het plangebied zich ten noordoosten van de kern Geesteren, ten zuidwesten van de kern Manderveen en ten noordwesten van de kern Tubbergen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie B met perceelnummer 4822. Het plangebied heeft een perceeloppervlakte van 4.849 m<sup>2</sup>. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen weergegeven. Het plangebied is met een blauwe ster aangeduid. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving. Het plangebied is met een blauwe omlijnning aangegeven.





Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen (Bron Qgis)



Figuur 1.2 Ligging ten opzichte van de nabije omgeving (Bron: Qgis)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Bestemmingsplan(nen)

Voorliggend plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" en het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 23 mei 2016 en 15 december 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied aan de Langemaatsweg 11 is de enkelbestemming 'Wonen' van toepassing. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' over het gehele plangebied en de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' enkel aan de zuidzijde van toepassing. Tot slot ligt over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt'.

Ten behoeve van voorliggende situatie is in figuur 1.3 een uitsnede van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" weergegeven en wordt hieronder op de regelgeving uit het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" ingegaan.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## Bestemmingen

### 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ondergeschikte ruimte voor onder meer een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep; mantelzorg en bed and breakfast, met daaraan ondergeschikt kleinschalige duurzame energiewinning; wegen en paden en water, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen; paardrijdbakken; parkeervoorzieningen en andere bouwwerken.

#### Bouwregels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden dat als hoofdgebouwen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd en dat per bestemmingsvlak ten hoogste één hoofdgebouw met één woning wordt gebouwd.

### 'Waarde - Archeologie 4'

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

Het behoud van de archeologische waarden.

#### Bouwregels:

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, zijn aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

### Leiding - Riool'

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor:

Een strook ten behoeve van een rioolpersleiding en het onderhoud en beheer daarvan met de daarbij behorende andere bouwwerken.

#### Bouwregels;

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### 'Overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt'

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.

## Strijdigheid

Gelet op het verkrijgen van een bouwrecht aan de Bellinckhofweg 1 te Weerselo in het kader van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' vindt een herontwikkeling plaats ter plaatse van de Langemaatsweg 11 te Geesteren. Hierbij wordt om aan de slooornorm te kunnen voldoen een schuur gesloopt. Om na sloop de bouw mogelijkheden conform de dan aanwezige situatie vast te leggen en het perceel landschappelijk te borgen dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld om de planologische situatie vast te leggen.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.0183.BUIBPLANGEMAATSW11-VG01)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen

gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

## **1.5 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse bestemmingen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven.



# Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren, ten noordoosten van de kern Geesteren en ten zuidwesten van de kern Manderveen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Ter plaatse van het plangebied vinden zowel sloopwerkzaamheden plaats als een landschappelijke inpassing ten behoeve van de nieuwe situatie. Hieronder zal nader op de bestaande situatie van het plangebied worden ingegaan, waarbij vervolgens in 2.2 Toekomstige situatie op de gewenste situatie wordt ingegaan.

### 2.1.1 Langemaatsweg11, Geesteren

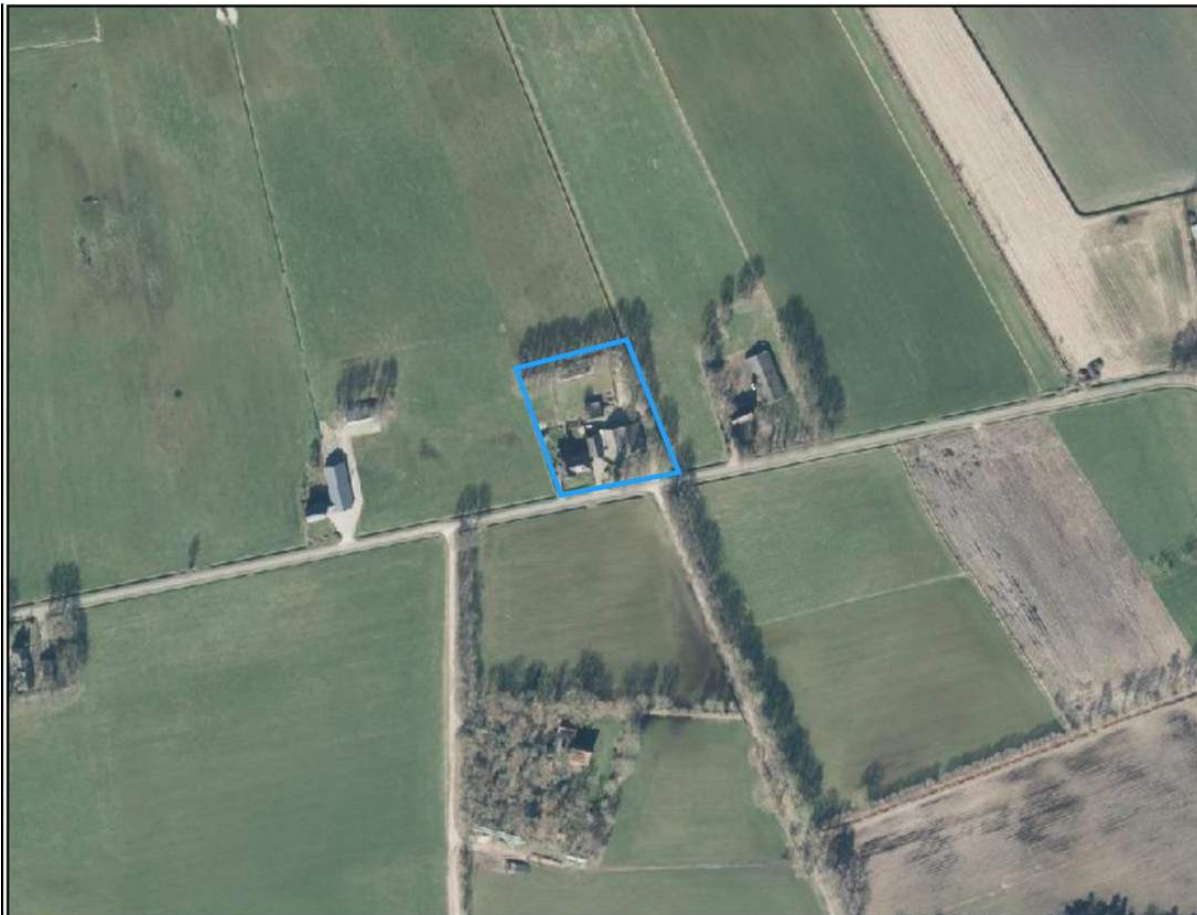
Ten noorden van het plangebied zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. Ten oosten van het perceel is aan de Langemaatsweg 11a een agrarisch perceel gesitueerd bestaande uit een bedrijfswoning en een schuur. Ten zuiden van het plangebied ligt de Langemaatsweg met in het verlengde eveneens agrarische cultuurgronden met in het verlengde tussen de Doevenweg en Kolkampsweg een woning. Ten westen van het plangebied is aan de Langemaatsweg 9 een reguliere woning aanwezig.

Het plangebied zelf bestaat uit een reguliere woning aan de zuidwestzijde en drie schuren in het verlengde. Het gaat hierbij om drie agrarische schuren, in verschillende bouwjaren gerealiseerd. Hierbij is de schuur aan de voorzijde in 1980, de schuur midden op het plangebied in 2001 en aan de noordzijde in 2003 gerealiseerd.

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied zijn enkele bomen en een gazon aanwezig. Achter de woning is een tuin gesitueerd waarbij het plangebied aan de noordzijde middels een doorgetrokken bomenrij met de achterliggende agrarische cultuurgronden is afgeschermd.

Het plangebied is middels drie in-en uitritten, waaronder één inrit enkel in gebruik als parkeergelegenheid aan de zuidzijde op de Langemaatsweg ontsloten.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het plangebied is met een blauwe omlijnning aangeduid. In figuur 2.2 en 2.3 zijn twee straatbeelden, genomen vanaf de Langemaatsweg opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK Viewer)



Figuur 2.2: Straatbeeld bestaande woning (Bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Straatbeeld te slopen schuur (Bron: Google Maps)

## 2.2 Toekomstige situatie

Zoals in de aanleiding al reeds is vermeld, betreft het voornemen het planologisch vastleggen van de toekomstige situatie gelet op de sloop van één schuur in het kader van het 'Buitengebied met kwaliteit' beleid, voorheen rood voor rood. Hierbij zal eveneens een landschappelijke inpassing plaatsvinden gelet op de sloopwerkzaamheden om een passend woonerf te realiseren, in overeenstemming met de bijbehorende gebied- en landschapskenmerken. Hierna wordt nader op de beoogde invulling van het plangebied ingegaan.

### Langemaatsweg 11, Geesteren

De ten oosten gelegen voormalige agrarische schuur, met een oppervlakte van circa 386 m<sup>2</sup> zal in het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling worden gesloopt. Hierbij blijft enkel het westen gelegen deel, aangrenzend aan de schuur behouden. Dit aangezien dit deel van de schuur in het verleden reeds is opgeknapt. Het deel dat gesloopt wordt is gebouwd in 1980 en is reeds in figuur 2.3 weergegeven. De overige bebouwing blijft ongewijzigd.

#### Situering gebouwen

De woning aan de zuidwestzijde blijft ongewijzigd naast dat op de sloop van de schuur aan de zuidoostzijde geen wijziging plaatsvindt wat betreft de bijgebouwen.

#### Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de voormalige agrarische schuur zal middels sloop de bebouwing en erfverharding worden verwijderd. Ter plaatse van de voormalige contouren van het bijgebouw komt onder meer graslanden/gazon en enkele solitaire bomen. Tevens zal de beukenhaag aan de voorzijde van de woning worden versterkt. De opstanden aan de noord- en oostzijde blijven in de huidige omvang en staat behouden.

#### Ontsluiting

In het kader van de sloop van de voormalige agrarische schuur aan de zuidoostzijde zal de inrit aan de oostzijde komen te vervallen. Hierbij blijven enkel de twee in- en uitritten, waarvan één enkel in gebruik als parkeermogelijk behouden. Deze in- en uitritten blijven eveneens ontsloten op de Langemaatsweg.

In figuur 2.4 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven. In figuur 2.5 is een uitsnede opgenomen waarbij het te slopen oppervlakte met een rode omlijning is aangeduid. In Bijlage 1 is een uitsnede van de ruimtelijke invulling weergegeven.



Figuur 2.4: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan Langemaatsweg 11, Geesteren (Bron: N+L Landschapontwerpers)





Figuur

2.5 Uitsnede BAG Viewer (Bron: BAG Viewer)

# Hoofdstuk 3      Beleid

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Nationaleomgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In voorliggende situatie is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Dit aangezien ter plaatse enkel sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd en een landschappelijke inpassing plaatsvindt. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

### 3.1.2    Besluitalgemeneregels ruimtelijkeordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

### **3.1.3 Bro: Ladder voor duurzameverstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In voorliggend plan is niet sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar gaat om het verwijderden van landschapsontsierende bebouwing wegens de bedrijfsbeëindiging en een toevoeging van twee woningen aan het woningaanbod van de gemeente Dinkelland.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In voorliggend plan wordt enkel een schuur gesloopt naast dat de planologische situatie als nieuwe situatie wordt vastgelegd. Gelet op de jurisprudentie welke de omvang van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' heeft bepaald, wordt gesteld dat in dit geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

### 3.2.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 3.2.2.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikelen 2.1.3 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik. Hieropvolgend wordt aan de artikelen getoetst.

#### 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Lid

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
  - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
  - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het initiatief voorziet in de sloop van een voormalige agrarische schuur binnen een woonbestemming. Hierbij

vindt geen extra belasting op de Groene Omgeving plaats. Daarnaast kan, gelet op de sloop, de voorgenomen ontwikkeling wegens de landschappelijke inpassing gezien worden als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit door het verwijderen van een landschapsontsierend gebouw, zichtbaar op grote afstand wegens het open karakter. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met het in het artikel bepaalde.

#### Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

Lid

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is beruikt bij de ruimtelijke inpassen van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van circa 386 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiierende bebouwing. Hierbij zal wegens de landschappelijke inpassing een passend woonerf worden gerealiseerd, in een omgeving bestaande uit agrarische cultuurgronden. Tevens dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij de belasting gering is, maar wel wordt aangesloten op de gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.2.4 wordt nader op de gebiedskenmerken ingegaan. Op dit punt wordt geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met bovenstaand artikel.

#### 3.2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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.

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing. Hierna wordt nader op dit ontwikkelingsperspectief ingegaan.

#### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief

In voorliggende situatie voorziet het voornemen in enkel het slopen van een voormalige agrarische schuur. Hierbij blijft een passende woonbestemming over. Middels enkele landschappelijke inpassingen worden de gebiedskenmerken zowel behouden als versterkt. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven.

#### 3.2.2.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Lust en leisurelaag.

Gelet op de ligging van het plangebied in combinatie met het voornemen wordt de 'Stedelijke Laag' en de 'Lust en leisurelaag;' buiten beschouwing gehouden. Dit aangezien er geen gebiedskenmerken van de 'Stedelijke Laag' van toepassing is naast dat het voornemen geen toename oplevert wat betreft het kunstlicht. Hierna wordt nader op de 'Natuurlijke Laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' ingegaan.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

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 ontwikkeling op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in de stad en dorp.

Het plandeel ter plaatse van de Langemaatsweg 11 ligt binnen het gebiedskenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de Omgevingsvisie opgenomen. Hierna wordt nader op het gebiedskenmerk ingegaan.



Figuur 3.2: Uitsnede 'Natuurlijke laag'(Bron: provincie Overijssel)

#### 'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekingsrichting) van het landschap, gevormd door afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

#### Toetsing aan de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van een voormalige agrarische schuur waarbij de gronden vervolgens worden ingericht ten behoeve van een tuin/gazon. Gelet op de bouw van de schuur in het verleden naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn de gronden reeds geroerd. Aangezien er sprake is van een voormalig kleinschalig bedrijfsperceel is het reliëf reeds verdwenen en is daardoor geen sprake van hoge en/of lage gebieden.

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig, laat staan zichtbaar. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting dat past bij de voormalige natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In figuur 3.3 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart Overijssel weergegeven. Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.



Figuur 3.3: Uitsnede 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: provincie Overijssel)

'Jong heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve invloed op het voormalige essen- en oude hoevenlandschap'. Dit aangezien er een passend woonperceel wordt verkregen naast dat een landschapsontsierend gebouwd wordt gesloopt. Tevens zal het plangebied conform de bijbehorende gebiedskenmerken, zichtbaar in bijlage 1 worden ingericht. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### 3.2.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Tubbergen

De gemeenteraad van de gemeente Tubbergen heeft op 16 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Tubbergen, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Tubbergen en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

1. We doen het samen.
2. We geven het goede voorbeeld.
3. We wentelen niet af op volgende generaties.
4. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

De gemeente Tubbergen wil een economisch sterk buitengebied met veel verschillende functies, waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het Twentse landschap is een uniek coulisselandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

In het buitengebied van Tubbergen komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Zoals landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging.

Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Tubbergen streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit wordt gedaan samen met de inwoners, partners en de gebruikers.

De speerpunten voor het buitengebied zijn;

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij de gemeente samenwerking zoekt met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

#### **Toetsing van het initiatief aan mijnOmgevingsvisie**



## Toets

Het plangebied is op de Waardenkaart aangeduid met het kernmerk 'lichtgroen - gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. De omgevingsvisiekaart geeft het volgende weer;

Waarden:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen
- moderne erfopzet

Speel in op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.

In voorliggende situatie wordt een landschapsontsierende schuur aan de Langemaatsweg gesloopt om vervolgens in te zetten ten behoeve van een rood-voor-rood ontwikkeling. Hierbij wordt ter plaatse van de slooplocatie de gronden ingericht ten behoeve van een tuin/gazon. Ter plaatse van het perceel is reeds sprake van een efficiënt agrarisch landschap waarbij sprake is van een bomenrijk, kavelsloten en een gedeeltelijk open karakter met vergezichten.

Door de sloop van de landschapsontsierende schuur treedt een opschoning op waarbij een opgeruimd landschap, ondanks de beperkte sloopomvang overblijft. Aangezien er geen wijziging plaatsvindt aan de clustering van gebouwen en functies kan opgemerkt worden dat er geen verslechtering plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met mijnOmgevingsvisie Tubbergen en geen negatieve invloed uitoefent op de omgeving.

### 3.3.2 Buitengebied met kwaliteit

Het buitengebied van Tubbergen kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen. Al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van de beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd; de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Tubbergen streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in mijnOmgevingsvisie Tubbergen.

Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

#### Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in beperkte sloopwerkzaamheden waarbij de gronden vervolgens ten behoeve van een passend woonperceel wordt ingevuld. Op dit moment is reeds een woonbestemming ter plaatse, waarbij wegens de sloop van de bebouwing een kwaliteitsverbetering ter plaatse plaatsvindt, passend bij de gebiedskenmerken. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen naast dat in voorliggende situatie sprake is van enkel een slooplocatie wordt aangenomen dat er sprake is van overeenstemming met het beleidsstuk Buitengebied met kwaliteit.

### **3.3.3 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'**

De gemeente Dinkelland heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Losser en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart kan bezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.
3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

#### **Doorwerkingop het plan en conclusie**

In voorliggende situatie wordt enkel een bestaande schuur gesloopt waarbij vervolgens middels een landschappelijke inpassing een passend erf overblijft. Hierbij vindt geen ontwikkeling plaats binnen een zone die is aangeduid als Casco. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met het casco-beleid.

In figuur 3.4 is een uitsnede van de Cascokaart weergegeven.



Figuur 3.4: Uitsnede casokaart (Bron: gemeente Tubbergen)

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

### 4.2.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van landschapsontsierende bebouwing, waarbij de bebouwing voor 1993 is gerealiseerd. In het kader van het verwijderen van asbest en het uitsluiten van vervuilde grond is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De gehele asbestinventarisatie is in Bijlage 2 Asbestinventarisatie rapportage bijgevoegd.

Uit de asbestinventarisatie volgt dat ter plaatse van de te slopen bebouwing asbestbedekking aanwezig is. Met de gemeente zal nadere afstemming plaatsvinden wat betreft

### 4.2.3 Conclusie

Deze paragraaf wordt nader aangevuld wanneer afstemming met de gemeente heeft plaatsgevonden.

## 4.3 Water

### 4.3.1 Algemeen

Een 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).

#### 4.3.1.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. De waterkwaliteit van alle oppervlaktewateren in een stroomgebied moeten vanaf 2015 aan bepaalde eisen voldoen. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 22 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 laat zien welke resultaten het waterschap op strategisch en tactisch niveau in zes jaar wil behalen. In het Waterbeheerprogramma wordt aangegeven welke maatregelen en

voorzieningen daarvoor getroffen worden en wanneer. De maatregelen in het programma zijn een aanvulling op en uitwerking van maatregelen die al in de waterprogramma's van het Rijk en de regio zijn opgenomen. Dit Waterbeheerprogramma geeft aan wat de inhoudelijke strategie is om de doelen van het waterschap te verwezenlijken. Deze strategie volgt uit de waarden die het waterschap centraal zet. Deze zijn gericht op het:

- het centraal zetten van de leefomgeving;
- zo veel mogelijk zoeken naar samenwerking met partners in het beheergebied van het waterschap, en;
- het streven naar optimale participatie.

## **4.3.2 Onderzoek**

### 4.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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 en lozingen op het oppervlaktewater).

### 4.3.2.2 Watertoetsproces

#### 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 voornemen 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. Hierbij is in voorliggende situatie, gelet op het verwijderen van een agrarische schuur juist een sprake van een verbetering gelet op de infiltratiemogelijkheden ter plaatse. Tevens bevinden de plandelen 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 een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd in de grond waarvoor ruimvoldoende infiltratiemogelijkheden binnen de plandelen aanwezig zijn en het afvalwater is aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

#### Watertoetsproces

Lycens B.V. heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Hierdoor dient nader overleg niet plaats te vinden en voldoet de huidige watertoets. Voor de gehele watertoets wordt verwezen naar Bijlage 3 Watertoets.

Reactie waterschap

### **4.3.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavige plan. Dit aangezien er een verbetering plaatsvindt wat betreft de infiltratiemogelijkheden.

## **4.4 Erfgoed**

### **4.4.1 Archeologie**

#### Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

#### Onderzoek

Voor het onderhavige plangebied vinden geen bodemwerkzaamheden plaats. Nadere uitwerking van het aspect bodem in het kader van archeologisch onderzoek wordt dan ook niet benodigd geacht. In de regels van het bestemmingplan zal de huidige bestemming 'Waarde - Archeologie 4' ongewijzigd worden overgenomen.

#### Conclusie

Gelet op enkel sloopwerkzaamheden wordt een archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit aangezien er geen extra bodemverstoringen plaatsvinden dan de verstoringen die reeds hebben plaatsvonden. Indien bij de (sloop)werkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen, dient op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk melding te worden gedaan van de vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **4.4.2 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van

erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

#### Onderzoek

Uit de Cultuurhistorische kaart van KICH (Kennisinstructuur Cultuurhistorie) en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn waarmee rekening dient te worden gehouden. In het plangebied zelf zijn geen monumenten aanwezig. Ook volgens de gemeentelijk waardenkaart bevat het plan geen waardevolle cultuurhistorie. Het initiatief doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **4.5 Flora en fauna**

### **4.5.1 Algemeen**

#### Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

#### Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

#### Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd.

Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

#### **4.5.2 Onderzoek**

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. In de bestaande situatie is het plangebied ingericht met een woning, tuin, enkele agrarische gebouwen en een bomenrij. In voorliggende situatie wordt enkel een agrarische schuur gesloopt waarbij verder geen wijzigingen plaatsvinden. Hieronder wordt nader op soortenbescherming, stikstofdepositie ten behoeve van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland ingegaan.

#### **Soortenbescherming**

In voorliggende situatie wordt een schuur met een omvang van 386 m<sup>2</sup> gesloopt. Om aan te tonen dat geen functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten wordt aangepast, is er een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is als Bijlage 4 Quicksan flora/fauna bijgevoegd. Hieronder is de conclusie van het natuurwaardenonderzoek opgenomen.

#### **Conclusie onderzoek**

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden.

Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien bebouwing (m.u.v. Bellinckhofweg 4) wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde dieren mogelijk tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

#### **Stikstofdepositie**

Het plangebied ligt op 2,8 kilometer van Natura 2000-gebied. Het initiatief voorziet niet in de bouw van gebouwen welke gas verbruiken. Het plan voorziet enkel in sloopwerkzaamheden waarbij in beperkte mate voertuigen worden gebruikt. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied wordt aangenomen dat er geen sprake is van mogelijke negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Tevens voorziet het voornemen in geen directe negatieve effecten op geluid en lichthinder. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### **NatuurnetwerkNederland**

Het dichtstbijzijnde gebied, aangewezen als NNN-gebied ligt op circa 650 meter afstand. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



### 4.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.6 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï

### 4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

### 4.6.2 Onderzoek

Het voornemen voorziet niet in een toevoeging van een geluidgevoelig object. Hierdoor wordt een nadere uitwerking wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï niet noodzakelijk geacht. Wat betreft de invloed van de omliggende bedrijven wordt verwezen naar Bedrijven en milieuzonering.

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.7 Luchtkwaliteit

### 4.7.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### 4.7.2 Onderzoek

Het voornemen voorziet niet in een toevoeging van een object dat negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Tevens zal de verkeersgeneratie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet wijzigen. Een nadere uitwerking van het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals het uitgangspunt van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

### VNG-publicatie "Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstyperustige woonwijken buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstypegemengd 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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

#### 4.8.1 Onderzoek

Het plangebied en de omgeving kunnen worden getypeerd als 'rustige woonwijk' in voorliggende situatie 'buitengebied'. Hierbij worden de richtafstanden niet met één stap verkleind. Gelet op het voornemen, waarbij de huidige woonsituatie wordt voortgezet en het voornemen enkel betrekking heeft op sloopwerkzaamheden vindt er geen wijziging plaats wat betreft de interne en externe werking. Nadere uitwerking wat betreft bedrijven en milieuzonering wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 4.8.2 Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

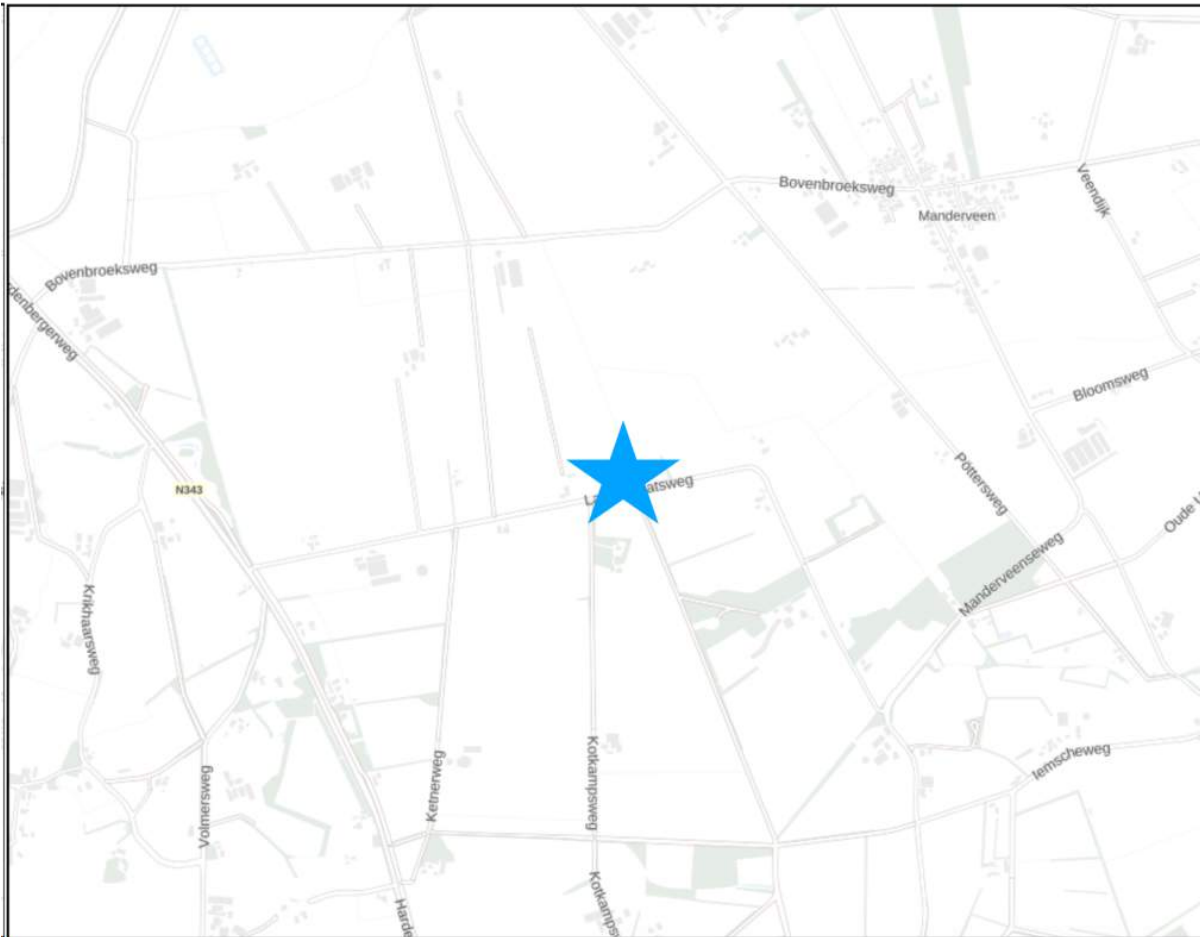
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

#### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

### 4.9.2 Onderzoek

In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving weergegeven. Het plandeel is met een blauwe ster aangeduid.



Figuur 4.1: Uitsnede Atlas Leefomgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

In de omgeving van het bestemmingsplan zijn geen risico's als ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde aanwezig.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- - niet bevindt binnen risicocontouren van Bevi- en Brzo-inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- - zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- - niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- - niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor het initiatief.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

### 4.10 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersgeneratie dan wel het benodigd aantal parkeergelegenheden. De Langemaatsweg betreft een overzichtelijke en verkeersveilige weg met een zeer lage intensiteit. Tevens zijn binnen het plangebied ruimvoldoende parkeergelegenheden aanwezig ten behoeve van de aldaar aanwezige woning. Het aspect parkeren en verkeersgeneratie vormt geen belemmering voor het voornemen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt voor het onderhavige plan.

## 4.11 Kabels en leidingen

### 4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### 4.11.2 Onderzoek

#### Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

#### Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

#### Rioolleidingen

De rioolleiding binnen dit plan leidt dit niet tot enige belemmering. De dubbelbestemming zal in de regels worden overgenomen.

#### Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

#### Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

### 4.11.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig, met uitzondering van de rioolleiding van de zuidzijde van het perceel. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachting gelet op het feit dat er enkel sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Bij eventuele bodemwerkzaamheden op het terrein tijdens de sloop dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen. In dat geval kan middels een Klic-melding inzicht worden verkregen in de aanwezigheid van dergelijke kabels en leidingen.

## 4.12 MER-toets

### 4.12.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

## **4.12.2 Onderzoek**

### **4.12.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.**

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn.

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

- 250.000 bezoekers of meer per jaar, of
- een oppervlakte van 25 hectare of meer, of
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de verwachte milieuhinder, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

### **4.12.3 Conclusie**

Er is geen sprake van de ontwikkeling waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.



# Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

## 5.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

### Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

### 5.1.1 Inleidenderegels

#### 5.1.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

#### 5.1.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

### 5.1.2 Bestemmingsregels

#### 5.1.2.1 Wonen

De gronden binnen het kadastrale perceel zijn bestemd ten behoeve van 'Wonen'. Ter plaatse van deze gronden is een woonhuis en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte mate ruimte voor o.a. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep, mantelzorg en bed and breakfast toegestaan. Hierbij vindt op enkel het planologisch vastleggen van de nieuwe feitelijke situatie na sloop van een landschapsontsierende gebouw geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie.



#### 5.1.2.2 Waarde - Archeologie 4

De gronden binnen het kadastrale perceel hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze bestemming dient voor het behoud van de archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zal zonder wijzigingen in het geldend bestemmingsplan worden overgenomen.

#### 5.1.2.3 Leiding-Riool

De gronden aan de zuidzijde van het perceel zijn middels de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', mede bestemd ten behoeve van de rioolpersleiding en het onderhoud en het beheer daarvan. Deze dubbelbestemming wordt zonder wijziging in het geldend bestemmingsplan overgenomen.

### 5.1.3 Algemene regels

#### 5.1.3.1 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein dan wel plandeel nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### 5.1.3.2 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden regels opgenomen ten behoeve van het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. Hierbij geldt onder meer dat het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie dan wel een seksinrichting.

#### 5.1.3.3 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve de mogelijke vestiging voor boom- en sierteelt.

#### 5.1.3.4 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen waarbij met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden.

#### 5.1.3.5 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van het verwijderen van de aldaar geldende dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'.

#### 5.1.3.6 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

### 5.1.4 Overgangs- en slotregels

#### 5.1.4.1 Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### 5.1.4.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

## 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere een camperplaats. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

### Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.



# Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan 'Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren'.

## 7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

### 7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

### 7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

### 7.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarom is het bestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd.

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen waterschapsbelangen gemoeid zijn. Een vooroverleg is daarom niet noodzakelijk geacht.

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren' heeft vanaf 19 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



**Gemeente Tubbergen**  
Raadhuisplein 1  
7651 CV Tubbergen  
Tel. (0546) 628000  
[www.tubbergen.nl](http://www.tubbergen.nl)  
[gemeente@tubbergen.nl](mailto:gemeente@tubbergen.nl)



landschapsonwerpers



## RUIMTELIJK KWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD

• *Stempelsdijk 3 - Saasveld en Bellinckhofweg 1 - Weerselo* •



landschapontwerpers



Project: Rood voor rood Afbeelding: Ontwikkeling Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 (Bron: N+L Landschapontwerpers).

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Stempelsdijk 3 - Saasveld en Bellinckhofweg 4 - Weerselo

Titel rapport

RKP rood voor rood - Stempelsdijk 3 in Saasveld en Bellinckhofweg 4 in Weerselo

Opgesteld:

30 mei 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

6 juli 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers  
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)  
[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)





landschapsonwerpers

1. Aanleiding	<b>05</b>
2. Huidige situatie Stempelsdijk 3	<b>06</b>
3. Huidige situatie Bellinckhofweg 1	<b>08</b>
4. Huidige situatie Bellinckhofweg 4	<b>10</b>
5. Huidige situatie Langemaatsweg 11	<b>12</b>
6. Beleid	<b>14</b>
7. Nieuwe situatie Stempelsdijk 3	<b>22</b>
8. Nieuwe situatie Bellinckhofweg 1	<b>24</b>
9. Nieuwe situatie Bellinckhofweg 4	<b>26</b>
10. Nieuwe situatie Langemaatsweg 11	<b>28</b>

# 1. Aanleiding

Zowel het erf Stempelsdijk 3 in Saasveld als het erf Bellinckhofweg 1 in Weerselo maken onderdeel uit van één grotere aanvraag. In beide gevallen is er sprake van een gestaakt agrarisch bedrijf waarbij voor een gedeelte sprake is van landschap ontsierende schuren. Het erf aan de Stempelsdijk heeft 865 m<sup>2</sup>, het erf aan de Bellinckhofweg een 450 m<sup>2</sup>. Daarmee voldoen beide erven in beginsel om deel te mogen nemen aan de rood voor rood regeling als bouwlocatie.

Het erf aan de Stempelsdijk is gelegen op de overgang van een nat beekdalgebied naar een dekzandvlakte. Hoogteverschillen zijn er beperkt en er is sprake van rondom een matenlandschap, al ligt het plangebied in een kleine compacte heideontginning. Het landschap was aanvankelijk zeer kleinschalig met talloze houtwallen en een vorm van successie binnen het plangebied, maar is getransformeerd naar een open situatie. Het erf ontstaat na de ontginning op een droog deel van de dekzandvlakte, rond de jaren '30 en is dus relatief jong.

Het erf aan de Bellinckhofweg ligt in een gebied met dekzandvlakten en -ruggen, afgewisseld met beekdalen. Er is daarom sprake van hoogteverschillen. Het erf is oud, reeds zichtbaar op kaartmateriaal van voor 1850 en ontstaan aan een kamp. Het van oorsprong kleinschalige landschap kent een samenkomst van meerdere landschappen. In de hoofdlijn is er sprake van een essen- en kampenlandschap, maar meer in detail zijn er ook delen met heide. Het landschap is veranderd. Er zijn landschapselementen verdwenen en wegen verlegd. Het landschap is meer open geworden, maar nog wel goed herkenbaar.

Om te kunnen voldoen aan de regeling zijn er meer sloopmeters aangekocht. Enerzijds putten beide erven uit de sloopmeters aan de Bellinckhofweg 4, anderzijds komen er meters vanuit de Langemaatsweg 11 te Geesteren. Het is in de regeling toegestaan om maximaal 30 % uit de andere gemeente te halen. Deze aanvraag voldoet daar aan. Totaal is er daarmee sprake van minimaal 2.400 m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende gebouwen. De gemeente heeft via een positief besluit principe verzoek laten weten medewerking te verlenen.

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing met ruimtelijk kwaliteitsplan als belangrijke voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

## 2. Huidige situatie Stempelsdijk 3

Het plangebied is een beekdalgebied gelegen afgewisseld met dekzandvlaktes en ruggen. Er is rondom het plangebied sprake van minimale hoogteverschillen. Dit wordt ook zichtbaar op de hoogtekartaart (zie pagina 7). De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes. De lage al dan niet natte heide- en broekgebieden werden pas laat in gebruik genomen.

### **Jonge heide- en broekontginning**

Het plangebied is gelegen in de jonge heide- en broekontginning, maar vertoont ook de karakteristieken van een matenlandschap. Het was een landschap dat te arm en te nat was om er landbouw te kunnen ontplooiën. Aanvankelijk waren gronden rondom het plangebied in gebruik genomen als gras- en hooiland, maar bleef het plangebied zelf heide. Nadat men meer technieken had ontdekt werden ook hier de gronden ontgonnen. Het erf verscheen aan het begin van de jaren '30 van de voorgaande eeuw. Het aantal houtwallen bleef in het gebied nog redelijk intact.

### **Het landschap**

Het landschap is van oorsprong erg kleinschalig geweest. Er was sprake van talloze houtwallen. Vanaf de jaren '70 gaat het landschap er echter snel op achteruit. Waarschijnlijk ruilverkavelingen, maar in elk geval de modernisering van de landbouw leidt tot het verdwijnen van het grootste gedeelte aan houtwallen. Er ontstaat daardoor een relatief open landschap. Het is echter nog goed herkenbaar door de aanwezigheid van enkele landschappelijke dragers. Veelal zijn de landschapselementen langs functionele grenzen en/

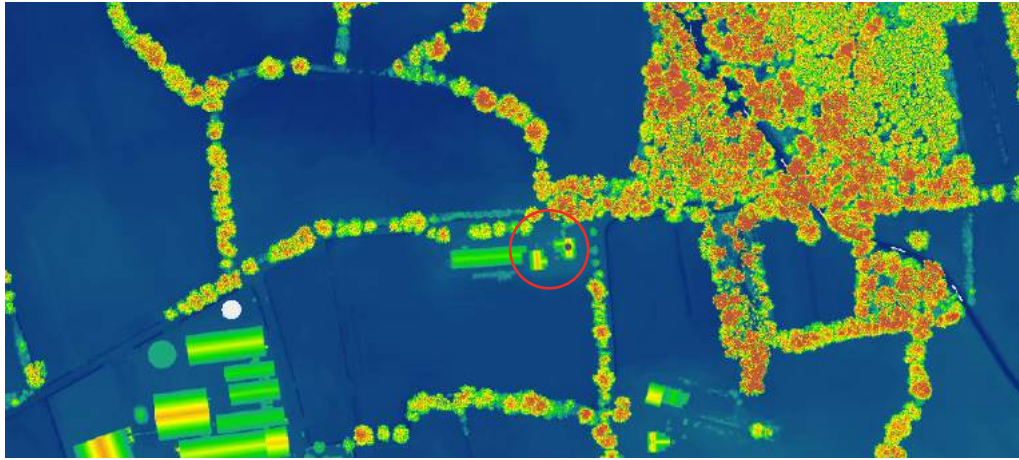
of infrastructuren behouden gebleven. Het zijn vaak ook de randen in het landschap.

### **Nieuwe elementen**

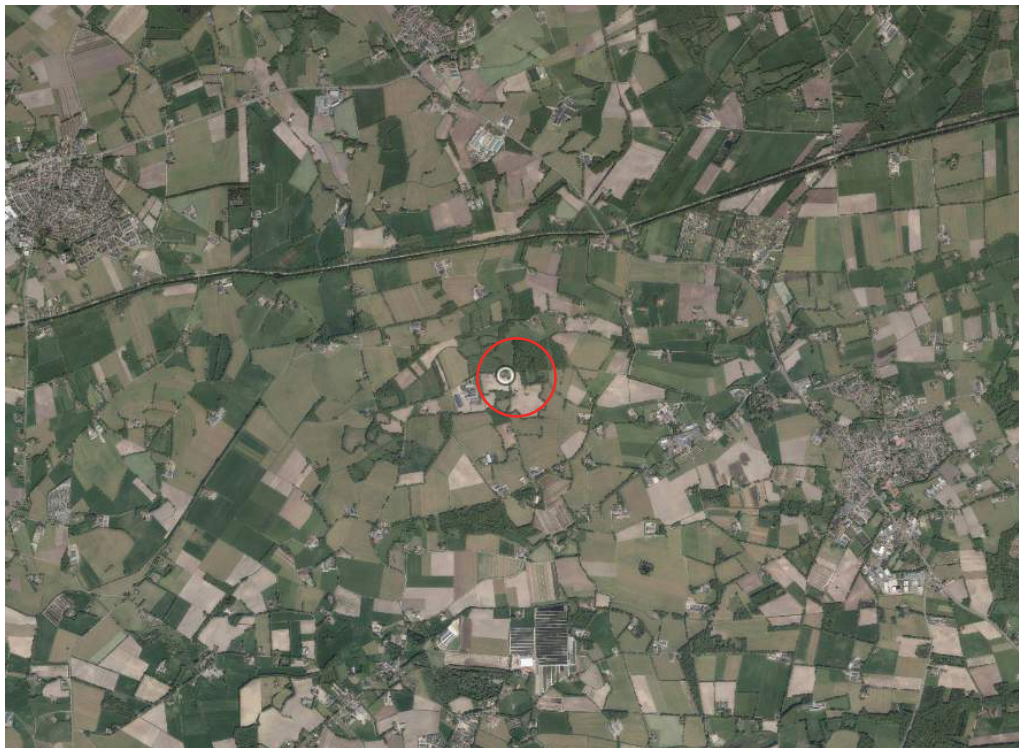
Door de nieuwe inrichting van het landschap is het niet zinvol om nieuwe kleinschalige elementen aan te brengen. Deze dragen niet direct bij aan de herkenning van het landschap. Derhalve moet vooral in worden gezet in het behoud en het versterken van de bestaande structuren. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig wordt ingepast.

### **Huidige erfindeling**

In principe is er sprake van een gebruikelijke opzet; een woning voor op het erf met enkele schuren daarachter. De oorspronkelijke boerderij is echter gesaneerd. Vermoedelijk stond deze met de kopgevel parallel aan de Stempelsdijk. De huidige woning staat juist haaks op de Stempelsdijk. Dat betekent dat het erf even goed opgehangen kan worden aan de Kroonweg.



Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Locatie plangebied tussen Albergen en Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 3. Huidige situatie Bellinckhofweg 1

Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen afgewisseld met beekdalen. Er is sprake van enige hoogteverschillen zoals te zien is op de hoogtekaart op pagina 9. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later ook door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

### **Kampenlandschap**

Het erf is al oud en maakt al ver voor 1900 onderdeel uit van het landschap. Het plangebied ligt in het kampenlandschap dat van oorsprong redelijk gevarieerd was. Er was sprake van meerdere kampen. In sommige gevallen was er sprake van één erf aan een kamp, in sommige gevallen was er sprake van meerdere erven aan een kamp. De verspreid liggende erven waren aan elkaar verbonden door landschapselementen in een patroon van grillige wegen die van erf naar erf liepen. Een aantal landschappelijke elementen zijn verdwenen, bijvoorbeeld door de schaalvergroting en modernisering in de landbouw, maar desondanks is het landschap nog redelijk goed herkenbaar.

### **Het landschap**

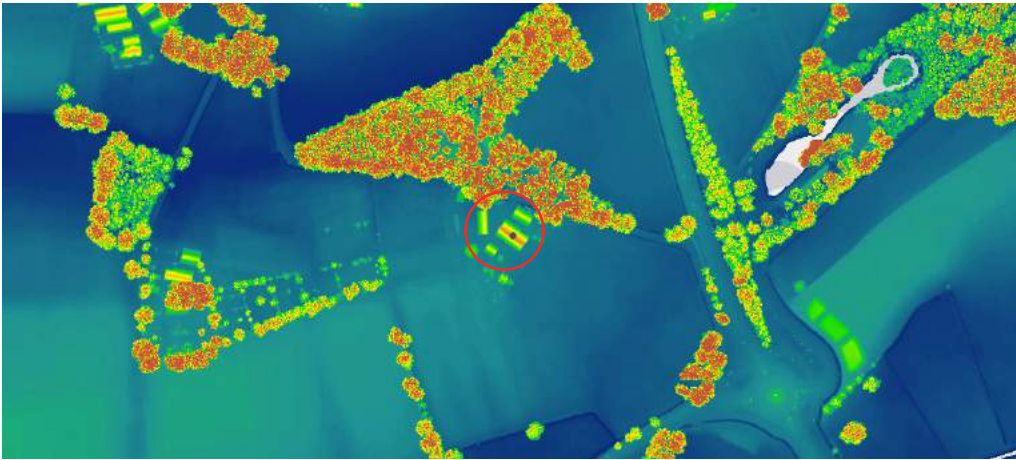
Het heeft altijd een bepaalde mate van kleinschaligheid gehad. De kampen waren open, maar rondom de kampen was er een aaneenschakeling van groen. Het landschap is grootschaliger geworden door het verdwijnen van een aantal elementen, maar nog altijd is er sprake van een kleinschalig landschap. De hoogteverschillen en de beplantingen dragen nog altijd bij aan de goede herkenning van het landschap.

### **Nieuwe elementen**

De herkenbaarheid van het landschap is nog redelijk intact. De inpassing van het erf moet zorgvuldig worden bekeken, maar er is geen directe aanleiding om vanuit het erf het landschap te versterken met nieuwe aanplant. Er was altijd sprake van een open verbinding, dat moet behouden blijven. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft ingepast.

### **Huidige erfindeling**

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen ernaast of daarachter. De (woon)boerderij is met de voorzijde richting het zuidoosten gelegen.



Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 4. Huidige situatie Bellinckhofweg 4

Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen afgewisseld met beekdalen. Er is sprake van enige hoogteverschillen zoals zichtbaar op de hoogtekaart op pagina 11. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later ook door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

### **Kampenlandschap**

Het erf maakt zo rond 1900 voor het eerst onderdeel uit van het landschap. Het plangebied ligt in het kampenlandschap dat van oorsprong redelijk gevarieerd was. Er was sprake van meerdere kampen. In sommige gevallen was er sprake van één erf aan een kamp, in sommige gevallen was er sprake van meerdere erven aan een kamp. De verspreid liggende erven waren aan elkaar verbonden door landschapselementen in een patroon van grillige wegen die van erf naar erf liepen. Plaatselijk was er een overgang naar de heidevelden. Daardoor zijn er ook een aantal relatief rechte wegen te zien. Het heidelandschap was een rationeel landschap. Een flink aantal landschapselementen zijn verdwenen, bijvoorbeeld door de schaalvergroting en modernisering in de landbouw. Het landschap is daardoor wat minder herkenbaar voor een kampenland geworden.

### **Het landschap**

Het heeft altijd een bepaalde mate van kleinschaligheid gehad. De kampen waren open, maar rondom de kampen was er een aaneenschakeling van groen. Het landschap is grootschaliger geworden door het verdwijnen van

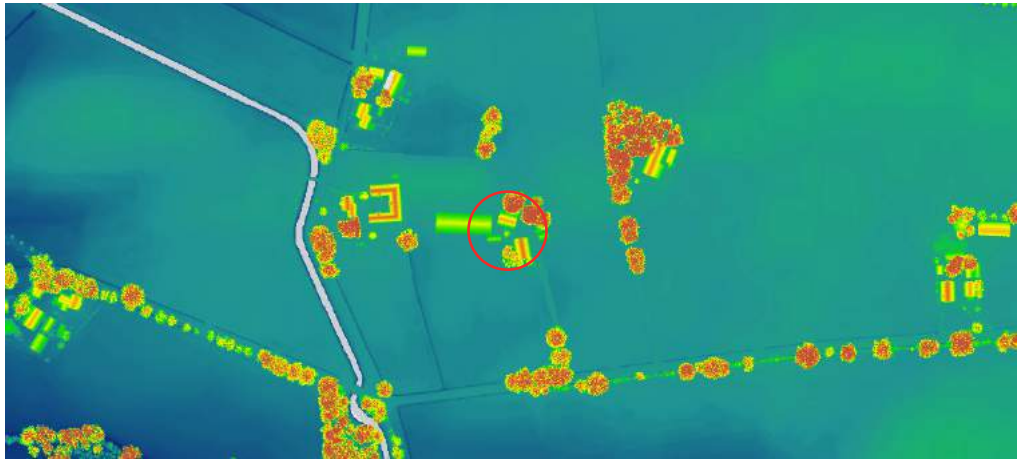
een flink aantal landschapselementen. Hoogteverschillen en beplantingen dragen nog altijd bij aan een vage herkenning van het landschap.

### **Nieuwe elementen**

De herkenbaarheid van het landschap is sterk verminderd. De inpassing van het erf moet zorgvuldig worden bekeken, maar er is geen directe aanleiding om vanuit het erf het landschap te versterken met nieuwe aanplant. Vanuit de grondpositie van de aanvrager kan weliswaar wat herstel plaats vinden, maar in het grotere geheel voegt dat niet veel toe. Er was verder altijd sprake van een open verbinding met de kamp, dat moet behouden blijven. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig blijft ingepast.

### **Huidige erfindeling**

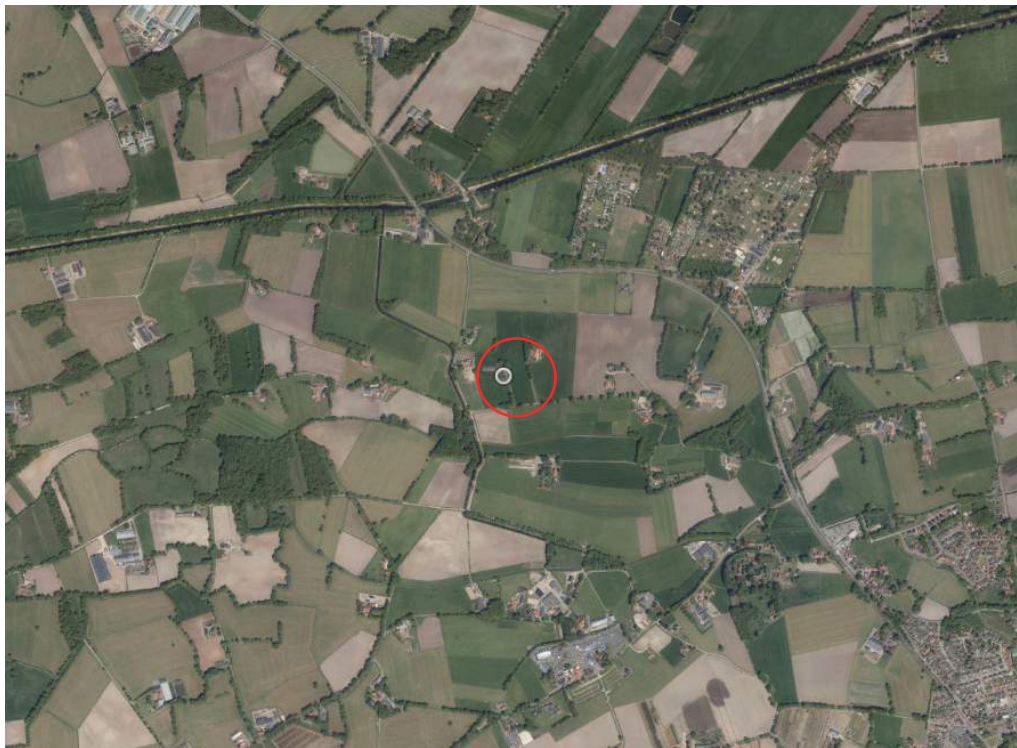
Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de woning aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen ernaast of daarachter. De boerderij is met de voorzijde richting het zuiden gelegen.



Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)



## 5. Huidige situatie Langemaatsweg 11

Het plangebied is te midden van een grote dekzandvlakte gelegen. Er is nauwelijks sprake van hoogteverschillen. Wel loopt het landschap op van west naar oost zoals te zien op de hoogtekaart op pagina 13. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later ook door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw. Het plangebied is nagenoeg vlak.

### **Heideontginning**

Nadat de technieken voor de landbouw aanzienlijk verbeterd waren (zoals het gebruik van kunstmest) ging men arme heidegronden ontginnen voor de landbouw. Dat gebeurt rondom het plangebied pas in de jaren '50 van de voorgaande eeuw. Het is dus nog jong en verschijnt rond de jaren '70 op kaartbeelden. Openheid was voor de ontginning de belangrijkste herkenning en zo is dat nog altijd het geval. Het betreft een rationeel landschap met grote blokverkavelingen, lange rechte wegen en erven die vaak kort aan de weg zijn gelegen. Het plangebied lijkt op de grens te zitten van heideontginning aan de zuidzijde en een zekere vorm van veenontginning aan de noordzijde. De kavels lopen daar toe, wat een belangrijke indicator is.

### **Het landschap**

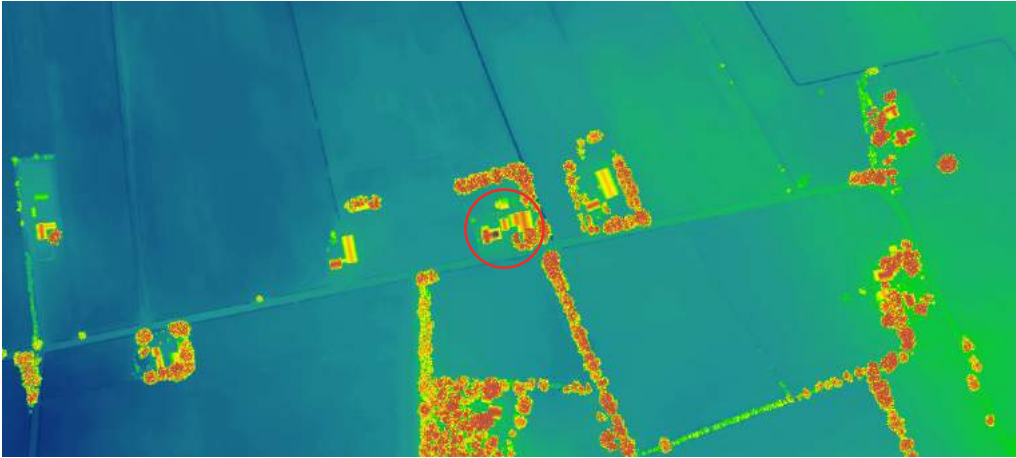
Er is altijd sprake geweest van een hoge mate aan openheid. Een zeer grootschalig landschap met zeer open vlakten. Geen tot weinig landschapselementen, maar wel erven die robuust waren ingepast.

### **Nieuwe elementen**

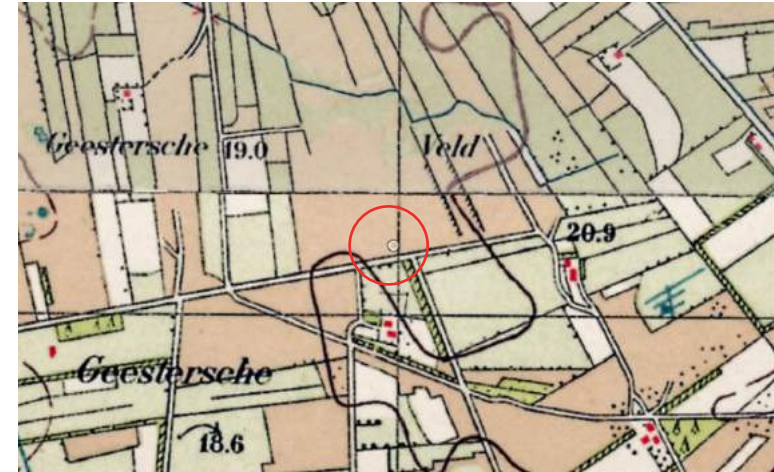
De herkenning van dit landschap is openheid. Er is daarom geen ruimte voor de aanplant van landschapselementen. Het erf zelf moet wel goed ingepast blijven. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig blijft ingepast.

### **Huidige erfindeling**

Het erf heeft niet zo zeer een cultuurhistorische opzet. Er is wel sprake van een logische en herkenbare indeling waarbij de woning aan de voorzijde is gelegen kort aan en haaks op de weg met de verschillende opstallen ernaast of daarachter.



Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten zuidwesten van Manderveen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

# 6. Beleid

## 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

### Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

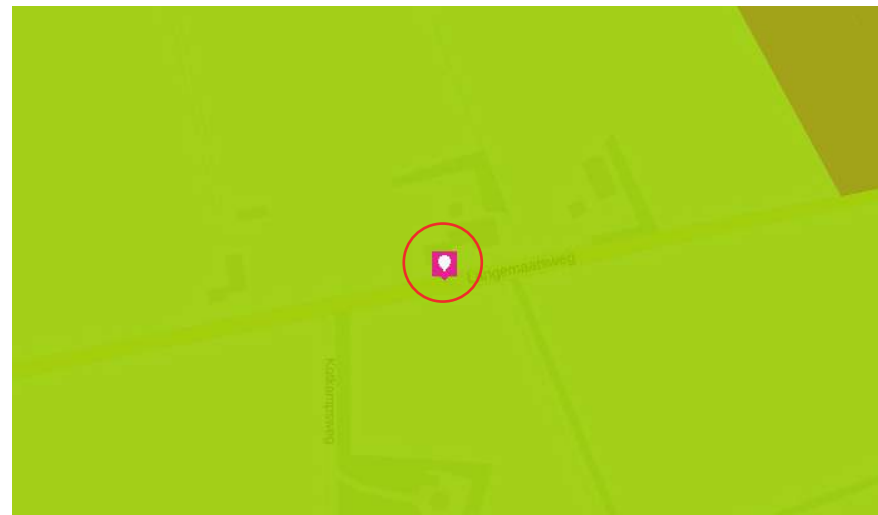
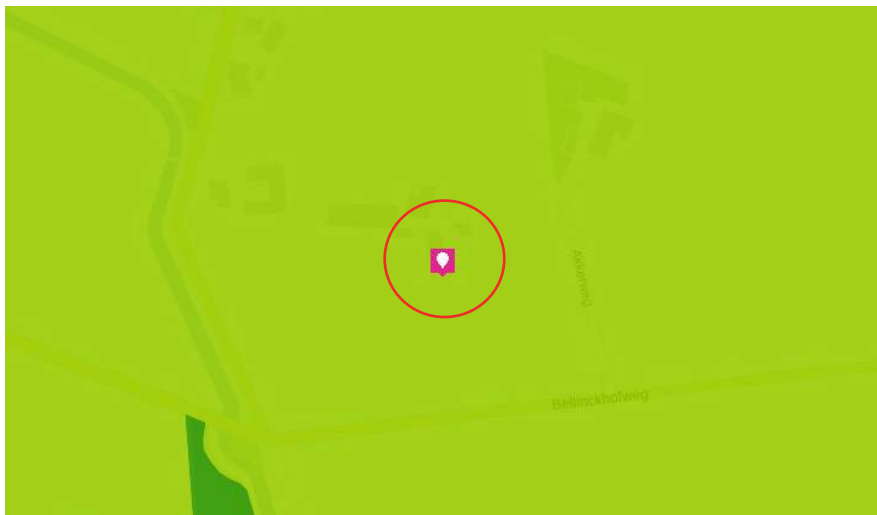
keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

### Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Alle locaties zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkelingen passen bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de



Ontwikkelingsperspectief linksboven Stempelsdijk, linksonder Bellinckhofweg 4, linksboven Bellinckhofweg 1 en rechtsonder Langemaatsweg 11 zijn allen aangemerkt als lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Alle locaties zijn gelegen in dekzandvlakten met uitzondering van de Stempelsdijk welke is gelegen op de overgang met de beekdalgebieden. De locaties aan de Bellinckhofweg kennen een bepaalde mate van reliëf. De Stempelsdijk en Langemaatsweg niet waar het relatief vlak (is geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

#### Laag van cultuurlandschap

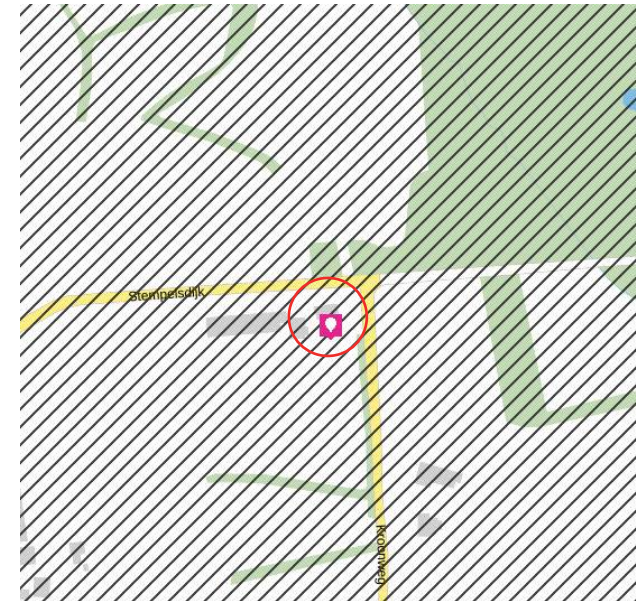
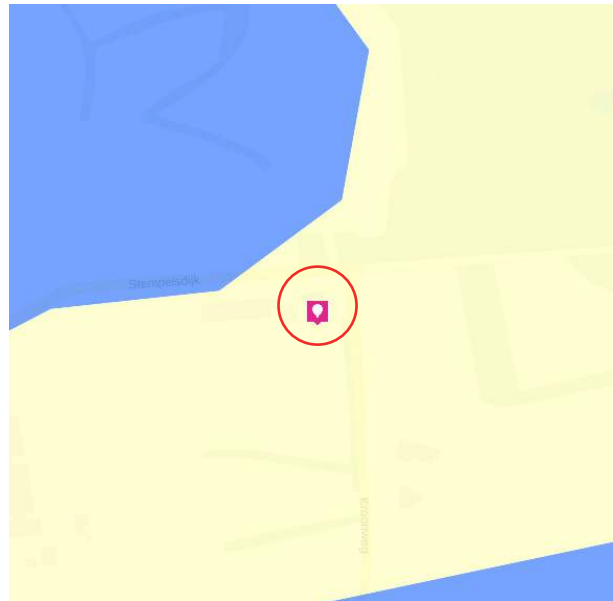
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden

intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat het geval is aan de Langemaatsweg.

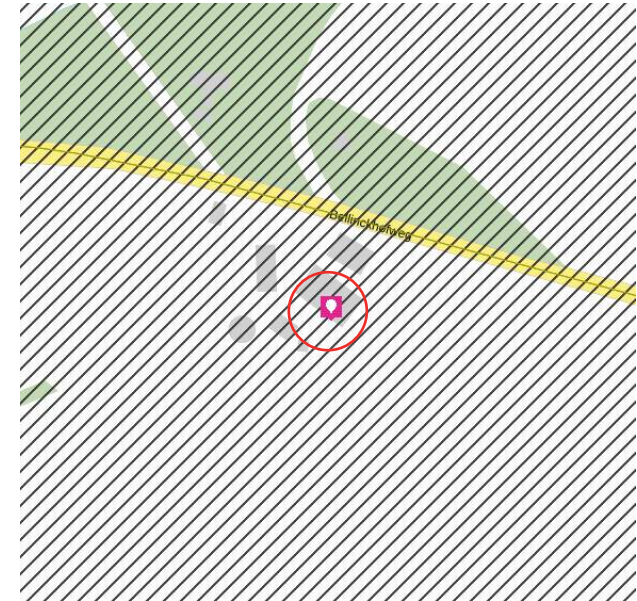
De open essen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Bij de locaties aan de Bellinckhofweg is zichtbaar dat de erven rondom de es of aan een kamp zijn gelegen. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

Bij de ontginningen was er vaak sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen en ook, weliswaar minder voorkomend, tussen de percelen. Aan de Stempelsdijk zijn enige vormen van landschapselementen terug te vinden, de Langemaatsweg is volledig open.

De ontwikkelingen moet bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen. Bij geen van de erven is nog een bijdrage te leveren aan het landschappelijke raamwerk. In alle gevallen moet de aandacht gevestigd zijn op een zorgvuldige inpassing van het erf zelf.



**Stempelsdijk 3.** Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: “beekdalgebied met de overgang naar de dekzandvlakte”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: “Jonge Heideontginning”. Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: “Donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



**Bellinckhofweg 1.** Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: “dekzandvlakten en -ruggen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: “essenlandschap met de overgang naar het kampenlandschap”. Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: “Donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Laag van de beleving

De Stempelsdijk en de beide locaties aan de Bellinckhofweg zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

### **3.2 Buitengebied met kwaliteit Dinkelland**

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

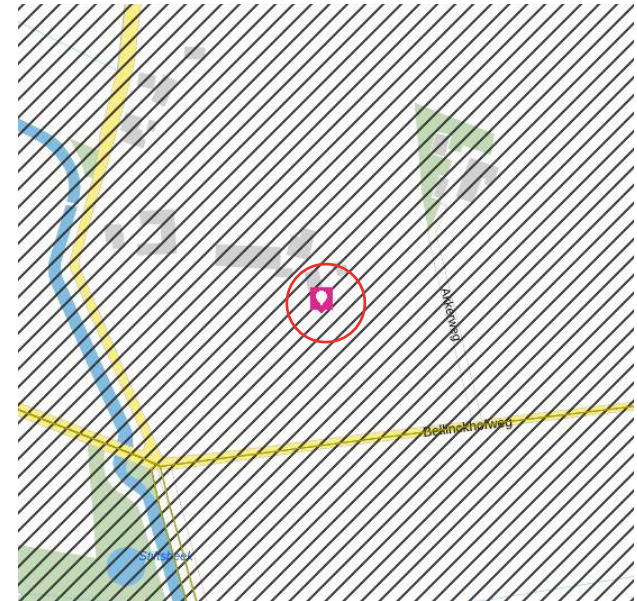
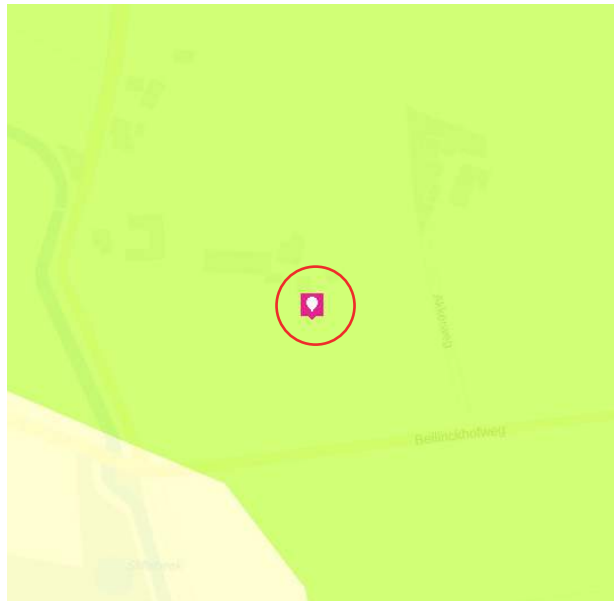
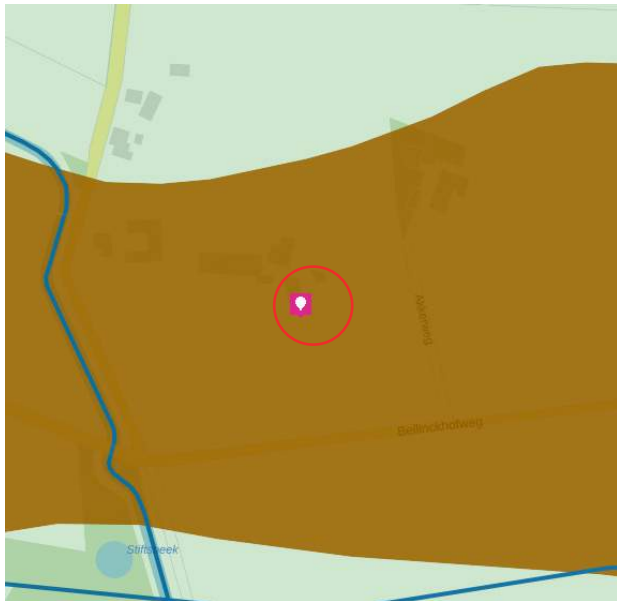
Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toevoegen van een extra woning waaronder:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m<sup>2</sup> te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvavel voor een woning kan worden toegekend.

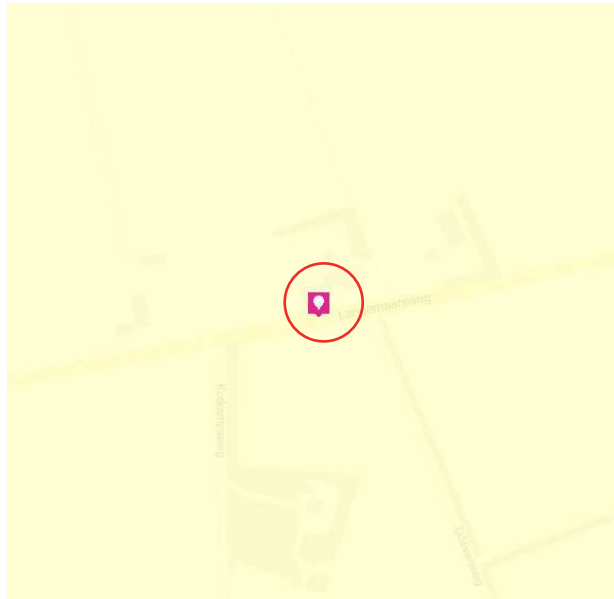
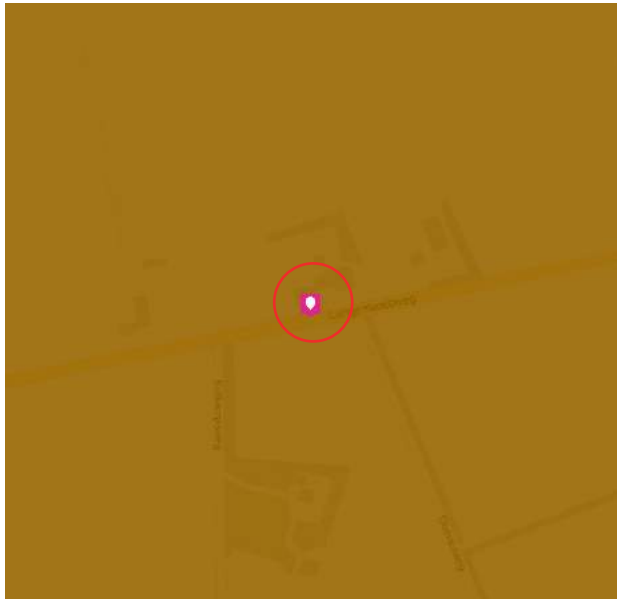
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
4. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.
5. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
6. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
7. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.
8. Tenminste 75% van de vereiste sloopoppervlakte komt uit de gemeente.
9. Er wordt minimaal 300 m<sup>2</sup> gesloopt.
10. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
11. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en overtollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de sloopoppervlakte. Toren- en mestsilos tellen wel mee.
12. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf.
13. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble.
14. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
15. Eventueel overtollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter bijgebouw.

De volgende opsomming kan gemaakt worden:

- Aan de Stempelsdijk 3 wordt een schuur van 835 m<sup>2</sup> gesloopt.
- Aan de Bellinckhofweg 4 wordt een schuur van 800 m<sup>2</sup> gesloopt.



Bellinckhofweg 4. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: "kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebieden is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Langemaatsweg 11. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als overgang van: "dekzandvlakten en -ruggen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



- Aan de Langemaatsweg 11 wordt totaal 386 m2 gesloopt.
- Aan de Bellinckhofweg 1 wordt (afgerond) 405 m2 gesloopt.

Aan de Bellinckhofweg 1 is sprake van meer bebouwing, maar de gebouwen zijn niet als landschap ontsierend gekwalificeerd. Derhalve mogen deze geen onderdeel uitmaken van deze regeling. Aan de Bellinckhofweg 4 is sprake van meer gebouwen, maar ook hier is sprake van niet landschap ontsierende gebouwen. Voor andere gebouwen geldt dat de bewoners de gebouwen willen behouden als bijgebouwen. Totaal is er daardoor sprake van 2.423 m2 aan landschap ontsierende sloopmeters. Daarmee kan er één compensatiewoning worden gebouwd aan de Stempelsdijk 3 en één compensatiewoning aan de Bellinckhofweg 1.

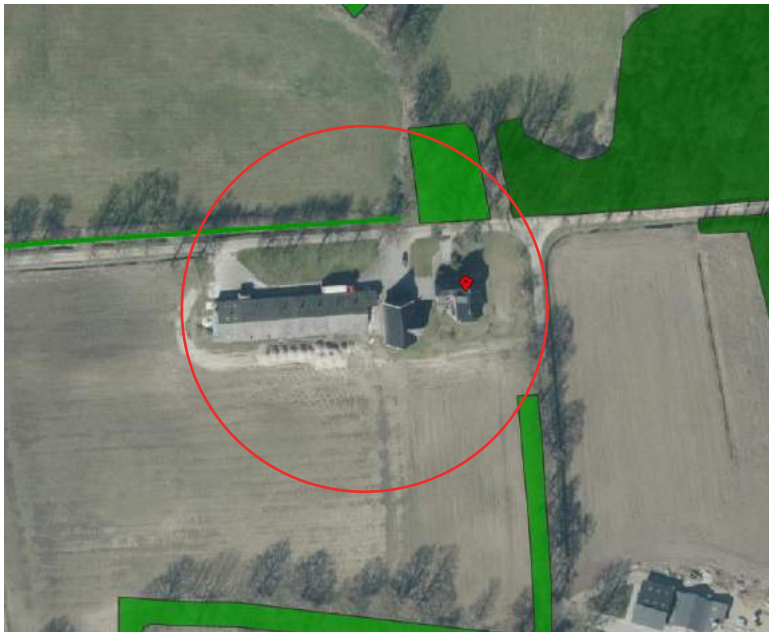
Hiermee voldoet de voorgenomen aanvraag aan het gestelde beleid.

### **3.3 Casco benadering Noordoost Twente**

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart). Alle ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

Opgemerkt wordt nog dat een belangrijk kenmerk aan de Langemaatsweg

de robuuste inpassingen rondom erven zijn. Het casco is daarmee in strijd met de gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Het element zal in de ontwikkeling dan ook niet worden verwijderd, maar juist worden versterkt.



Fragmente van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Linksboven: Stempelsdijk 3. Rechtsboven: Bellinckhofweg 1. Linksonder: Bellinckhofweg 4. Rechtsonder: Langemaatsweg 11. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 7. Nieuwe situatie Stempelsdijk 3

Het erf aan de Stempelsdijk ontstaat gelijk na de ontginning van de heide. Er is aanvankelijk sprake van een kleinschalig erf dat parallel lijkt te liggen aan de Stempelsdijk. De oorspronkelijke boerderij is echter gesaneerd. In de huidige situatie is sprake van woning (A op tekening) en een bijgebouw (B) waarbij de woning juist haaks op de Stempelsdijk ligt en dus parallel aan de Kroonweg. De grote varkensstal (K op tekening) wordt in de nieuwe situatie gesloopt en de ondergrond wordt bij het bouwland aangetrokken.

In de nieuwe situatie wordt de huidige oriëntatie van de bestaande woning gevolgd en wordt de compensatiewoning (C op tekening) en het bijbehorende bijgebouw (D) achter de bestaande woning voorgesteld vanuit de Stempelsdijk gezien. Daardoor ontstaat er een mooi compact erf dat opgehangen is aan de Stempelsdijk en de Kroonweg. Het ligt daardoor nog beter verankert in het landschap door de ligging van de bestaande landschapselementen (E en F op tekening). Het erf krijgt een hoofdontsluiting aan de Kroonweg.

Tot slot wordt het erf ingepast met de aanplant van een aantal solitaire bomen(groepen) en enkele gemengde hagen. Daardoor is er sprake van een landschappelijke inpassing die goed aansluit in dit landschapstype.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van voormalige agrarische bebouwing (K);
- Herontwikkeling in de vorm van één compact erfensemble;
- Nieuwe aanplant van gemengde hagen (H);
- Nieuwe aanplant van solitaire bomen(groepen) (G).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



## 8. Nieuwe situatie Bellinckhofweg 1

De karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing aan de Bellinckhofweg 1 is hoog. Er is sprake van een karakteristieke (woon)boerderij (A op tekening) met aan weerszijden een karakteristieke schuur (B). De achtergevels van de gebouwen staan herkenbaar op één lijn. Een geordende opzet die vaker voor kwam in de regio al dan niet aaneen. De overige bebouwing had zeker een relatie met het erf, maar niet met de lijn van de achtergevels. De overige gebouwen stonden verstrooid op het achtererf. De oriëntatie van de kapschuur direct achter de gebouwen was daarentegen niet toevallig: omdat kapschuren open zijn, stonden zij vaak 'met de rug' in de wind. De dichte kant dus op het westen, de open kant op het oosten.

Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt (C op tekening), ook in het noordelijk gelegen bosperceel. In dit geval is het niet altijd dat de schuren fysiek al landschap ontsierend zijn, maar in de meeste gevallen is de functie reeds verdwenen. In de nieuwe situatie worden de nieuwe compensatiewoning (D) en het bijbehorende bijgebouw (E) opnieuw verstrooid gesitueerd. Daardoor ontstaat er een heel sterk compact erfensemble met een overduidelijk centrum (F).

Bestaande houtopstanden worden behouden, maar het erf raakt vooral nog beter verankert aan het landschap door de aanplant van enkele nieuwe houtopstanden. Er worden bomengroepen aangebracht (K op tekening) in combinatie met een gemengde haag (J op tekening). Daarmee is er sprake van een landschappelijke inpassing die goed aansluit in dit landschapstype.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van voormalige agrarische bebouwing (C);
- Herontwikkeling in de vorm van één compact erfensemble;
- Nieuwe aanplant van gemengde hagen (J);
- Nieuwe aanplant van bomengroepen (K).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande boerderij.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Nieuw te bouwen woning.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- F: Erfverharding.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Bestaande fruitgaard.
- I: Gazon/tuin.
- J: Nieuw te planten haag. Soort: beuk (Fagus). Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) en 5 per strekkende meter. Totaal 270 stuks op een lengte van 54 meter.
- K: Nieuw te planten solitaire bomen. Soorten: eik, linde, beuk. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Elke boom voorzien van 2 boompalen. Totaal 6 stuks.
- L: Bouwvlak.
- M: Wei/grasland.
- N: Herstellen bos waar nodig. Aanplanten op locaties waar bebouwing wordt verwijderd. Aanplant met solitaire bomen en onderbeplanting.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 9. Nieuwe situatie Bellinckhofweg 4

Het erf aan de Bellinckhof ontstaat aan het begin van de voorgaande eeuw. Het blijft aanvankelijk een kleinschalig erf met een boerderij en wat schuren. Eind jaren '60 wordt er een grotere stal gebouwd voor kippen. Deze grotere stal is nu inzet voor de rood voor rood regeling en wordt om die reden gesaneerd (D op tekening). Aanvankelijk zou ook een klein kippenschuurtje worden gesaneerd, maar de gemeente heeft dit gebouw als karakteristiek beoordeeld. Het blijft derhalve staan. Het kippenschuurtje vormt dan met de andere schuren (B) een mooi compact erfensemble samen met de (woon) boerderij (A op tekening).

De bestaande landschappelijke inpassing is passend in dit landschapstype. Er zijn daarom geen nieuwe versterkingen voorgesteld.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Saneren van landschap ontsierende bebouwing (D);
- Behoud van overig erfensemble;
- Behoud van bestaande houtopstanden (H).

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Te behouden bijgebouwen.
- C: Te behouden mestkelder.
- D: Te slopen bebouwing. Totaal 800 m2.
- E: Tuin/gazon.
- F: Te behouden erfverharding.
- G: Gazon.
- H: Bestaande bomen, 3 Robuuste eiken en een accacia. 1 jonge eik en 2 oude Hollandse Linden.
- I: Bestaande woonbestemming.
- J: Nieuwe woonbestemming.
- K: Wei/grasland.
- L: Kippenren.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)



## 10. Nieuwe situatie Langemaatsweg 11

Het erf aan de Langemaatsweg 11 is nog jong, maar wel erg herkenbaar voor het betreffende landschapstype. In deze ontginning liggen de meeste erven kort aan de weg en zijn de erven veelal robuust ingepast. In de nieuwe situatie is de woning (A op tekening) behouden samen met een gedeelte van de schuren (B op tekening). De te saneren schuren (C op tekening) zijn landschap ontsierend door de materialisatie en door het ontbreken van een functie. Om die reden worden de schuren gesaneerd in het kader van de rood voor rood regeling. Na het saneren van de schuur is er nog altijd sprake van een compact erfensemble.

Het erf is voorzien van robuuste beplanting (E op tekening). Om die reden wordt een zwakke plek in die robuuste omzoming versterkt door de aanplant van vier nieuwe eiken (J op tekening). Daarnaast wordt ter plaatse van de te saneren schuren een nieuwe walnoot (J) aangeplant zodat in de toekomst sprake is van een beeldbepalende solitaire boom.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Saneren van landschap ontsierende bebouwing (C);
- Behoud van overig erfensemble;
- Behoud van bestaande houtopstanden (E).
- Nieuwe aanplant van eiken voor de versterking van de inpassing van het erf (J);
- Nieuwe aanplant van solitaire walnoot (J).

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Woning.
- B: Te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstallen. Oppervlakte totaal 386 m2.
- D: Te verwijderen erfverharding.
- E: Bestaande houtopstanden voornamelijk eiken.
- F: Erfverharding.
- G: Tuin/gazon.
- H: Beukenhaag (Fagus).
- I: Weiland/grasland.
- J: Nieuw aan te bomen. Te planten bomen soort zomereiken in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).Elke boom voorzien van 2 boompalen. Totaal 4 eiken.
- K: Nieuw aan te boom. Te planten boomsoort walnoot in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).De boom te voorzien van 2 boompalen. Totaal 1 Walnoot.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)



**Rapportage asbestinventarisatie  
conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering**

**Projectnummer: 20075591**



**De 4 schuren aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren**

Oprachtgever : Mevrouw M. Busscher  
Langemaatsweg 11  
7678 SR Geesteren

Versie : 2  
Datum onderzoek : 25 november 2020  
Datum rapportage : 28 januari 2021  
Rapportage geldig tot : 4 december 2023

Paraaf technisch manager

**I. TITELBLAD****Projectgegevens**

Adres : Langemaatsweg 11  
Postcode en plaats : 7678 SR Geesteren  
Projectnummer : 20075591 Versie (2)

**Opdrachtgever**

Naam : Mevrouw M. Busscher  
Adres : Langemaatsweg 11  
Postcode en plaats : 7678 SR Geesteren

**Uitvoerend inventarisatiebureau**

Naam : Kruse Milieu en Advies  
Certificaatnummer Ascet : 07-D070040.01

Adres : Huyerenseweg 33  
Postcode en plaats : 7678 SC te Geesteren  
Telefoonnummer : 0546-631153  
Website : [www.krusegroep.nl](http://www.krusegroep.nl)  
Email : [info@krusegroep.nl](mailto:info@krusegroep.nl)

**Uitvoerend inventariseerder (DIA)**

Naam : Dhr. B.H.J. Dierink  
DIA (SCA-code) : 51E-150120-411616

**Technisch verantwoordelijke (DIA)**

Naam : Dhr. B.H.J. Dierink  
DIA (SCA-code) : 51E-150120-411616

**Omschrijving van de onderzochte bouwkundige eenheid**

- de 4 schuren

**Doel van het onderzoek**

- renovatie/sloop

**Destructief onderzoek uitgevoerd**

- ja, beperkt

**Reikwijdte uitgevoerd onderzoek**

- Gehele bouwwerk of gehele object
- Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- Uitsluitend gebied rondom bouwwerk of object

**Geschiktheid uitgevoerd onderzoek**

- Geschikt voor uitsluitend verwijdering van in dit rapport genoemde asbesthoudende materialen
- Geschikt voor renovatie zonder bouwkundige integriteit aan te tasten
- Geschikt voor volledige renovatie of totale sloop
- Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

**Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>Samenvatting .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Omschrijving van de opdracht .....</b>	<b>5</b>
2.1	Aanleiding onderzoek .....	5
2.1.1	Algemene beperking .....	5
2.1.2	Beperkingen specifiek geldend voor dit project .....	6
2.1.3	Niet onderzochte ruimten .....	6
2.2	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies .....	6
<b>3</b>	<b>Methoden .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Resultaten .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bevindingen vooronderzoek .....	8
4.2	Bevindingen visuele inspectie .....	9
4.3	Indeling in risicoklassen .....	17
<b>5</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>18</b>
5.1	Beknopt verslag vooronderzoek .....	19
5.2	Integrale opname analysecertificaten .....	20
5.3	De oorspronkelijke toepassingrelateerde output van de SMA-rt risicoklassebepaling .....	21
5.4	Overige projectfoto's .....	27
5.5	Procescertificaat asbestinventarisatie .....	32
5.6	Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen .....	33

## 1 Samenvatting

In opdracht van mevrouw M. Busscher is door de medewerkers van Kruse Milieu en Advies een asbestinventarisatie uitgevoerd van de 4 schuren aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren. Het onderzoek is uitgevoerd op 25 november 2020 conform de eisen zoals is vastgelegd in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, zoals opgenomen in bijlage XIIIa bij de regeling.

Deze asbestinventarisatie betreft alleen de te renoveren/slopen 4 schuren en het gebied direct rondom de gebouwen aan de Langemaatsweg 11 in Geesteren. Alle overige bebouwing op de locatie is buiten beschouwing gelaten.

Dit rapport vervangt rapport 20075591 versie 1 d.d. 04-12-2020 van Kruse Milieu en Advies in verband met een aanpassing van toepassing 5. Rapport 20075591 versie 1 d.d. 04-12-2020 van Kruse Milieu en Advies komt hierbij te vervallen.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen waargenomen:

**Tabel 1: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.**

Nummer	Omschrijving	Ruimte	Risico-klasse	Afmeting	Aanbeveling
1	golfplaten op dak	schuur 1	2 buitensanering	148 m <sup>2</sup>	-
2	golfplaten op dak	schuur 2	2 buitensanering	295 m <sup>2</sup>	-
3	golfplaten op dak	schuur 3	2 buitensanering	133 m <sup>2</sup>	-
4	golfplaten op dak	schuur 4	2 buitensanering	95 m <sup>2</sup>	-
5	vlakke platen	schuur 4	2 buitensanering	4,6 m <sup>2</sup>	-
6	verwarmingstoestellen	schuur 1	1 binnensanering	2 stuks	-

Kruse Milieu BV adviseert om de te benaderen asbestverwijderingsbedrijven de locatie te laten bekijken om zodoende een goede indruk van de situatie ter plaatse te krijgen.

Kruse Milieu BV heeft tijdens deze asbestinventarisatie gestreefd een zo volledig mogelijk beeld van de aanwezige asbesthoudende materialen te geven. Ondanks alle zorgvuldigheid is het mogelijk dat asbesthoudende materialen, om welke reden dan ook, niet zijn waargenomen. Kruse Milieu BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van de aanwezigheid van niet waargenomen asbesthoudende materialen, tenzij aantoonbaar sprake is van grove schuld of opzet.

Binnen het onderzochte gebied kan het werkgebied door het asbestverwijderingsbedrijf vrij worden afgebakend. Niet onderzochte gebieden zijn hiervan uitgesloten.

**Bestaat er een redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen welke alleen middels het uitvoeren van destructieve onderzoekshandelingen in kaart gebracht kunnen worden.**

- Nee, er bestaat geen vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object
- Ja, aanvullend onderzoek voorafgaand aan sloop of renovatie is noodzakelijk (zie uitsluitingen 2.1.2, tabel 2).

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de renovatie/sloop van de 4 schuren. Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel.

## **2 Omschrijving van de opdracht**

### **2.1 Aanleiding onderzoek**

De aanleiding van het onderzoek is renovatie/sloop van de 4 schuren aan de Langemaatsweg 11 te Geesteren. In opdracht van mevrouw M. Busscher ontvingen wij op 17 november 2020 opdracht tot het uitvoeren van een asbestinventarisatie conform de eisen zoals vastgelegd in het certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie.

Het opstellen van een asbestinventarisatie rapport is een verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit.

#### **2.1.1 Algemene beperking**

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de verstrekte opdracht, door Kruse Milieu en Advies een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbesthoudende en asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. Kruse Milieu en Advies is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt Kruse Milieu en Advies hiervoor geen verantwoordelijkheid met betrekking tot de verwijderingskosten. De verdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij Kruse Milieu en Advies. De toepassing zal aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden. De belanghebbende worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.



### 2.1.2 Beperkingen specifiek geldend voor dit project

De uitgevoerde inventarisatie heeft betrekking op de 4 schuren. Tijdens dit onderzoek zijn de onderstaande beperkingen vastgesteld.

Tabel 2: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen

Constructiedeel	Toepassing	Asbest vermoeden	Reden vermoeden	Advies
n.v.t				

### 2.1.3 Niet onderzochte ruimten

Tijdens dit onderzoek zijn de volgende de ruimten niet onderzocht.

Tabel 3: niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)	Opmerkingen
n.v.t	

## 2.2 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procecertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. Kruse Milieu en Advies is in het bezit van het vereiste procescertificaat uitgegeven door Normec Certification. Kruse Milieu en Advies en haar medewerkers hebben geen enkel belang bij de resultaten van dit onderzoek. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

De asbestinventarisatie is op 25 november 2020 uitgevoerd door Dhr. B.H.J. Dierink (51E-150120-411616). De rapportage is intern geautoriseerd op 4 december 2020 door Dhr. B.H.J. Dierink (51E-150120-411616).

Tabel 4: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	versie 1	4 december 2020 (vervallen)
V2	versie 2	28 januari 2021

De laatste versie is de geldende versie, voor vragen omtrent de geldigheid van dit rapport kunt u zich wenden tot Kruse Milieu en Advies. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via [info@krusegroep.nl](mailto:info@krusegroep.nl) onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag.

### 3 Methoden

Aan de hand van de verkregen informatie over de te onderzoeken locatie is een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld.

Een gecertificeerd medewerker van Kruse Milieu en Advies, welke minimaal in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), zal de 4 schuren op locatie inventariseren op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van handgereedschap. Van alle materialen welke mogelijk asbest zouden kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Eventuele monsternamen zullen fotografisch worden vastgelegd. Van de aangetroffen asbestverdachte materialen zullen de exacte locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald worden. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en toepassing maatregelen zodat vezelemisatie wordt voorkomen. Na de monsternamen wordt de locatie van monsternamen gereinigd. De monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code M, kleefmonsters van de code KM en luchtmonsters van de code LM.

Van technische installaties zoals verwarmingsapparatuur en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en componenten worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal installaties, apparatuur en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbestverdacht worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een ernstige verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, welke een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of constructie, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten dan zal er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek worden gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Alle bemonsterde asbestverdachte materialen zullen worden geanalyseerd door een laboratorium in het bezit van het vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/EC 17025:2005.

De monsters worden door het laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylit en actinoliet).

Het laboratorium beoordeelt de binding van het materiaal, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de onderzoeker aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemisatie onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden miniem. De hechtgebondenheid van het materiaal bepaalt mede de wijze van saneren in een later stadium, de zogenaamde risicoklasse-indeling (SMA-rt).

## 4 Resultaten

### 4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectspecifiek inventarisatieplan.

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage 5.1 is een uitgebreid verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

**Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie**

<b>Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object</b>		
<b>Mogelijke toepassing</b>	<b>Aangetroffen tijdens onderzoek</b>	<b>Toepassing</b>
asbestverdachte golfplaten op schuur 1	telefonische informatie opdrachtgever	Toepassing Nr. 1
asbestverdachte golfplaten op schuur 2	telefonische informatie opdrachtgever	Toepassing Nr. 2
asbestverdachte golfplaten op schuur 3	telefonische informatie opdrachtgever	Toepassing Nr. 3
asbestverdachte golfplaten op schuur 4	telefonische informatie opdrachtgever	Toepassing Nr. 4

## 4.2 Bevindingen visuele inspectie

Zoals eerder beschreven zijn de tijdens de inventarisatie waarneembare asbestverdachte materialen waar mogelijk bemonsterd en in kaart gebracht (bijlage 5.6). Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en electra-gerelateerde componenten wordt indien mogelijk, op basis van documentatie en literatuur, vastgesteld of deze asbesthoudende onderdelen bevatten.

Indien er tijdens het onderzoek asbesthoudende, asbestverdachte of asbestgelijkende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen, toepassingen apparatuur en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen en toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. De bronnummers komen overeen met de bronnummers in bijlage 5.6. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met groen gemarkeerd.

Dit rapport vervangt rapport 20075591 versie 1 d.d. 04-12-2020 van Kruse Milieu en Advies in verband met een aanpassing van toepassing 5. Rapport 20075591 versie 1 d.d. 04-12-2020 van Kruse Milieu en Advies komt hierbij te vervallen.

De opgeslagen materialen in de 4 schuren vormen een beperking. De 4 schuren waren ten tijde van de inventarisatie in gebruik. Het was dan ook niet mogelijk om overal achter te inspecteren. Door middel van licht destructief onderzoek is geprobeerd om een duidelijk beeld van de situatie te krijgen. Er is geen vermoeden van verborgen asbest.

De mestkelders van de schuren 1, 2 en 3 waren afgesloten en gevuld met water of mest. Desbetreffende mestkelders zijn visueel rondom de betonroosters en bij de pompkasten geïnspecteerd. Er is geen vermoeden van verborgen asbest bij de mestkelders.

De gaskachel in schuur 2 is asbestvrij.

De cv-ketel in schuur 3 is asbestvrij.

Tussen de schuren 1 en 3 is een afdak met pvc platen aangetroffen.

Het dak van schuur 2 is aan de binnenzijde geïsoleerd met isolatieplaten. Hierachter kon niet worden geïnspecteerd. Er is geen vermoeden van asbestverdachte materialen tussen deze isolatieplaten en de asbesthoudende golfplaten.

Op de daken van de 4 schuren zijn asbesthoudende golfplaten aangetroffen. De gemeten oppervlakte is m<sup>2</sup> dakoppervlak. Het mos op de daken van de schuren 1 en 2 dient als asbestverdacht materiaal te worden beschouwd en moet gelijktijdig met de golfplaten worden verwijderd.

De vlakke platen in schuur 4 zijn asbesthoudend.

De boiler en gevelkachel in schuur 1 moeten als asbesthoudend materiaal worden afgevoerd.

De woning naast schuur 3 (zie bijlage 5.6 bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen) behoort niet tot dit rapport. De woning valt echter binnen het inspectiegebied en visueel zijn er aan de buitenzijde van de woning geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

**Toepassing 1: golfplaten op dak schuur 1**

<b>Locatie</b>	schuur 1	<b>Verdieping</b>	dak
<b>Monstercode</b>	M1	<b>Soort materiaal</b>	cement
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	chrysotiel
<b>Analysecertificaat</b>	STL.184586	<b>Percentage</b>	10-15%
<b>Hechtgebondenheid</b>	hechtgebonden	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	148 m <sup>2</sup>	<b>Bevestiging</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	2 buitensanering



bron 1



bron 1



monsternamepunt bron 1

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De gemeten oppervlakte is m2 dakoppervlak. Verwijdering inclusief mos.

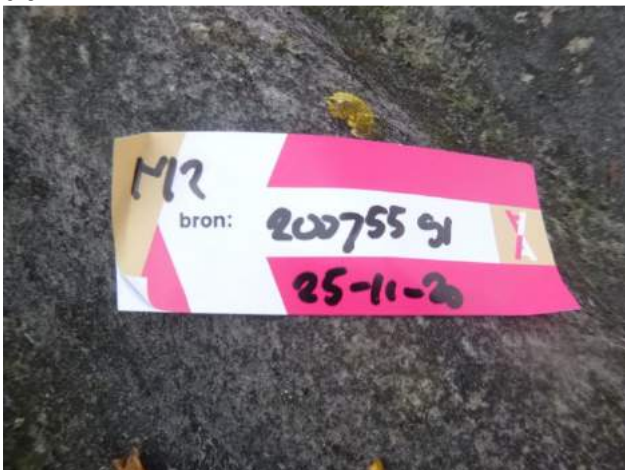
Toepassing 2: golfplaten op dak schuur 2			
<b>Locatie</b>	schuur 2	<b>Verdieping</b>	dak
<b>Monstercode</b>	M2	<b>Soort materiaal</b>	cement
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	chrysotiel
<b>Analysecertificaat</b>	STL.184586	<b>Percentage</b>	10-15%
<b>Hechtgebondenheid</b>	hechtgebonden	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	295 m <sup>2</sup>	<b>Bevestiging</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	2 buitensanering



bron 2



bron 2



monsternamepunt bron 2

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De gemeten oppervlakte is m2 dakoppervlak. Verwijdering inclusief mos. De schuur is van binnen geïsoleerd met isolatieplaten.

Toepassing 3: golfplaten op dak schuur 3			
<b>Locatie</b>	schuur 3	<b>Verdieping</b>	dak
<b>Monstercode</b>	M3	<b>Soort materiaal</b>	cement
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	chrysotiel
<b>Analysecertificaat</b>	STL.184586	<b>Percentage</b>	10-15%
<b>Hechtgebondenheid</b>	hechtgebonden	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	133 m <sup>2</sup>	<b>Bevestiging</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	2 buitensanering



bron 3



monsternamepunt bron 3



bron 3

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De gemeten oppervlakte is m2 dakoppervlak.

Toepassing 4: golfplaten op dak schuur 4			
<b>Locatie</b>	schuur 4	<b>Verdieping</b>	dak
<b>Monstercode</b>	M4	<b>Soort materiaal</b>	cement
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	chrysotiel
<b>Analysecertificaat</b>	STL.184586	<b>Percentage</b>	10-15%
<b>Hechtgebondenheid</b>	hechtgebonden	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	95 m <sup>2</sup>	<b>Bevestiging</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	2 buitensanering



bron 4

bron 4



monsternamepunt bron 4

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De gemeten oppervlakte is m2 dakoppervlak.



**Toepassing 5: vlakke platen in schuur 4 (sanering na verwijdering asbesthoudend dak)**

<b>Locatie</b>	schuur 4	<b>Verdieping</b>	begane grond
<b>Monstercode</b>	M5	<b>Soort materiaal</b>	cement
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	chrysotiel
<b>Analysecertificaat</b>	STL.184586	<b>Percentage</b>	10-15%
<b>Hechtgebondenheid</b>	hechtgebonden	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	4,6 m <sup>2</sup>	<b>Bevestiging</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	2 buitensanering



bron 5



bron 5



monsternamepunt bron 5



detail schroef

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De asbesthoudende vlakke platen kunnen volgens artikel 22, punt 11 uit de Staatscourant 2018 worden gesaneerd. De asbesthoudende vlakke platen kunnen, door middel van demontage, in een buitensituatie worden gesaneerd indien eerst het asbesthoudende dak (toepassing 4) van schuur 4 geheel is verwijderd.

**Toepassing 6: verwarmingstoestellen in schuur 1**

<b>Locatie</b>	schuur 1	<b>Verdieping</b>	begane grond
<b>Monstercode</b>	n.v.t.	<b>Soort materiaal</b>	koord
<b>Asbesthoudend</b>	ja	<b>Asbestsoort</b>	onbekend
<b>Analysecertificaat</b>	n.v.t. ==> Intechnum	<b>Percentage</b>	onbekend
<b>Hechtgebondenheid</b>	onbekend	<b>Beschadiging</b>	licht
<b>Graad van verwerking</b>	licht	<b>Omgevingskenmerken</b>	
<b>Hoeveelheid</b>	2 stuks	<b>Bevestiging</b>	verwerkt in installatie
<b>Bereikbaarheid</b>	goed	<b>Risicoklasse</b>	1 binnensanering



bron 6



bron 6

<b>Aanbevelingen</b>	
<b>Opmerkingen</b>	De asbestverdachte boiler en gevelkachel moeten als asbesthoudend materiaal onder risicoklasse 1 worden afgevoerd.

### 4.3 Indeling in risicoklassen

Van iedere aangetroffen asbesttoepassing is de risicoklasse ten behoeve van saneren bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de SMA-rt database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. De risicoklasse-indeling (SMA-rt) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de gemeten typen asbest en de gemeten percentages asbestvezels in de bemonsterde materialen. Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

Behoudens bovengenoemde is tevens de aard van het asbesthoudende materiaal, de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal, de hechtgebondenheid en de bevestigingswijze van belang voor het bepalen van de te hanteren risicoklasse.

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m <sup>3</sup>	≥ 2.000 vezels/m <sup>3</sup>	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m <sup>3</sup>	-	≥ 2.000 vezels/m <sup>3</sup>
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m <sup>3</sup>	≥ 2.000 (AMF < 2.000 vezels/m <sup>3</sup> )	≥ 2.000 (AMF > 2.000 vezels/m <sup>3</sup> )
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uren meting)  <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.</i>	Visuele inspectie + kleefmonstername (SEM) luchtmeting (4 uren meting SEM)*  <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.</i>

\* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMA-rt geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uren meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft wel de vermelding 2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid en de wijze waarop de toepassing verwijderd kan worden. De risicoklasse-indeling (SMA-rt) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMA-rt beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met Kruse Milieu en Advies.

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 4 van tabel 1 en in toepassingenoverzicht. De SMA-rt output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage 5.3.

## 5 Bijlagen

Het volledige overzicht met bijlagen wordt in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, zoals opgenomen in bijlage XIIIa bij de regeling verplicht gesteld. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing zijn. In dit geval wordt op de titelbladen 'N.v.t.' vermeld.

## 5.1 Beknopt verslag vooronderzoek

<b>Inspanningen geleverd met betrekking tot vooronderzoek</b>	
Heeft de opdrachtgever het intakeformulier voorafgaand aan het onderzoek zo volledig mogelijk ingevuld en geretourneerd *	n.v.t.
Zijn er tekeningen beschikbaar	nee
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	n.v.t.
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	onbekend
<b>Interview</b>	
Gesproken met	de opdrachtgever
Bevindingen	asbestverdachte golfplaten op de schuren
<b>Overige verkregen informatie, verkregen door o.a. intakeformulier</b>	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	onbekend
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	n.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	onbekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	onbekend
Overige geraadpleegde bronnen *	n.v.t.

In een telefoongesprek is door de opdrachtgever aangegeven dat er asbestverdachte golfplaten op de 4 schuren zijn verwerkt. Verdere aanwezigheid van asbestverdachte materialen in de 4 schuren is niet bekend.

Er zijn geen tekeningen aangeleverd waaruit meer informatie over de aanwezigheid van eventuele asbestverdachte materialen gehaald kon worden.

## 5.2 Integrale opname analysecertificaten

# Analyserapport

Stella projectnummer: STU84586



Opdrachtgever: Kruse Milieu en Advies  
 Postbus 51, 7850AB Tubbergen

Referentie opdrachtgever: 20075591

Locatie monsterneming: Langemaatsweg II, Geesteren

Monsterneming door: B. Dierink

Datum aanmelding: 26-11-20

Datum analyse: 26-11-20

Datum rapportage: 26-11-20 Versie 1

Aantal monsters: 5

### Materialanalyse conform NEN 5896

Aantal monsters: 5

Monsternummer - Omschrijving - Type	Asbest	Masse %	Binding	Stells ID
M1 - golfplaat schuur 1 - cement	chrysotiel	10-15	H	598316
M2 - golfplaat schuur 2 - cement	chrysotiel	10-15	H	598317
M3 - golfplaat schuur 3 - cement	chrysotiel	10-15	H	598318
M4 - golfplaat schuur 4 - cement	chrysotiel	10-15	H	598319
M5 - vlakke plaat 18 mm - cement	chrysotiel	10-15	H	598320

#### Toelichting:

- Asbest is de verzamelnaam voor de vezelvormige mineralen: chrysotiel, amosiet, crocidoliet, anthofylliet, tremoliet en actinoliet.
- NEN5896 is geschikt voor concentraties groter dan 0,1%. In bouw-, constructie- en isolatiematerialen komen normaal geen concentraties voor lager dan 0,1 %. We vermelden dan 'Geen asbest aangetroffen' en 'niet aantoonbaar'. NEN5896 is conform wetgeving de aangewezen methode voor materiaalanalyses.
- Bij kleefmonsters conform NEN5896 wordt de analyse kwalitatief gerapporteerd: ++ = Veel asbest; + = Duidelijk asbest; +/- = Spoor van asbest; - = Geen asbest aangetroffen; < 0,1 = Geen asbest aangetroffen.
- H = Hechtgebonden, NH = Niet Hechtgebonden, n.v.t. = niet van toepassing, n.a. = niet aantoonbaar.

### Borging

Deze rapportage is automatisch gegenereerd.

Autorisatie: M. Blok, Bedrijfsleider.

De analyses zijn onder de RvA-accreditatie van Stella Analyse BV uitgevoerd (L-591). De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Bij monsterneming door de opdrachtgever kan geen uitspraak worden gedaan over dat deel van het onderzoek, zoals omschrijving, representativiteit, conformiteit en juistheid van monsterneming, waaronder het bemonsteringsvolume. De berekende concentraties vallen daarom niet onder de accreditatie van Stella Analyse BV. Stella Analyse BV is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan worden naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen gehele reproducties van dit rapport zijn geldig. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via [info@stellalab.nl](mailto:info@stellalab.nl) onder vermelding van het projectnummer.

088 788 1788  
 Leidsestraatweg 235B  
 3443 BT Woerden  
[info@stellalab.nl](mailto:info@stellalab.nl)  
[www.stellalab.nl](http://www.stellalab.nl)

Stella Analyse BV  
 KvK 57825890  
 Raad voor Accreditatie L591  
 BTW NL852752957B01  
 IBAN NL72 ABNA 0501 3047 70



1/1

### 5.3 De oorspronkelijke toepassingrelateerde output van de SMA-rt risicoklassebepaling

#### SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 december 2020 om 13h40 (1807654)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01



Deze risicoclassificatie maakt onverkort onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].

#### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	1
<b>Bronnaam</b>	golfschuren op dak schuur 1, verwijdering inclusief mos

#### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	STL184586

#### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

#### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

#### Risicoclassificatie

<b>Risicoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangsdatum 30-11-2020)

#### Werkplanelementen

##### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1807654)



## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 december 2020 om 13h40 (1807655)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].

### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	2
<b>Bronnaam</b>	golflaten op dak schuur 2, verwijdering inclusief mos

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	295 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	STL.184586

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangsdatum 30-11-2020)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1807655)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 december 2020 om 13h40 (1807656)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].

### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	3
<b>Bronnaam</b>	golflaten op dak schuur 3

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	STL.184586

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangsdatum 30-11-2020)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1807656)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 december 2020 om 13h40 (1807657)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].

### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	4
<b>Bronnaam</b>	golflaten op dak schuur 4

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golflaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	STL.184586

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangdatum 30-11-2020)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1807657)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 28 januari 2021 om 10h16 (1840443)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekkelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].

### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	5.
<b>Bronnaam</b>	vlakke platen in schuur 4 (sanering na verwijdering asbesthoudend dak)

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement vlakke plaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	4,6 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	STL.184586

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Demontage (als geheel verwijderen)
------------------	------------------------------------

### Risicoclassificatie

<b>Risicoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangsdatum 30-11-2020)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1840443)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 december 2020 om 13h40 (1807659)

Kruse Milieu en Advies

SCA-code: 07-D070040.01


 Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070040.01-20075591].
 

---

### Identificatie

<b>Adres</b>	Langemaatsweg 11, Geesteren
<b>Projectcode</b>	20075591
<b>Projectnaam</b>	de 4 schuren
<b>Broncode</b>	6
<b>Bronnaam</b>	verwarmingstoestellen in schuur 1

---

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Pakking
<b>Hechtgebondenheid</b>	Niet-hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	2 stuks
<b>Percentage Chrysotiel</b>	Geen analyse
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	Geen analyse
<b>Analysecertificaatnummer</b>	n.v.t. ==> Intechnum

---

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Asbesthoudend materiaal geheel omsloten
<b>Binnen / buiten</b>	Binnen
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Licht

---

### Extra vragen

<b>Vraag:</b>	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
<b>Antwoord:</b>	Ja
<b>Vraag:</b>	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
<b>Antwoord:</b>	Ja

---

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Geheel omsloten asbesthoudend materiaal direct verpakken
------------------	--

---

### Risicoclassificatie

<b>Risicoklasse</b>	1
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.4 30112020 (ingangdatum 30-11-2020)

---

### Werkplanellementen

#### Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisssie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1807659)

## 5.4 Overige projectfoto's



Schuur 1



Schuur 1



Afdak met lichtplaten tussen schuren 1 en 3



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Binnenzijde schuur 1



Inspectie mestkelder



Schuur 2



Binnenzijde schuur 2



Binnenzijde schuur 2



Inspectie pomp gat



Schuur 3



Schuur 3



Binnenzijde schuur 3





Binnenzijde schuur 3



Cv-ketel asbestvrij



Binnenzijde schuur 3



Binnenzijde schuur 3



Binnenzijde schuur 3



Binnenzijde schuur 3



Inspectie putje



Schuur 4



Schuur 4



Binnenzijde schuur 4



Schuur 4

## 5.5 Procescertificaat asbestinventarisatie

Normec Certification B.V.  
 Stationsweg 2, 4191 KK Geldermalsen  
 T 0345 585 000, info-cert@normec.nl  
 www.normec.nl



### Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070040

#### Kruse Milieu B.V. h.o.d.n. Kruse Milieu en Advies

Adres:	Huyerenweg 33 7678 SC GEESTEREN	Datum uitgifte:	20-11-2017
Telefoonnr:	0546 639 663	Vervaldatum:	20-11-2020
Contactpersoon:	Dhr. P. Haverkort	Datum eerste uitgifte:	20-11-2008
		KvK-nummer:	06068751
		e-mail :	<a href="mailto:p.haverkort@krusegroep.nl">p.haverkort@krusegroep.nl</a>

#### Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is vastgelegd op basis van het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in bijlage XIIIa behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling en conform het certificatiereglement, afgegeven door Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest verontreinigd materiaal of asbest verontreinigde constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport, wordt uitgevoerd volgens de relevante eisen uit bijlage XIIIa behorende bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

#### Wenken voor de afnemer/opdrachtgever

1. De certificaathouder:
  - a. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit bijlage XIIIa;
  - b. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
  - c. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een getekend verzoek hiertoe; en
  - d. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van bijlage XIIIa door aan de certificerende instelling.

#### Voor Normec Certification B.V.



Mr. M.M.A. Princen



Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op [www.ascort.nl](http://www.ascort.nl).

Certificerende instelling:	Normec Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-D070040
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/08/14505	SCA-code:	07-D070040.01

Dit procescertificaat bestaat uit een bladzijde.

Nadruk verboden

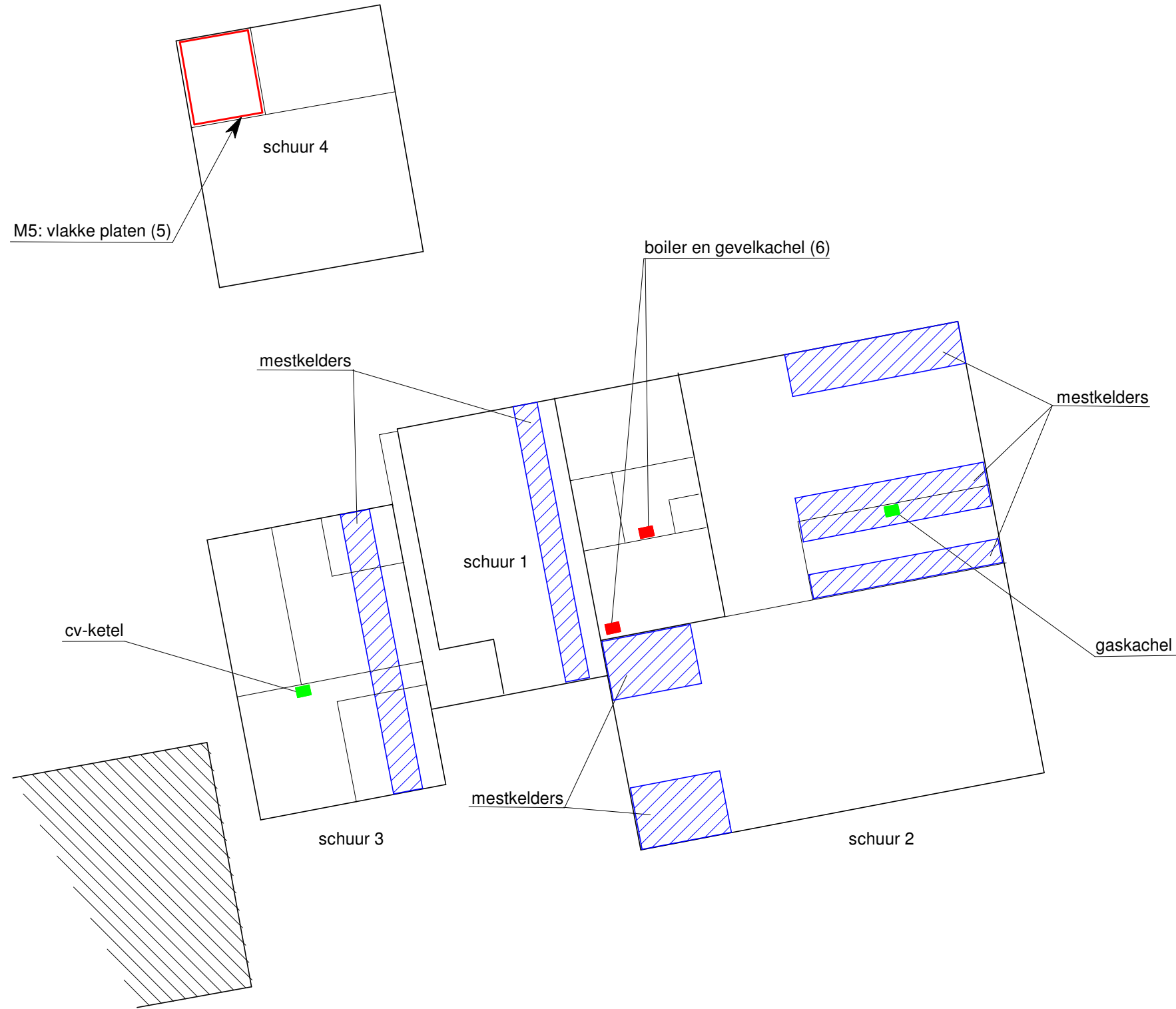
Blad 1 van 1

## 5.6 Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen

Mevrouw M. Busscher  
Langemaatsweg 11  
7678 SR Geesteren

Asbestinventarisatie

### Begane grond



- = omvang onderzocht gebied
- = omvang bestaande bebouwing
- = aangetroffen asbest
- = aangetroffen asbest
- = asbestvrij
- = asbestverdacht
- = niet toegankelijk
- = niet geïnventariseerd

De nummers achter de asbesthoudende toepassingen verwijzen naar de nummers uit ons rapport.



**Kruse Milieu BV**  
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

DIA: BD      Tekenaar: IK

Projectcode : 20075591  
Schaal : 1:200 (A3-formaat)  
Datum : December 2020

Mevrouw M. Busscher  
Langemaatsweg 11  
7678 SR Geesteren

Asbestinventarisatie

## Zolders



-  = omvang onderzocht gebied
-  = omvang bestaande bebouwing
-  = aangetroffen asbest
-  = aangetroffen asbest
-  = asbestvrij
-  = asbestverdacht
-  = niet toegankelijk
-  = niet geïnventariseerd

De nummers achter de asbesthoudende toepassingen  
verwijzen naar de nummers uit ons rapport.



**Kruse Milieu BV**

Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

DIA: BD

Tekenaar: IK

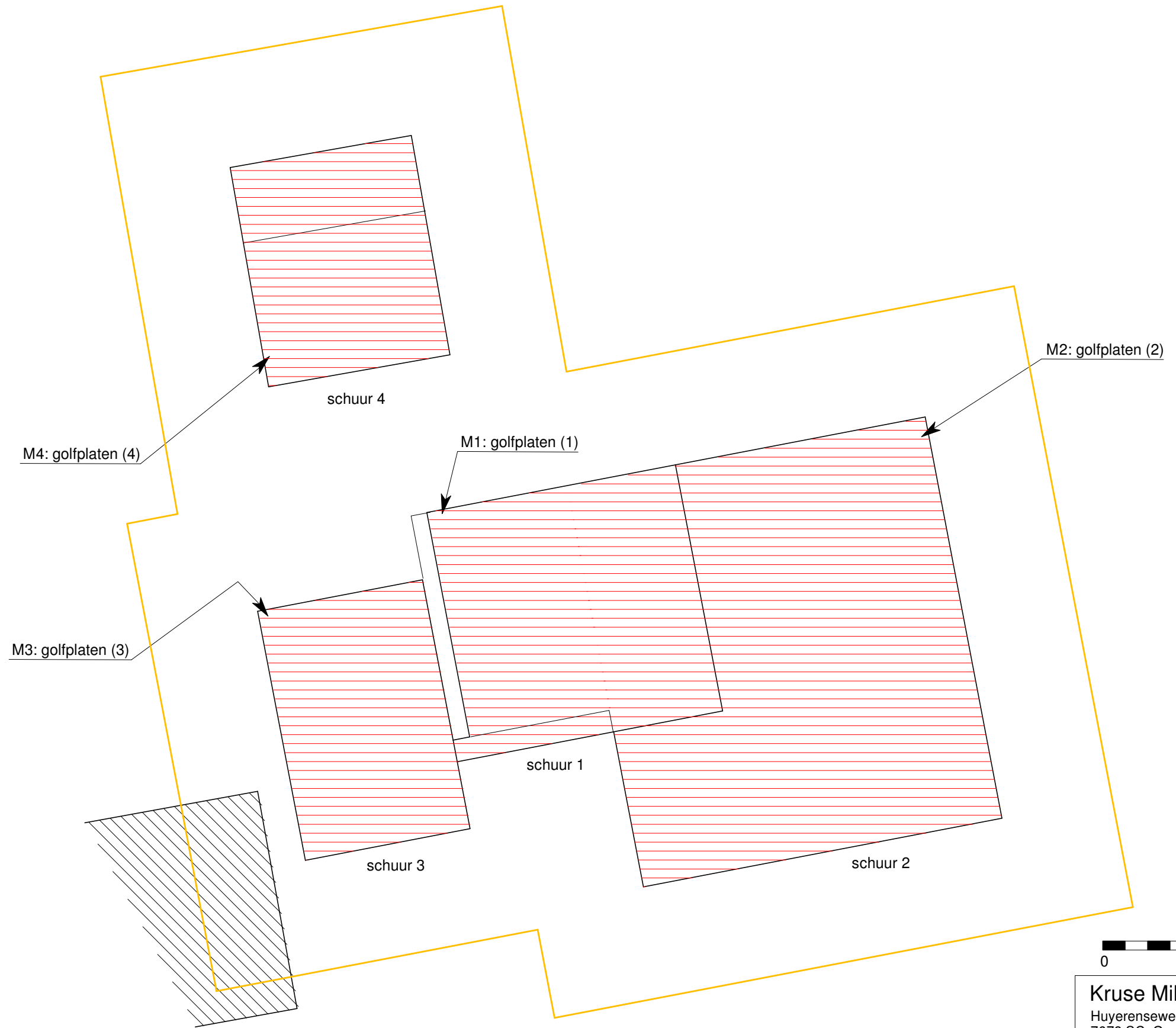
Projectcode : 20075591

Schaal : 1:200 (A3-formaat)

Datum : December 2020



### Daken



- = omvang onderzocht gebied
- = omvang bestaande bebouwing
- = aangetroffen asbest
- = aangetroffen asbest
- = asbestvrij
- = asbestverdacht
- = niet toegankelijk
- = niet geïnventariseerd

De nummers achter de asbesthoudende toepassingen verwijzen naar de nummers uit ons rapport.



**Kruse Milieu BV**  
Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

DIA: BD      Tekenaar: IK

Projectcode : 20075591  
Schaal : 1:200 (A3-formaat)  
Datum : December 2020

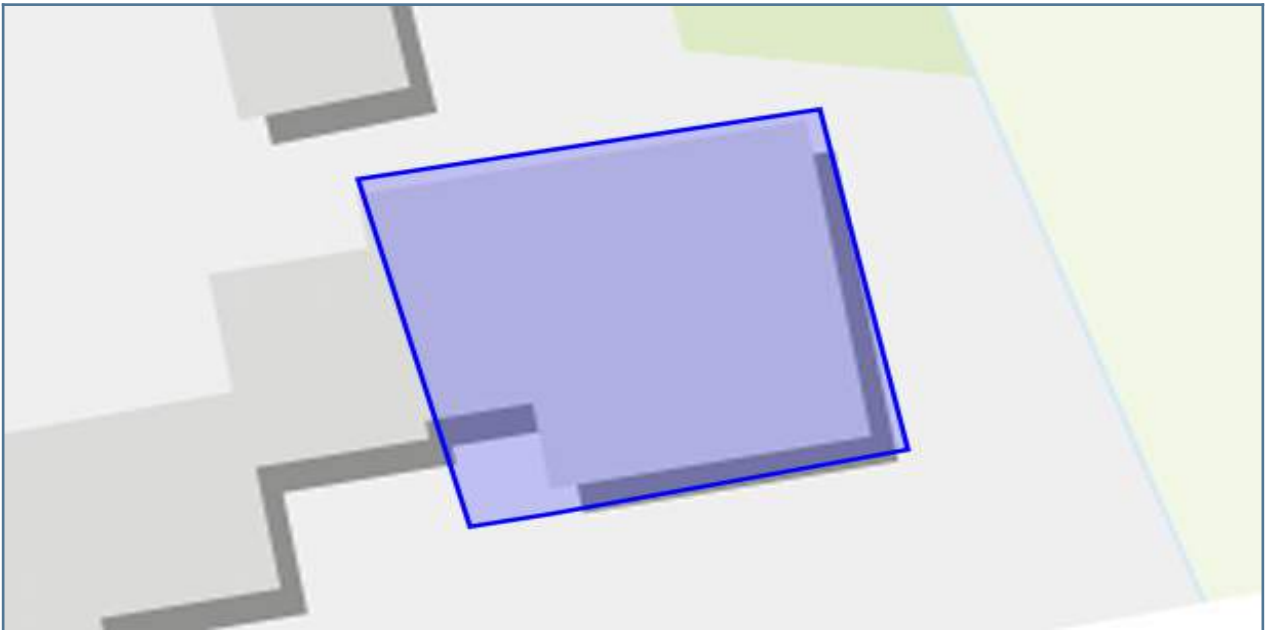
## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

### Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

### Op basis van onderstaande locatie





## Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m <sup>2</sup> ?	nee
Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?	nee
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?	nee
Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	nee
Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter?	nee
bargerveen	nee
beekherstel	nee
grondwaterbes_en_stiltegebied	nee
ruimtevoorrecht	nee
verbodszone diepe boringen	nee
zoekgebied	nee
primaire watergebieden	nee
RWZI	nee
strokenkaart	nee
persleidingen	nee
rioolgemalen	nee
keurzone	nee
gewijzigd klimaat	nee
huidig klimaat	nee

## Details

### 1. Korte procedure

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

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.

### *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 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. 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

# Digitale Watertoets

---

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 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone 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 geïnfilteerd. 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.

Algemene info: In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

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. "" "

Quickscan natuurwaardenonderzoek  
Bellinckhofweg 4 en Bellinckhofweg 1 Weerselo &  
Langemaatsweg 11 Geesteren & Stempelsdijk 3 Saasveld

---

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en  
Natura 2000

---

## Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Bellinckhofweg 4 en Bellinckhofweg 1 Weerselo & Langemaatsweg 11 Geesteren & Stempelsdijk 3 Saasveld.

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:  
Natuurbank Overijssel  
Correspondentieadres:  
Aladnaweg 18  
7122 RR Aalten



BTW-ID: NL001388212B56  
E: [info@natuurbankoverijssel.nl](mailto:info@natuurbankoverijssel.nl)  
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Opdrachtgever: N+L Landschapsvormgevers

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna



Projectnummer en versie: 5266 versie 1.1	Status: definitief
Ligging plangebied: Bellinckhofweg 4 en Bellinckhofweg 1 Weerselo & Langemaatsweg 11 Geesteren & Stempelsdijk 3 Saasveld	Rapportdatum: 31-5-2023
Auteur: B. Wagener	Veldwerk uitgevoerd door: Ing. P. Leemreise e.a.

*De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.*

# Inhoudsopgave

Samenvatting .....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
Hoofdstuk 2 Het plangebied .....	6
2.1 Situering .....	6
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	6
Hoofdstuk 3 Voorgenomen activiteiten.....	9
3.1 Algemeen .....	9
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden .....	11
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer .....	11
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied .....	12
Hoofdstuk 4 Toetsingskaders.....	13
4.1 Algemeen .....	13
4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000 .....	13
4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming.....	13
4.4 Wet natuurbescherming; Houtopstanden .....	14
4.5 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.....	14
Hoofdstuk 5 Gebiedsbescherming.....	15
5.1 Algemeen .....	15
5.2 Natuurnetwerk Nederland .....	15
5.3 Natura 2000.....	17
5.4 Slotconclusie.....	21
Hoofdstuk 6 Soortenbescherming .....	22
6.1 Methode.....	22
6.1.1 Algemeen .....	23
6.1.2 Bronnenonderzoek.....	23
6.1.3 Veldonderzoek .....	24
6.1.4 Methode per soortgroep.....	24
6.2 Resultaten .....	25
6.3 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	28
6.4 Historische gegevens en overige bronnen .....	30
6.5 Volledigheid van het onderzoek.....	30
Hoofdstuk 7 Conclusies.....	31

## SAMENVATTING

Er zijn concrete plannen voor het bouwen van twee woningen op de adressen Bellinckhofweg 1 te Weerselo en Stempelsdijk 3 te Saasveld. Ter compensatie voor de bouw van de woningen, worden diverse opstallen op de adressen Bellinckhofweg 4 te Weerselo en Langemaatsweg 11 te Geesteren geamoveerd. Nadien worden de deelgebieden landschappelijk ingepast met diverse beplanting. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied (alle deelgebieden) is op 22 mei 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:*

Geen van de deelgebieden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Alle deelgebieden liggen op enige afstand van Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, kan toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de werkzaamheden aan de Bellinckhofweg 4 en Langemaatsweg 11 op voorhand uitgesloten worden. Gelet op de aard en duur van de ontwikkelingen aan de Bellinckhofweg 1 en Stempelsdijk 3, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Er dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase.

### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien bebouwing (m.u.v. Bellinckhofweg 4) wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld



wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde dieren mogelijk tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

*Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:*

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein ongeschikt maken);
- Stikstofberekening uitvoeren voor de ontwikkel- en gebruiksfase van deelgebieden Bellinckhofweg 1 en Stempelsdijk 3;

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Er zijn concrete plannen voor het bouwen van twee woningen op de adressen Bellinckhofweg 1 te Weerselo en Stempelsdijk 3 te Saasveld. Ter compensatie voor de bouw van de woningen, worden diverse opstallen op de adressen Bellinckhofweg 4 te Weerselo en Langemaatsweg 11 te Geesteren geamoveerd. Nadien worden de deelgebieden landschappelijk ingepast met diverse beplanting. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel (Natuurnetwerk Nederland).

### *Doel van deze rapportage:*

*De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering. Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.*

## HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

### 2.1 Situering

Het plangebied bestaat uit vierdeelgebieden; Bellinckhofweg 1 en 4 te Weerselo, Stempelsdijk 3 te Saasveld en Langemaatsweg 11 te Geesteren. Alle deelgebieden liggen in het buitengebied.

### 2.2 Beschrijving van het plangebied

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 1*

Dit deelgebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. De te slopen bebouwing in het deelgebied bestaat uit een kapschuur, een mestsilo en drie kleine schuurtjes. De schuurtjes zijn allemaal gebouwd van damwandplaten, golfplaten en hout. De kapschuur is deels gebouwd van bakstenen, deels van damwandplaten en is bedekt met golfplaten. In en rondom de bebouwing staan diverse goederen opgeslagen. Er is geen open water aanwezig in het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



*Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 4*

Dit deelgebied vormt een deel van een bestaand erf en bestaat volledig uit bebouwing. De te slopen bebouwing bestaat uit een varkensstal en een houten schuurtje. De varkensstal is gebouwd van bakstenen, beschikt over een (holle) spouwmuur en is bedekt met golfplaten. Onder de golfplaten is vogelschroot aangebracht. Het kleine schuurtje is gebouwd van hout en bedekt met dakpannen. Er is geen open water aanwezig in het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



*Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

### *Deelgebied Stempelsdijk 3*

Dit deelgebied vormt een deel van een bestaand erf en bestaat uit bebouwing, erfverharding en grasland. De te slopen bebouwing bestaat uit een varkensstal welke gebouwd is van bakstenen, beschikt over een (holle) spouwmuur en bedekt is met golfplaten. Het grasland waarop de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd bestaat uit een intensief beheerde (maaien en afvoeren) raaigrasvegetatie. Er is geen open water aanwezig in het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



*Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

### *Deelgebied Langemaatsweg 11*

Dit deelgebied vormt een deel van een bestaand erf en bestaat volledig uit bebouwing. De te slopen bebouwing bestaat uit een schuur welke gebouwd is van bakstenen en bedekt is met golfplaten. Het gebouw beschikt over een (holle) spouwmuur. Delen van de gevels beschikken over damwandplaten als gevelbekleding. Er is geen open water aanwezig in het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



*Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

## HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

### 3.1 Algemeen

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 1:*

Het voornemen bestaat om een extra woning met bijgebouw in het plangebied te realiseren. De varkensstal en de schuurtjes worden gesloopt en er wordt c.a. 1000 m<sup>2</sup> verharding verwijderd. Er wordt geen nieuwe verharding aangelegd en wordt geen beplanting verwijderd. Het plangebied wordt nadien landschappelijk ingepast, middels aanplant van erfbeplanting, solitaire bomen, een haag en onderbeplanting. Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijk eindbeeld van het plangebied weergegeven.



*Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: N+L Landschapsontwerpers).*

Concreet worden de volgende activiteiten uitgevoerd;

- Slopen bebouwing;
- Verwijderen erfverharding;
- Bouwrijp maken bouwplaats;
- Bouwen woning en bijgebouw;
- Aanleggen erfbeplanting;

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 4*

Het voornemen bestaat de varkensstal en het houten schuurtje te slopen. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Ook wordt er geen beplanting gerooid. Nadien wordt het erf landschappelijk ingepast met diverse beplanting. Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijke eindbeeld weergegeven.



Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: N+L Landschapsontwerpers).

Concreet worden de volgende activiteiten uitgevoerd;

- Slopen bebouwing;
- Aanleggen erfbeplanting;

### Deelgebied Stempelsdijk 3

Het voornemen bestaat om een extra woning met bijgebouw in het plangebied te realiseren. De aanwezige stal in het plangebied wordt gesloopt en er wordt c.a. 350 m<sup>2</sup> verharding verwijderd. Er wordt circa 470 m<sup>2</sup> verharding aangelegd (klinkers), maar er wordt geen beplanting verwijderd. Het plangebied wordt nadien landschappelijk ingepast, middels aanplant van erfbeplanting, loofbomen en hagen. Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijk eindbeeld van het plangebied weergegeven.



Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: N+L Landschapsontwerpers).

Concreet worden de volgende activiteiten uitgevoerd;

- Slopen bebouwing;
- Verwijderen erfverharding;

- Bouwrijp maken bouwplaats;
- Bouwen woning en bijgebouw;
- Aanleggen erfverharding en erfbeplanting;

#### *Deelgebied Langemaatsweg 11*

Het voornemen bestaat de schuur te slopen. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Ook wordt er geen beplanting gerooid. Nadien wordt het erf landschappelijk ingepast met diverse beplanting. Op onderstaande afbeelding wordt het wenselijke eindbeeld weergegeven.



*Verbeelding van het wenselijk eindbeeld (bron: N+L Landschapsontwerpers).*

Concreet worden de volgende activiteiten uitgevoerd;

- Slopen schuur;
- Aanleggen erfbeplanting;

### **3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden**

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

### **3.3 Vaststellen van de invloedsfeer**

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.



In deze studie wordt gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals sloop- en bouwwerkzaamheden en het bewonen van de woningen.

*Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:*

Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst deelgebied Bellinckhofweg 1 aan bos en grenzen de andere deelgebieden aan woonerf en agrarische cultuurgrond.

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten is het niet aannemelijk dat beschermde waarden buiten deelgebieden Bellinckhofweg 4, Langemaatsweg 11 en Stempelsdijk 3 negatief beïnvloed worden door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden in bos kan wel leiden tot een negatief effect op soorten en waarden in het aangrenzende bos.

### **3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied**

Het onderzoeksgebied in de deelgebieden Bellinckhofweg 4, Langemaatsweg 11 en Stempelsdijk 3 worden gelijk gesteld aan het plangebied. Het onderzoeksgebied in deelgebied Bellinckhofweg 1 bestaat uit het plangebied en het naastgelegen bos (zie onder). Indien in het vervolg van de studie gesproken wordt over 'plangebied', wordt onderstaand onderzoeksgebied bedoeld.



*Begrenzing van het onderzoeksgebied aan de Bellinckhofweg 1; deze wordt met de rode lijn aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

### 4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

### 4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

### 4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

#### Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

#### Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

#### Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

#### **4.4 Wet natuurbescherming; Houtopstanden**

De Wet natuurbescherming beschermt het areaal bos in ons land. Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. De opstand moet buiten het erf liggen.

- De houtopstand ligt buiten de bebouwde kom houtopstanden en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000m<sup>2</sup>);
- De houtopstand ligt buiten de bebouwde kom houtopstanden en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

#### **4.5 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

### 5.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

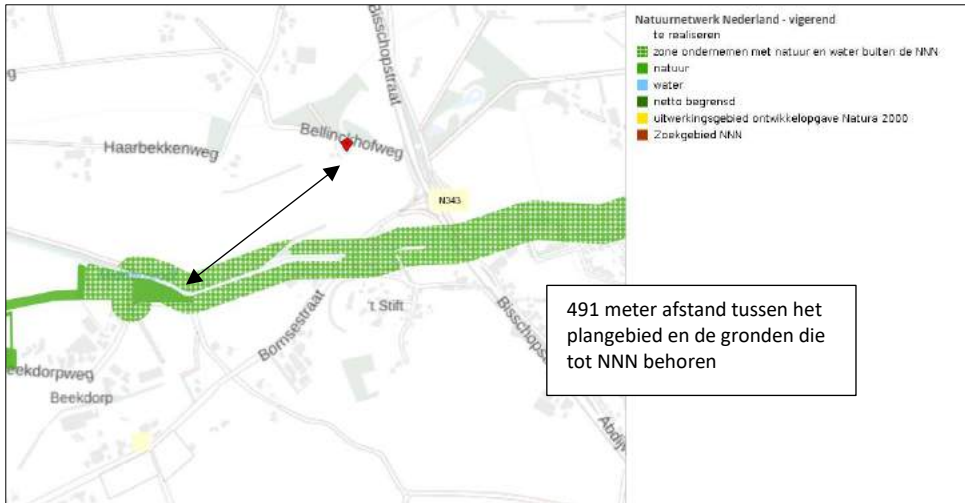
Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

### Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 1*

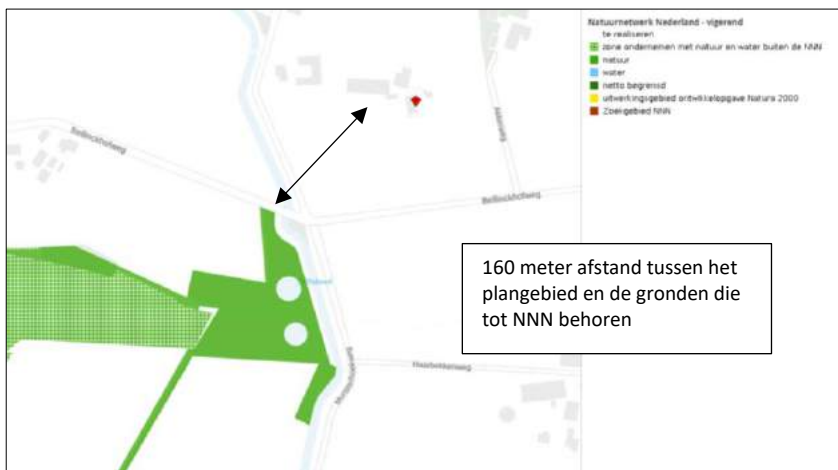
Het plangebied ligt op minimaal 491meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron: provincie Overijssel).

#### Deelgebied Bellinckhofweg 4

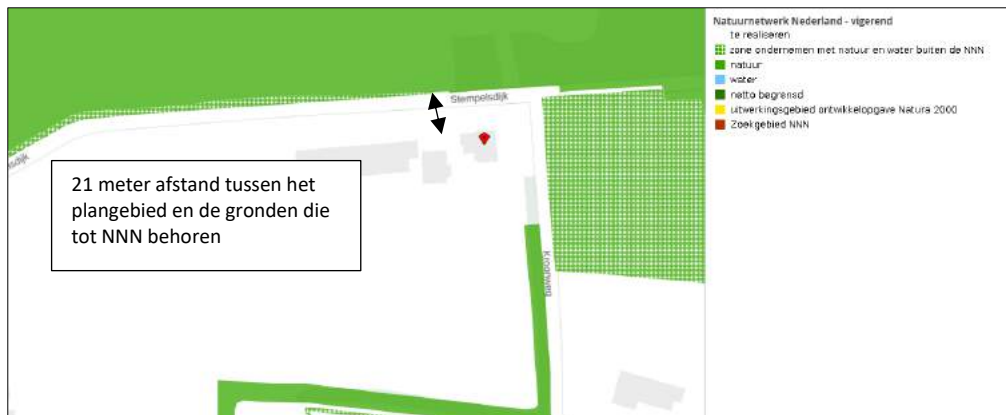
Het plangebied ligt op minimaal 160 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron: provincie Overijssel).

#### Deelgebied Stempelsdijk 3

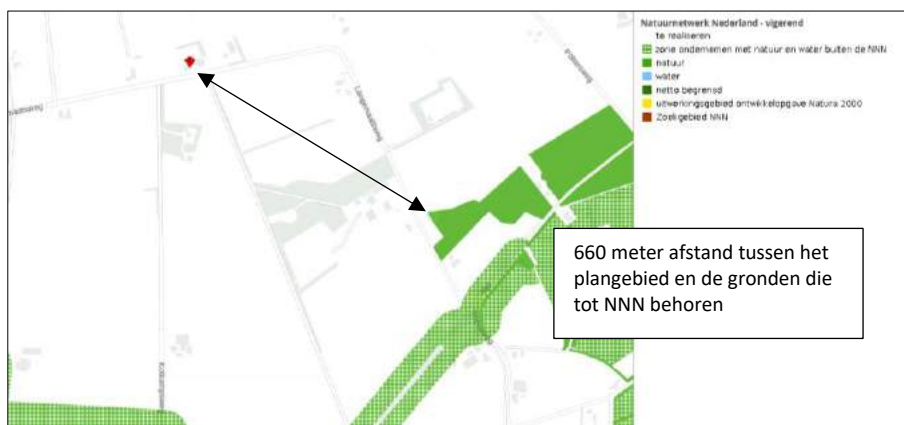
Het plangebied ligt op minimaal 21 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron: provincie Overijssel).

### Deelgebied Langemaatsweg 11

Het plangebied ligt op minimaal 660 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron: provincie Overijssel).

### Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

### Toetsing aan provinciaal beleid

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

### 5.3 Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

## Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

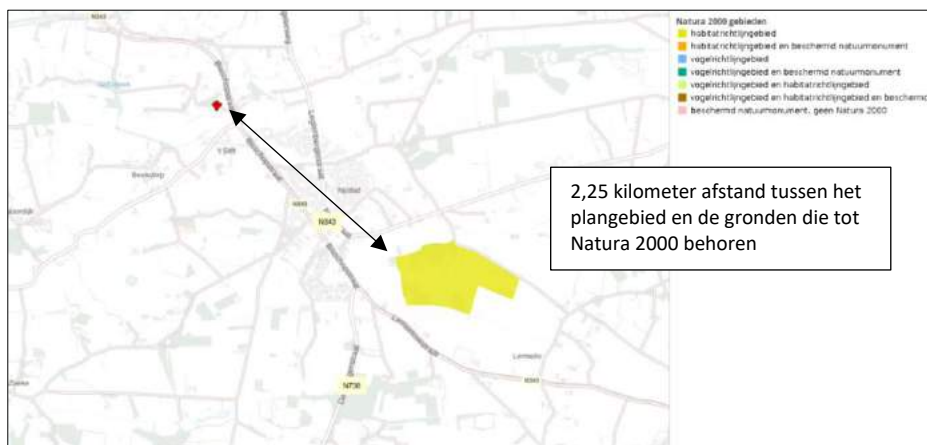
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

## Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000; deelgebied Bellinckhofweg 1

Het plangebied ligt op minimaal 2,25 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Lemselermaten. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

## Effectbeoordeling

### Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

## Beoordeling stikstof

- Ontwikkelfase

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van **sloopmateriaal**, de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel.

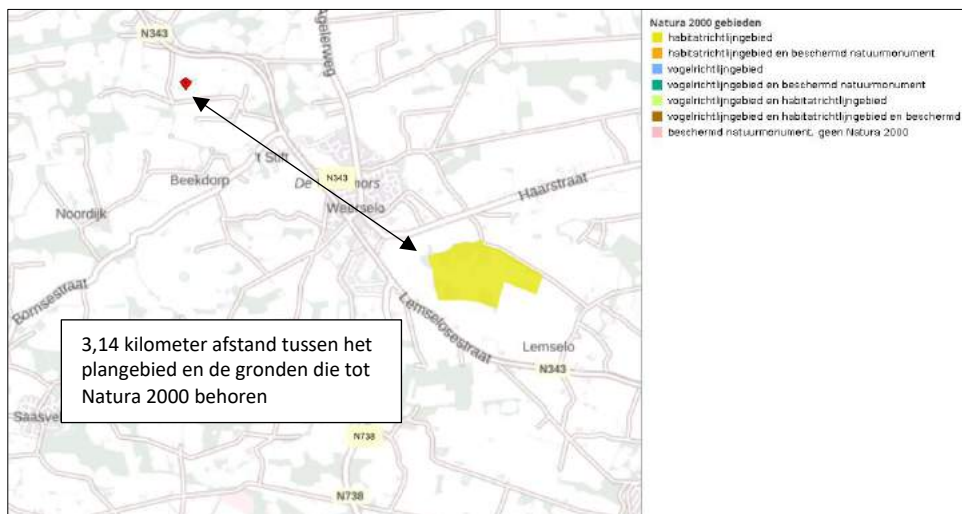
Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om zekerheid te krijgen dient een stikstofberekening uitgevoerd worden.

- Gebruiksfase

Het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase (wonen, 8,2 verkeersbewegingen per etmaal), ligt hoger dan het aantal verkeersbewegingen voor een recreatiewoning (2,8 verkeersbewegingen per etmaal). Gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura-2000 gebied. Om zekerheid te krijgen dient een stikstofberekening uitgevoerd worden.

### Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000; deelgebied Bellinckhofweg 4

Het plangebied ligt op minimaal 3,14 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Lemselermaten. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

## Effectbeoordeling

### Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

### Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopmateriaal en vervoer van personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de



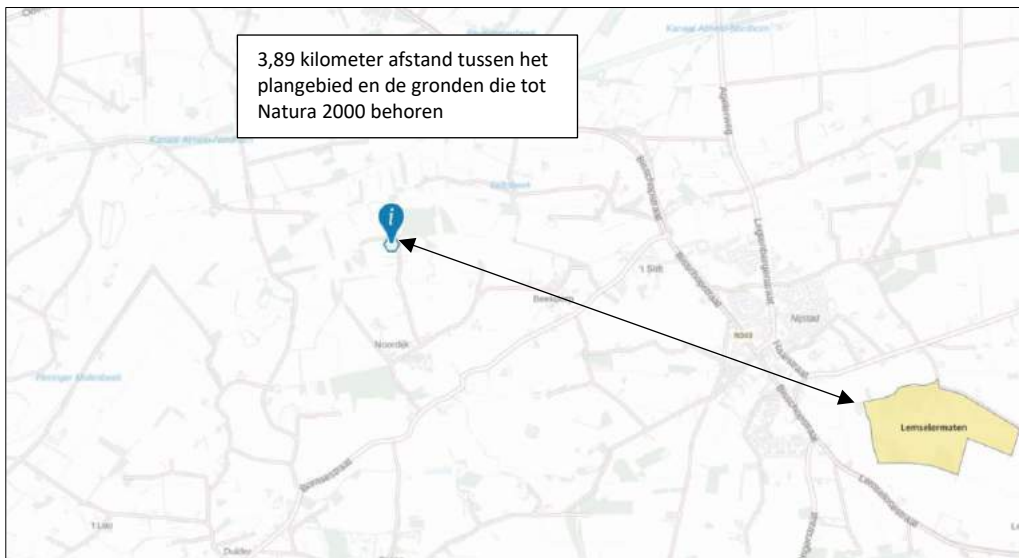
ontwikkelfase, en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied op voorhand uitgesloten worden. Een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

#### Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Er vindt geen toename van verkeersbewegingen plaats in de nieuwe situatie. Daarnaast worden er geen dieren meer gehouden. Toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied kan op voorhand uitgesloten worden. Een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

#### Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000; deelgebied Stempelsdijk 3

Het plangebied ligt op minimaal 3,89 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Lemselermaten. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

#### Effectbeoordeling

##### Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

##### Beoordeling stikstof

- Ontwikkelfase

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van **sloopmateriaal**, de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel.

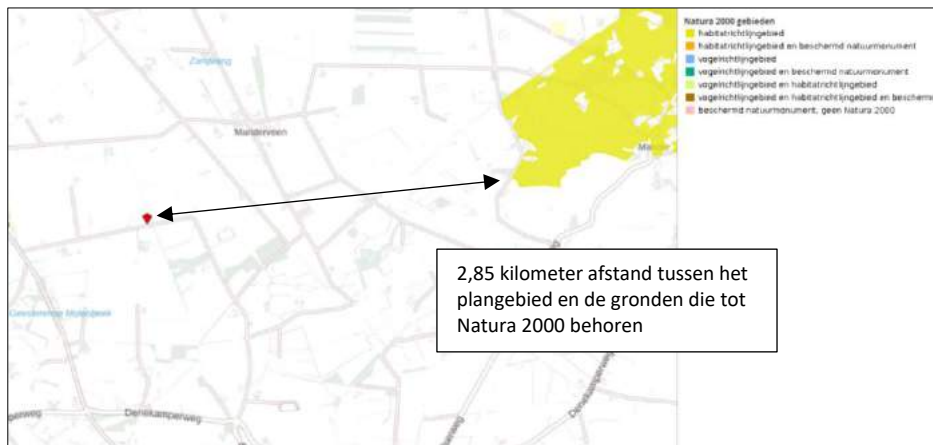
Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om zekerheid te krijgen dient een stikstofberekening uitgevoerd worden.

- Gebruiksfase

Het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase (wonen, 8,2 verkeersbewegingen per etmaal), ligt hoger dan het aantal verkeersbewegingen voor een recreatiewoning (2,8 verkeersbewegingen per etmaal). Gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura-2000 gebied. Om zekerheid te krijgen dient een stikstofberekening uitgevoerd worden.

#### Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000; deelgebied Langemaatsweg 11

Het plangebied ligt op minimaal 2,85 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Springendal & Dal van de Mosbeek. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

#### Effectbeoordeling

##### Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

##### Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopmateriaal en vervoer van personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied op voorhand uitgesloten worden. Een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

##### Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Er vindt geen toename van verkeersbewegingen plaats in de nieuwe situatie. Het aantal woongelegenheden blijft gelijk. Toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied kan op voorhand uitgesloten worden. Een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

#### 5.4 Slotconclusie

Geen van de deelgebieden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Alle deelgebieden liggen op enige afstand van Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, kan toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de werkzaamheden aan de Bellinckhofweg 4 en Langemaatsweg 11 op voorhand uitgesloten worden. Gelet op de aard en duur

van de ontwikkelingen aan de Bellinckhofweg 1 en Stempelsdijk 3, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Er dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase.

## HOOFDSTUK 6

## SOORTENBESCHERMING

### 6.1 Methode

### 6.1.1 Algemeen

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Bronnenonderzoek (o.a. internet en de Nationale databank flora en fauna);
- Veldbezoek op 22 mei 2023 door ervaren ecooloog;

### 6.1.2 Bronnenonderzoek

Op 31 mei is de NDFF geraadpleegd en is gekeken of waarnemingen van beschermde planten en dieren aanwezig zijn in de databank.

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 1*

In de NDFF zijn vier records opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. Dit betreffen waarnemingen van vaatplanten. Hieronder wordt het zoekgebied weergegeven, waarbinnen de NDFF is geraadpleegd.



*Zoekgebied waarbinnen de NDFF is doorzocht op flora- en faunawaarnemingen.*

#### *Deelgebied Bellinckhofweg 4*

In de NDFF zijn geen records opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. Hieronder wordt het zoekgebied weergegeven, waarbinnen de NDFF is geraadpleegd.



*Zoekgebied waarbinnen de NDFF is doorzocht op flora- en faunawaarnemingen.*

#### *Deelgebied Stempelsdijk 3*

In de NDFF zijn geen records opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. Hieronder wordt het zoekgebied weergegeven, waarbinnen de NDFF is geraadpleegd.



*Zoekgebied waarbinnen de NDFF is doorzocht op flora- en faunawaarnemingen.*

#### *Deelgebied Langemaatsweg 11*

In de NDFF is één record opgenomen die betrekking heeft op het plangebied. Dit betreft een waarneming van een vink. Hieronder wordt het zoekgebied weergegeven, waarbinnen de NDFF is geraadpleegd.



*Zoekgebied waarbinnen de NDFF is doorzocht op flora- en faunawaarnemingen.*

### **6.1.3 Veldonderzoek**

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 22 mei 2023 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;

### **6.1.4 Methode per soortgroep**

### **Vogels**

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. De meeste vogelsoorten bezetten een territorium in deze tijd van het jaar en vertonen territorium-indicerend gedrag (zingen/balts). Veel vogelsoorten bezetten een nestplaats en sommigen hebben al uitgevlogen jongen.

In het plangebied is gekeken naar vogels, oude nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijfsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek en onderzoek naar voortplantingslocaties.

Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen. De bebouwing is specifiek beoordeeld als potentiële verblijfplaats voor steenmarter.

### **Vleermuizen**

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van vleermuizen. Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

### **Amfibieën**

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën en onderzoek naar voortplantingsplaatsen. Sommige amfibieën hebben de voortplantingswateren reeds verlaten (bruine kikker, gewone pad) en bezetten het landbiotoop.

Er is in het plangebied gezocht naar amfibieën en rust- en voortplantingsplaatsen van amfibieën.

### **Overige soorten**

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

## **6.2 Resultaten**

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

### **Vogels**

Het plangebied wordt als functioneel leefgebied voor vogels beschouwd. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er ieder voorjaar, met uitzondering van het plangebied aan de Bellinckhofweg 4, vogels in het plangebied. Vogels kunnen nestelen in de te slopen bebouwing. De bebouwing aan de Bellinckhofweg 4 is door aanwezig vogelschroot niet toegankelijk voor vogels. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn holenduif, winterkoning, merel, roodborst en witte kwikstaart. Vermoedelijk nestelen er tevens diverse bosvogelsoorten in het omliggende bos aan de Bellinckhofweg 1. Om de wenselijke ontwikkeling mogelijk te maken, hoeven geen bomen of struiken gerooid te worden en wordt deze potentiële nestlocatie dus niet negatief beïnvloedt. Er zijn tijdens het bezoek geen huismussen in het plangebied aangetroffen en er zijn geen geschikte nestlocaties voor deze soort aanwezig in de bebouwing. Ook zijn er geen aanwijzingen aangetroffen die erop duiden dat boerenzwaluwen in de te slopen gebouwen nestelen. Er zijn geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen in of rondom het onderzoeksgebied waargenomen. Deze nesten zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijtsporen en braakballen.

Door het slopen van bebouwing tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een vogel gedood en een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Mogelijk neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied iets af, als gevolg van het bebouwen en verharden van een deel van het plangebied.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Slopen bebouwing;
- Bebouwen en verharden plangebied;

### **Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten huisspitsmuis, bosmuis, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen en bosmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Bosmuizen en huisspitsmuizen kunnen een vaste rust- en voortplantingsplaats bezetten in bebouwing tussen opgeslagen goederen. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen van egels aangetroffen in het onderzoeksgebied. Een geschikte plek voor steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, zoals een holle ruimte onder het dakvlak van de bebouwing, ontbreekt in het onderzoeksgebied. Tevens zijn er geen sporen, zoals prooiresten of uitwerpselen aangetroffen in of rondom de bebouwing. Het plangebied wordt niet als geschikt functioneel leefgebied van kleine marterachtigen beschouwd en er zijn geen waarnemingen van deze soortgroep in het plangebied of in de omgeving van het plangebied vastgesteld (NDF, 2023).

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Als gevolg van het bebouwen en verharden van een deel van het plangebied, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige grondgebonden zoogdieren af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Slopen bebouwing;
- Bebouwen en verharden plangebied (deels);

### **Vleermuizen**

- Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Er zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Een deel van de bebouwing beschikt weliswaar over een (holle) spouwmuur, maar er zijn geen openingen in de gevels aangetroffen, zoals open stootvoegen, die vleermuizen een mogelijkheid bieden om een verblijfplaats te bezetten. De dakranden sluiten tevens

nauw aan op de gevels. Verder zijn er geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen.

- Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Slopen bebouwing;

- Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Amfibieën**

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond. De aanwezige bebouwing is niet toegankelijk voor amfibieën. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd (NDFF, 2023). Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er mogelijk een amfibie gedood en wordt er mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor amfibieën neemt af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Verwijderen opgeslagen goederen;
- Bebouwen en verharderen plangebied;

### **Overige soorten**



Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

### 6.3 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

#### Vogels

Als gevolg van het slopen van bebouwing (m.u.v. de bebouwing in deelgebied Bellinckhof 4) tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels neemt mogelijk tijdelijk af, maar is voor de voorkomende soorten niet beschermd.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren);

#### Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

- Essentieel foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

- Essentiële Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes<sup>1</sup> van vleermuizen.

---

<sup>1</sup> Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Grondgebonden zoogdieren**

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden of dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het ongeschikt maken van het werkterrein is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is, voor de in het plangebied voorkomende soorten, niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen (mits er zorgvuldig gehandeld wordt);

### **Amfibieën**

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Dit dient buiten de winterrustperiode plaats te vinden. Voor het ongeschikt maken van het werkterrein is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is, voor de in het plangebied voorkomende soorten, niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen (mits er zorgvuldig gehandeld wordt);

### **Overige soorten**

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen vogels doden
Vleermuizen	Rust- of voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegrouete	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

*Samenvatting van de wettelijke consequenties.*

Soortgroep	Vaste rust- plaats	Voortplan- tingsplaats	Vliegrouete (vleermuizen)	Essentieel foerageer- gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

*Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.*

## 6.4 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

## 6.5 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

## HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode<sup>2</sup> om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Geen van de deelgebieden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Alle deelgebieden liggen op enige afstand van Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, kan toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de werkzaamheden aan de Bellinckhofweg 4 en Langemaatsweg 11 op voorhand uitgesloten worden. Gelet op de aard en duur van de ontwikkelingen aan de Bellinckhofweg 1 en Stempelsdijk 3, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Er dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien bebouwing (m.u.v. Bellinckhofweg 4) wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde dieren mogelijk tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

---

<sup>2</sup> Voor deze activiteit, is geen goedgekeurde en toepasbare gedragscode beschikbaar.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 5. Jaarrond beschermde nesten:

**Bijlage 1 Natuurkalender**

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
<b>houtopstanden</b>												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
<b>bomen met winterslaapplaats vogels</b>												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
<b>das</b>												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
<b>Grazige vegetaties</b>												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
<b>Wateren</b>												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
<b>Gebouwen m.b.t. vleermuizen</b>												
zomerverblijf												
winterverblijf												

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.  
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.  
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

## **Bijlage 2**

### **Toelichting Wet Natuurbescherming**

#### **Drie beschermingsregimes**

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

#### **Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’**

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

#### **Zorgplicht voor dieren en planten**

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

#### **Vrijstelling regelgeving**

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

### Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te storen	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

*Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

## Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan om van de onderstaande soorten de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het opzettelijk 'doden' van onderstaande soorten is niet toegestaan. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

<b>Overzicht algemene vrijstellingen soorten per provincie</b>		Op basis van door PS vastgestelde provinciale verordeningen d.d. 25 april 2022												
Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
<b>Zoogdieren</b>														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	√		√5			√				√		√	√
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						√1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Haas	<i>Lepus europeus</i>	√	√	√	√		√	√	√	√			√	√
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	√		√5			√				√		√	√
Huisspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√			√	√
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						√							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√		√
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			√			√2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Vas	<i>Vulpes vulpes</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	√		√5		√	√				√		√	√
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							√						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
<b>Amfibieën en reptielen</b>														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						√3							
Kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						√4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus</i>	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√

Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.



wettelijke belangen:

3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		√									√		
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv bestendig beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv bestendig beheer of onderhoud overig	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.g	ikv bestendig beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	√	√	√	√		√	√		√	√	√	√	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					√						√		√
(geldt alleen voor vrijgestelde amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats, en onderzoek & onderwijs										√				

verbodsbepalingen:

art. 3.10, lid 1, onder a	doden	√**		√**		√**			√		√**	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder a	vangen	√**	√	√**	√**	√**	√**	√	√	√**	√	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder b	beschadigen of vernielen vaste voortplantings- of rustplaatsen	√	√	√**	√	√	√	√	√	√**	√	√	√	√

Legenda:

√ soort is vrijgesteld

\* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid

\*\* de vrijstelling is verleend onder specifieke voorwaarden. Doden is niet altijd voor iedere soort toegestaan. Ga naar de betreffende verordening of regeling voor meer informatie.

1 de vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november

2 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

3 de vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

4 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

5 de vrijstelling voor deze soorten wordt ingetrokken met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.

Opmerking bij Friesland: Er gelden allerlei aanvullende voorschriften aan de vrijstelling mbt doden, vangen, vrijlaten en beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen. In de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb. Deze omissie wordt rechtgezet bij de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.

**Bijlage 3. Fotobijlage**  
Deelgebied Bellinckhofweg 1





Deelgebied Bellinckhofweg 4





Deelgebied Langemaatsweg 11





Deelgebied Stempelsdijk 3



#### **Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:**

Internet:

<https://www.verspreidingsatlas.nl>

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

<https://pdokviewer.pdok.nl/>

<https://www.ndff.nl/>

## Bijlage 5. Jaarrond beschermde nesten in Overijssel

#	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
1	Steenuil	<i>Athena noctua</i>	1
2	Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	2
3	Huisemus	<i>Passer domesticus</i>	2
4	Huiszwaluw	<i>Delichon urbicum</i>	2
5	Roek	<i>Corvus frugilegus</i>	2
6	Boerenzwaluw	<i>Hirundu rustica</i>	3
7	Bosuil	<i>Strix aluco</i>	3
8	Grote gele kwikstaart	<i>Motacilla cinerea</i>	3
9	Kerkuil	<i>Tyto alba</i>	3
10	Oehoe	<i>Bubo bubo</i>	3
11	Ooievaar	<i>Ciconia ciconia</i>	3
12	Slechtvalk	<i>Falco peregrinus</i>	3
13	Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	3
14	Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	4
15	Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	4
16	Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	4
17	Raaf	<i>Corvus corax</i>	4
18	Ransuil	<i>Asio otus</i>	4
19	Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	4
20	Torenvalk	<i>Falco tinnunculus</i>	4
21	Wespendief	<i>Pernis apivorus</i>	4
22	Zeearend	<i>Haliaeetus albicilla</i>	4
23	Zwarte wouw	<i>Milvus migrans</i>	4
24	Blauwe reiger	<i>Ardea cinerea</i>	5
25	Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>	5
26	Boomklever	<i>Sitta europaea</i>	5
27	Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>	5
28	Draaihals	<i>Jynx torquilla</i>	5
29	Gekraagde roodstaart	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	5
30	Glanskop	<i>Parus palustris</i>	5
31	Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>	5
32	Groene specht	<i>Picus viridis</i>	5
33	Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	5
34	Grutto	<i>Limosa limosa</i>	5
35	IJsvogel	<i>Alcedo atthis</i>	5
36	Kleine bonte specht	<i>Dryobates minor</i>	5
37	Kortsnavelboomkruiper	<i>Certhia familiaris macrodactyla</i>	5
38	Middelste bonte specht	<i>Dendrocoptes medius</i>	5
39	Oeverzwaluw	<i>Riparia riparia</i>	5
40	Ringmus	<i>Passer montanus</i>	5
41	Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>	5
42	Tapuit	<i>Oenanthe oenanthe</i>	5
43	Tureluur	<i>Tringa totanus</i>	5
44	Veldleeuwerik	<i>Alauda arvensis</i>	5
45	Wulp	<i>Numenius arquata</i>	5
46	Zomertortel	<i>Streptopelia turtur</i>	5
47	Zwarte mees	<i>Periparus ater</i>	5
48	Zwarte roodstaart	<i>Phoenicurus ochruros</i>	5

Categorie 1: Nesten die gedurende het broedseizoen in gebruik zijn als nest en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats

Categorie 2: Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Categorie 3: Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Categorie 4: Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen

Categorie 5: Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen

Deze lijst met vogelsoorten maakt onderdeel uit van de beleidsregels Natuur Overijssel 2019. Kijk voor nadere informatie in de handreiking "Soortenbescherming in Overijssel; Handreiking voor het aanvragen van een ontheffing" op de website <http://www.overijssel.nl/loket/vergunning/milieu-natuur/wet-3/>







# **Bestemmingsplan Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren**

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPLANGEMAATSW11-  
VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidenderegels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Leiding - Riool	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	18
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

## Bijlagen bij regels

<b>Bijlage1</b>	<b>Invullingruimtelijkkwaliteitsplan</b>
<b>Bijlage2</b>	<b>Ondergeschiktetweede tak of een deeltijdfunctie</b>

# Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren" met identificatienummer NL.IMRO.0183.BUIBPLANGEMAATSW11-VG01 van de gemeente Tubbergen;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of een bedrijf dat op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.7 appartement:

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

### 1.8 archeologische waarden:

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

### 1.9 archeologisch waardevol terrein:

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

### 1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.11 bed and breakfast:

een verblijfsrecreatieve medegebruiksvorm als ondergeschikte activiteit in een (bedrijfs)woning periodiek kortdurend recreatief verblijf wordt verschaft en ontbijt wordt geserveerd, gedreven door de bewoner(s) van die (bedrijfs)woning. Onder bed and breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

### 1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, een aan huis verbonden beroep daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw:

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

1.14 bestaand:

ten aanzien van de vóór 1998 aanwezige bouwwerken, ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik;

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het Bestemmingsplan Buitengebied Tubbergen 2016;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 boerderijkamers:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.19 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;

1.20 boomteeltbedrijf:

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwwerk:

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

1.26 camper:

motorvoertuig dat is ingericht om te kunnen slapen en te verblijven;

1.27 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 gebouw:

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

1.31 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;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden daaronder niet begrepen;

1.34 inpassingsplan:

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

1.35 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 Woningwet een omgevingsvergunning is vereist;

1.36 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;

1.37 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 steeds onderdeel van het toetsingskader zijn).

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 zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschaps-ontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.38 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;

1.39 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.40 overkapping:

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

1.41 parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.42 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het aansluitende terrein na voltooiing van de bouw plus maximaal 60 centimeter;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.43 permanente bewoning;

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

1.44 plattelandskamers:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.45 productiegebonden detailhandel:

een ondergeschikte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.46 prostitutie:

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

1.47 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;

1.48 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privéhuus of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.50 stacaravan/chalet

een kampeermiddel, al dan niet 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;

1.51 voertuig:

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft 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;

1.53 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;

1.54 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;:

1.55 woning:

een complex van ruimten in een gebouw dat dient voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 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;

## 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 bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens

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

2.7 afstand tot de weg

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

### 2.8 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappen-huizen, gangen en overige dienstruimten

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. paardrijdbakken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. 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 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 hoofdgebouw met één woning worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, danwel de bestaande situatie;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zal ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> bedragen, danwel de bestaande situatie;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande omvang;
- 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 ruimte
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij:
  - 1. de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- i. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij:
  - 1. de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij:
  - 1. de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- l. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij:
  - 1. 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.

- m. 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;
- n. 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.

### 3.2.2 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 bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het bestaande 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 vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, danwel de huidige situatie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij;
  - 1. ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte" in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven gezamenlijke maximale oppervlakte zal bedragen;
  - 2. het bestemmingsvlak eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden een gezamenlijk oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>; in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m<sup>2</sup> zal bedragen.
- 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.

### 3.2.3 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.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Situering hoofdgebouw

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

### 3.3.2 Vergroten inhoud woongedeelte binnen een hoofdgebouw

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



### 3.3.3 Vergroten inhoud hoofdgebouw

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

### 3.3.4 Situering vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder d en 3.2.2 onder a in die zin dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of 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 aangrenzende gronden.

### 3.3.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in combinatie met saneren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup>, mits:

- a. bij vervanging boven de in 3.2.2 onder c toegestane 350 m<sup>2</sup> 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.

## 3.4 Specifiekegebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in aanvulling op het gestelde in 7.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de onder 3.1 onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden, tenzij er sprake is van gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden dat reeds aanwezig was op het moment dat het "Vorbereidingsbesluit wonen buitengebied" met planidentificatie NL.IMRO.0183.VBWONENB-VG01 in werking trad (30 november 2018);
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

### 3.4.2 Niet strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw en/of 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 ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw dan wel het vrijstaande bijbehorende bouwwerk bedraagt;
  3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel
- c. het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van:
  1. bed en breakfast waarbij ten hoogste acht slaapplekken in een hoofdgebouw zijn toegestaan;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;

- e. 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.

#### 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Invulling ruimtelijk kwaliteitsplan aangeduid met de letters E, I, J en K, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 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 het in Bijlage 1 opgenomen Invulling ruimtelijk kwaliteitsplan, aangeduid met de letters E, I, J en K, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting - sloop

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 3.1 opgenomen bestemming zonder de sloop van de in Bijlage 1 Invulling ruimtelijk kwaliteitsplan als 'te slopen opstallen' aangeduide bouwwerken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 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 1 Invulling ruimtelijk kwaliteitsplan als 'te slopen opstallen' aangeduide bouwwerken.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Kleinschalige bedrijfs- of recreatieve functie bij wonen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 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 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. niet meer dan 500 m<sup>2</sup> 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.

#### 3.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 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 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 Afwijken van het ruimtelijk kwaliteitsplan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 Invulling ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de

- landschappelijke waarden, waarvoor genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

#### 3.5.4 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder c 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 woonhuis waar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
- c. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat het kampeerterrein op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- d. het parkeren plaatsvindt op het campingterrein dan wel binnen het bijbehorende bestemmingsvlak;
- e. 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;
- f. de standplaatsen dusdanig worden gesitueerd dat er sprake is van een clustering van het campingterrein met het bijbehorende woonhuis;
- g. 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 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 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 m<sup>2</sup>, met een maximum inhoud van 250 m<sup>3</sup>, bedraagt;
- d. de kamers/appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
- e. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing en de parkeerplaatsen op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- f. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 4 Leiding - Riool

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding en het onderhoud en beheer daarvan; met de daarbijbehorende:
- b. andere bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

#### 4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### 4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende nutsleiding;
- b. met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is.

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

#### 4.4.1 Vergunningsplichtige 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 egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

#### 4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### 4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

## **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### 4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Riool' wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud van de archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Omgevingsvergunning voor bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> 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 Vergunningsplichtige 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 5000 m<sup>2</sup>, 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 5000 m<sup>2</sup>;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>;
- 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 5000 m<sup>2</sup>;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>, 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 begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.





# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Strijdiggebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan in de regels van het bestemmingsplan is toegelaten;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik en laten gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en/of standplaatsen voor detailhandel, tenzij hiervoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, en/of afwijking is verleend;
- e. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan in de vorm van opslag ten dienste van een loon- en grondverzetsbedrijf voor een periode van maximaal zes maanden per kalenderjaar en met uitzondering van organisch materiaal zoals bladeren, berm- en slotmaaisel ter verbetering van de bodemstructuur van de agrarische gronden voor een periode van maximaal twaalf maanden per kalenderjaar;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand;
- h. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- i. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- j. het gebruik van bijgebouwen, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen, chalets en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
- k. het gebruik en laten gebruik van (zelfstandig) bewonen van gebouwen, niet zijnde woningen.

## **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

### **8.1 Overige zone - Vestigingsgebied voor boom- en sierteelt**

#### 8.1.1 Doel aanduiding

D 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.

#### 8.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Voor nieuwvestiging zie artikel 4.7.4 of 5.7.4 van het bestemmingsplan Tubbergen, Buitengebied 2016 Veegplan met imro-idn NL.IMRO.1863.BPBUIVEEGPLAN-VG01.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes en overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
  3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens of daar waar geen sprake is van een bouwgrens, de voorgevel, de grenzen of de voorgevel 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 wordt overschreden;
- e. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor wonen bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
  1. de inhoud ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt.
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de inrichting van een camperterrein, mits:
  1. het terrein uitsluitend gebruikt mag worden voor de plaatsing van ten hoogste 25 campers;
  2. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
  3. het terrein op of direct aansluitend aan een agrarische bedrijfskavel of een voormalige agrarische bedrijfskavel wordt aangelegd. Indien daarvan geen sprake is, zal met maatwerk sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

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

- a. de dubbelbestemming '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.
- b. 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 11 Overige regels

### 11.1 Parkeren

#### 11.1.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

#### 11.1.2 Gemeente parkeerbeleid

Voor lid 11.1.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 11.1.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 11.1.1 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 als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 11.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.1 Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 11.1.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 11.1.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

#### 11.1.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 11.1.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de openbare ruimte;
- het woon- en leefklimaat;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### 11.1.6 Specifieke gebruiksregel

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 bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 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, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

### 12.2 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 voortvloeiende 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 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 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. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen bestemmingsplan 2006, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren" van de gemeente Tubbergen.







**Gemeente Tubbergen**  
Raadhuisplein 1  
7651 CV Tubbergen  
Tel. (0546) 628000  
[www.tubbergen.nl](http://www.tubbergen.nl)  
[gemeente@tubbergen.nl](mailto:gemeente@tubbergen.nl)



A: Woning.

B: Te behouden opstallen.

C: Te slopen opstallen. Oppervlakte totaal 386 m<sup>2</sup>.

D: Te verwijderen erfverharding.

E: Bestaande houtopstanden voornamelijk eiken.

F: Erfverharding.

G: Tuin/gazon.

H: Beukenhaag (Fagus).

I: Weiland/grasland.

J: Nieuw aan te bomen. Te planten bomen soort zomereiken in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).Elke boom voorzien van 2 boompalen. Totaal 4 eiken.

K: Nieuw aan te boom. Te planten boomsoort walnoot in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).De boom te voorzien van 2 boompalen. Totaal 1 Walnoot.

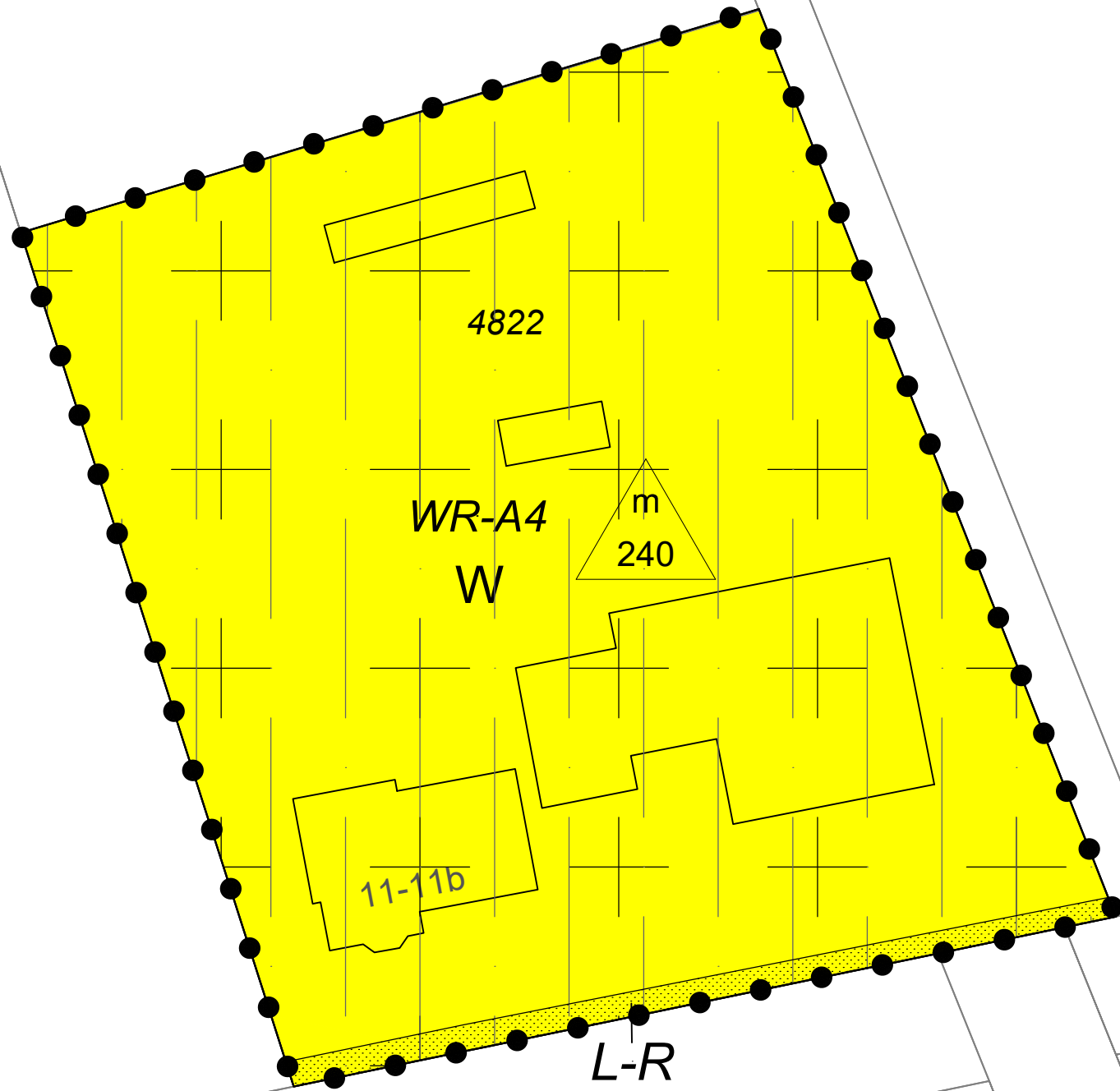
Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de ontheffing in artikel 3 lid 3.5. onder b en artikel 4 lid 4.5. onder b
Verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten	<p>Het gaat hier om producten als jam, sap, zuivel, wijn, ijs, brood e.d. gemaakt van de agrarische producten geteeld in de nabije omgeving. Het mag niet gaan om grootschalige productie. Detailhandel is in beperkte mate mogelijk.</p> <p>De producten moeten een relatie hebben met het landelijk gebied. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de bewerking en verwerking mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen, waarbinnen de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.</p>
Koelhuizen	<p>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.</p> <p>De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de agrarische producten mag de oppervlakte maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.</p>
Zorgfunctie	<p>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.</p>
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruikgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	<p>Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.</p>
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	<p>De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.</p>
Kinderboerderij	<p>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.</p>

	Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwperceel.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in bijlage 3 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 <sup>2</sup> . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van caravans, auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-agrarische producten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van caravans, auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m <sup>2</sup> . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwperceel. 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.
Boerderijkamers	De kamers worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande entree, zodat de kamers gezamenlijk over niet meer dan één entree beschikken. Boerderijkamers zijn niet toegestaan in veldschuren. Het aantal boerderijkamers bedraagt per complex minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een boerderijkamer mag ten hoogste 60 m <sup>2</sup> bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel mag ten hoogste 500 m <sup>2</sup> bedragen. In de kamers mogen geen keukenblokken worden aangebracht. De kamers moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Bed and breakfast	De logiesruimte moet in de bedrijfswoning of de daarmee verbonden aan- of uitbouwen ondergebracht worden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Er mogen maximaal 2 kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen, waarbij in de kamers geen keukenblokken mogen worden aangebracht.
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 <sup>2</sup> bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwperceel ondergebracht te worden. Op het bouwperceel 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.

===

4823



# Legenda

Plangebied

## Enkelbestemmingen

Wonen

## Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

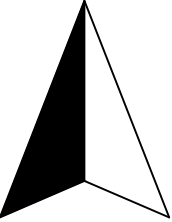

Waarde - Archeologie 4

## Gebiedsaanduidingen

overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt

## Maatvoeringen

maximum oppervlakte (m2)

Bestemmingsplan:		Get.: BraGIS bv	Datum: 19-02-2024
Buitengebied, Langemaatsweg 11 Geesteren Gemeente Tubbergen		Formaat: A3	Schaal: 1:500
		Tekeningnummer: NL.IMRO.0183.BUIBPLANGEMAATSW11-VG01	
Status: vastgesteld	 Noordpijl		 lycens