

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b (vaststelling)

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-002200	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-01-2019
Datum	12-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	13-02-2019
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-01-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	18-12-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	18-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	19-12-2018
wethouder RO	18-12-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-01-17

Bijlagen

bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b", toelichting met bijlagen

bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b", regels met bijlagen

bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b", verbeelding

Zienswijzennota "Oerdijk 121a/b"

B & W d.d.: 15-01-2019

Besloten wordt:

- 1 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit en de zienswijzennota "Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b" vast te stellen;
- 2 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken, nadat de exploitanten en de indiener van de zienswijze zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de exploitanten en de indiener van de zienswijze zijn geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m²).

Om de kosten van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (deels) te dekken wil de eigenaar deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling. Op grond van die regeling kan op het perceel één nieuwe woning worden gerealiseerd. De grond waarop die woning is geprojecteerd, is inmiddels verkocht aan de toekomstige bewoners. De gemeente heeft op 26 juli 2018 met de nieuwe bewoners en de eigenaar van het resterende perceel een anterieure overeenkomst gesloten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend door de Werkgroep Buitengebied Salland.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Oerdijk 121a/b te Lettele, zodat de Rood voor Rood-regeling uitgevoerd kan worden door het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P361-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vaststellen

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijgekomen agrarische bebouwing.

Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m²). Om de kosten van de sanering van deze gebouwen (deels) te dekken, wil de eigenaar meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Volgens de criteria van de regeling kan één Rood voor Rood-compensatie woning worden gerealiseerd. Er blijft een karakteristiek bijgebouw behouden, dat als bijgebouw voor de (karakteristieke) boerderij zal dienen. Het plan voorziet tevens in een nieuw bijgebouw bij de (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel.

De Rood voor Rood-woning wordt gesitueerd op het erf. Voor deze woning wordt een maximale inhoud van 1.100 m³ toegestaan, op de voorwaarde dat losse bijgebouwen in het volume van de woning geïntegreerd worden en in aanmerking genomen dat de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (Rood voor Rood). Deze integratie van woning en bijgebouwen komt het landschappelijk beeld ten goede doordat daarmee losse bijgebouwen worden tegengegaan. De tegen dit onderwerp ingediende zienswijze achten wij ongegrond.

De nieuwe woning en het erf worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. De waarde van het bouwkevel dat ontstaat wordt voldoende geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief staat los van eerdere initiatieven die voor deze locatie zijn voorgesteld.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de Rood voor Rood-woning te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ruimtelijk ontwikkelingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, en aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe Rood voor Rood-woning getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Extern draagvlak (partners)

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken en had geen bezwaren. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, woning en bijgebouwen tot een groter volume samen te voegen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst met exploitanten zijn afspraken gemaakt omtrent verhaal van kosten en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van exploitanten uitgevoerd.

Aanpak/uitvoering

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
-
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b (vaststelling)

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-002200

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

15 januari 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen;
2. de zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b";
5. Paragraaf 4.2 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Oerdijk 121a/b, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Kern van het raadsvoorstel

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m²).

Om de kosten van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (deels) te dekken wil de eigenaar deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling. Op grond van die regeling kan op het perceel één nieuwe woning worden gerealiseerd. De grond waarop die woning is geprojecteerd, is inmiddels verkocht aan de toekomstige bewoners. De gemeente heeft op 26 juli 2018 met de nieuwe bewoners en de eigenaar van het resterende perceel een anterieure overeenkomst gesloten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend door de Werkgroep Buitengebied Salland. De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, woning en bijgebouwen tot een groter volume samen te voegen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Oerdijk 121a/b te Lettele, zodat de Rood voor Rood-regeling uitgevoerd kan worden door het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P361-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Wonen is in het algemeen een goede vervolfunctie voor vrijgekomen agrarische bebouwing.

Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m²). Om de kosten van de sanering van deze gebouwen (deels) te dekken, wil de eigenaar meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Volgens de criteria van de regeling kan één Rood voor Rood-compensatiewoning worden gerealiseerd. Er blijft een karakteristiek bijgebouw behouden, dat als bijgebouw voor de (karakteristieke) boerderij zal dienen. Het plan voorziet tevens in een nieuw bijgebouw bij de (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel.

De Rood voor Rood-woning wordt gesitueerd op het erf. Voor deze woning wordt een maximale inhoud van 1.100 m³ toegestaan, op de voorwaarde dat losse bijgebouwen in het volume van de woning geïntegreerd worden en in aanmerking genomen dat de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (Rood voor Rood). Deze integratie van woning en bijgebouwen komt het landschappelijk beeld ten goede doordat daarmee losse bijgebouwen worden tegengegaan.

De nieuwe woning en het erf worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. De waarde van het bouwkaavel dat ontstaat wordt voldoende geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Besluitpunt 2: de zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de Werkgroep Buitengebied Salland. De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de nieuwe woning en de bijgebouwen daarbij tot een groter volume samen te voegen.

Volgens de indiener van de zienswijze is deze mogelijkheid in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid en niet in lijn met het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer". Het toestaan van grotere woningen is ruimtelijk onwenselijk en veroorzaakt rechtsongelijkheid. Ten slotte is de indiener tegen de precedentwerking die hiervan uitgaat.

In de zienswijzennota is de zienswijze samengevat weergegeven en van een antwoord voorzien.

Het toestaan van grotere woningen onder de gestelde voorwaarden is niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. Er is geen verplichting de bouwregels in het bestemmingsplan in lijn met het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" op te stellen.

Ruimtelijk gezien kan het wenselijk zijn om woningen en bijgebouwen tot een groter volume samen te voegen. Dit komt het landschappelijke beeld ten goede. In het bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld, onder andere dat dit gebeurt in het kader van een erftransformatie (zoals Rood voor Rood) en dat de woning bouwkundig als één volume is te zien en er geen losse bijgebouwen meer zijn toegestaan. Het is onderdeel van de toename van de ruimtelijke kwaliteit die met de Rood voor Rood-regeling beoogd wordt. Van rechtsongelijkheid is geen sprake. Het gaat hier om de eerste toepassing

van nieuwe inzichten (voortvloeiend uit de herziening van het Rood voor Rood-beleid). Een precedent suggereert dat herhaling niet wenselijk is; dat is hier niet het geval.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 5: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de Rood voor Rood-woning te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ruimtelijk ontwikkelingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe Rood voor Rood-woning getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken en had geen bezwaren. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b (vaststelling)
Voorstelnummer 2018-002200
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nummer 2018-002200.

BESLUIT

- 1 het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen;
- 2 de zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren;
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b";
- 5 Paragraaf 4.2 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Oerdijk 121a/b, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

R. Weernekens

R.C. König

Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b

VASTGESTELD

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

december 2018

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2	Ligging plangebied	3
	1.2.1 <i>Ligging</i>	3
	1.2.2 <i>Begrenzing</i>	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer.....	6
2	HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
	3.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	12
	3.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
	3.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
	3.2.4 <i>Conclusie</i>	14
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	14
	3.3.1 <i>Omgevingsvisie provincie Overijssel</i>	14
3.4	Gemeentelijk beleid	22
	3.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	22
	3.4.2 <i>Rood voor Rood-beleid</i>	23
	3.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	25
	3.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	27
	3.4.5 <i>Conclusie</i>	28
4	HOOFDSTUK 4 WAARDENTOETS.....	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Natuurwaarden	29
4.3	Natuurinclusief bouwen	32
4.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
4.5	Verkeer	33
4.6	Water	33
4.7	Conclusie	36
5	HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN.....	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Wet milieubeheer.....	37
5.3	Bodem	37
5.4	Geluid	38
5.5	Luchtkwaliteit	38
5.6	Hoogspanningslijnen	40
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.9	Duurzaamheid	43
5.10	Conclusie	44

6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING...	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Opzet van de regels	45
6.3	Verantwoording van de regels.....	45
6.4	Handhaving.....	47
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....	48
7.1	Inleiding	48
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	48
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7.4	Economische uitvoerbaarheid	49
	BIJLAGEN.....	50
	Ruimtelijk kwaliteitsplan	50
	Ecologisch onderzoek.....	51
	Watertoets.....	52
	Bodemonderzoek.....	53
	Calculatieblad Rood voor Rood	54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het erf aan de Oerdijk 121 A en B te Lettele is aan het oorspronkelijke agrarisch gebruik onttrokken. Het erf bestaat uit twee woningen en een aantal grote landschapsontsierende schuren. De in totaal 866,5 m² aan landschapsontsierende schuren op het erf worden gesloopt. De gesloopte vierkante meters worden ingezet voor de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. Op grond van de Rood voor Rood regeling wordt er een woning toegevoegd aan het erf.

Ten behoeve van dit plan is een erfinrichtingsplan (zie bijlage) opgesteld. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Door de erftransformatie ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

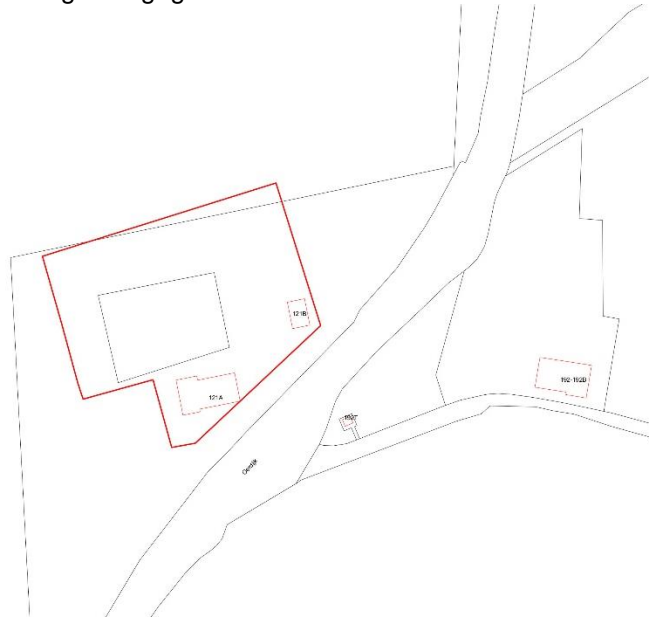
De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.



Figuur 1: Ligging Oerdijk 121 A en B

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft het huidige erf Oerdijk 121 A en B te Lettele. Het erf wordt omgeven door agrarische gronden en wordt via de zuidkant ontsloten door de Oerdijk. In figuur 2 is de begrenzing weergegeven.

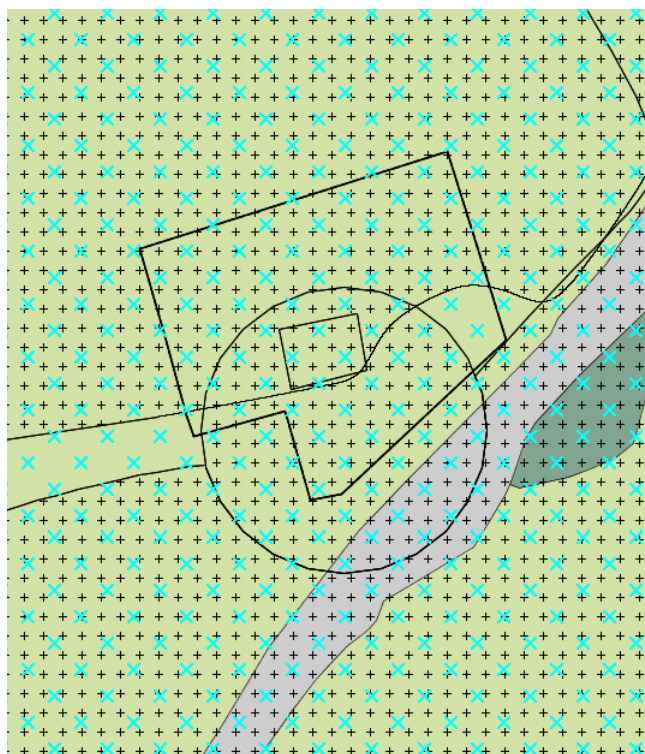


Figuur 2: Begrenzing Oerdijk 121 A en B

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied (het erf Oerdijk 121 A en B te Lettele) heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast zijn aan het erf deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Het plangebied heeft de 'bouwaanduiding karakteristiek' en maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'. Ook gelden de bouwaanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzoneering - verweavingsgebied'.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

De voor 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het plan is om het erf in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Tevens zal er één nieuwe woning en ten behoeve van Oerdijk 121B, een bijgebouw, worden toegevoegd. Het gebruik van het erf voor woondoeleinden past niet binnen de geldende agrarische bestemming. Ook kan er op basis van de huidige bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van woondoeleinden.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming op het erf Oerdijk 121 A en B te Lettele juridisch-planologisch mogelijk te maken, waarbij in totaal maximaal drie wooneenheden toegestaan zijn (inclusief de twee bestaande).

1.4

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels met bijbehorende bijlagen.

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

1.5

Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Oerdijk 121 A en B te Lettele ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten noordoosten van de kern Lettele. De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen aan de voet van een es. Samen met de aanwezige beplanting is het erf kenmerkend voor dit landschap. Naast de stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-) boerderij, een tweede bedrijfswoning en een vrijstaande (te behouden) houten schuur ten oosten van de boerderij. Het erf kent een sterke relatie met de Oerdijk en wordt middels een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid. Een bomenrij ten oosten van de boerderij is waardevol en een landschappelijke drager van het erf. Enig gebiedsvreemd groen (coniferen) is aanwezig in deze singel.



Figuur 4: Luchtfoto van de huidige situatie

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met oude waardevolle knotlinden voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een siertuin met streekeigen bomen en hagen. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuur staat achter de boerderij en kent een houten zwarte wandbekleding. De tweede bedrijfswoning staat ten oosten van de stallen en is omsloten door gebiedseigen groen. De woning is vanaf de Oerdijk te zien en heeft een siertuin aan de zuidoostzijde. De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.

2.2

Nieuwe situatie

Op het erf aan de Oerdijk 121 A en B zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. De landschapsontsierende agrarische schuren van in totaal 866,5 m² worden gesloopt (zie figuur 7). De karakteristieke woonboerderij, de bijbehorende karakteristieke schuur en de tweede (bedrijfs)woning op het erf blijven behouden.



Figuur 5: Karakteristieke boerderij



Figuur 6: Karakteristieke schuur

Ter compensatie van het slopen van de landschapsontsierende schuren wordt er een nieuwe schuurwoning opgericht en wordt er een bijgebouw ten behoeve van de Oerdijk 121B gerealiseerd.



Figuur 7: Luchtfoto waarop met rode kruizen is aangegeven welke landschapsontsierende schuren op het erf Oerdijk 121 A en B worden gesloopt.

In het erfinrichtingsplan (zie figuur 9) is aangegeven hoe de kavelindeling plaats zal gaan vinden met de locatie van de optionele bijgebouwen en het aan te planten groen. In dit hoofdstuk wordt het erfinrichtingsplan weergegeven, met een korte tekstuele onderbouwing. Voor de nadere onderbouwing verwezen naar het bijgevoegde erfinrichtingsplan (zie bijlage).

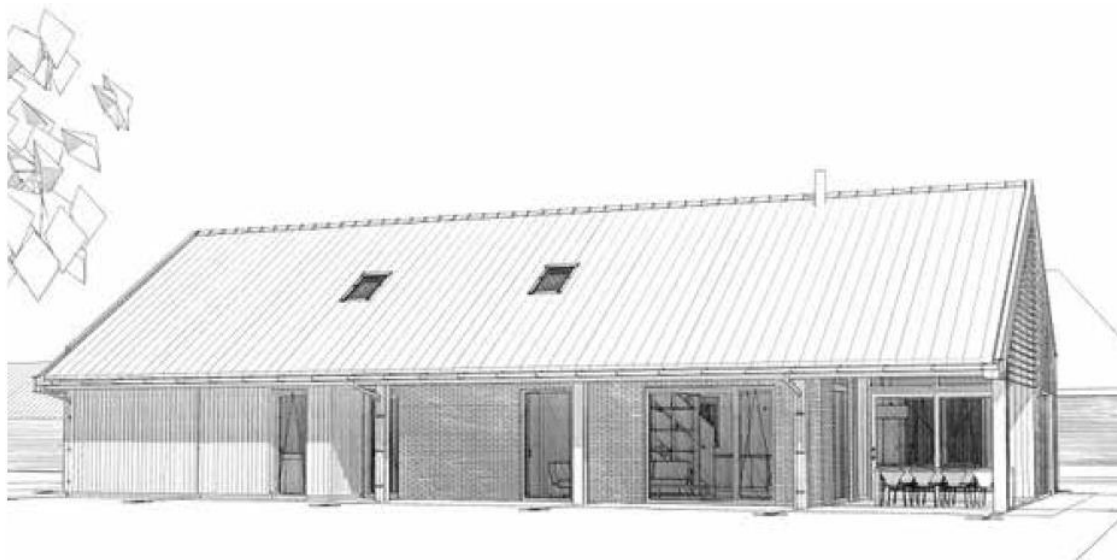
Nieuwe woning

De nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande boerderij. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft. De rooilijn van de schuurwoning is minimaal 1,5 meter achter de gevel van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de bestaande boerderij als hoofdgebouw te accentueren. De woning wordt ontsloten door een bestaand pad. Hiermee wordt ook de tweede bedrijfswoning ontsloten. Er ontstaat hierdoor geen extra inrit op de Oerdijk.

De compensatiewoning wordt aan een cluster te behouden gebouwen toegevoegd. Hiermee blijft het erf compact en vormt de woning een passende overgang naar de es. Het bijgebouw van de compensatiewoning wordt aan het hoofdvolume vast gebouwd. De woning zal een moderne architectuur kennen met materialen die passen in de omgeving. De woning krijgt een overheersende kap die refereert aan de moderne schuren.

Nabij de tweede bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw komt grotendeels op de plek waar ook een wagenberging stond. Het nieuwe bijgebouw zal onderdanig aan de woning moeten zijn.

Dit houdt concreet in dat het een lagere nok moet hebben en een wandbekleding van hout of een plaatmateriaal. Het bijgebouw moet aansluiten op de overige bebouwing op het erf en mag geen opvallende kleuren of elementen bevatten. De plek van het bijgebouw is logisch aangezien hier al een (veel grotere) schuur staat. Hierna volgt een weergave van de nieuwe woning.

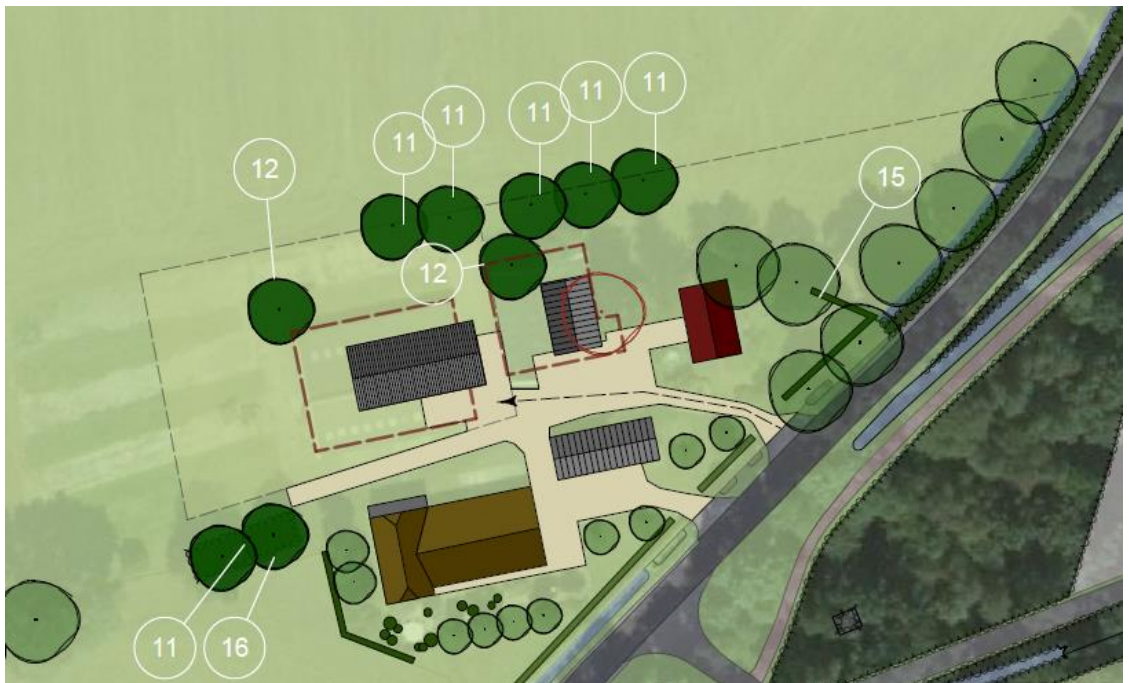


Figuur 8: Weergave nieuwe woning

Erfinrichting en beplanting

De erven langs de Oerdijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de erf weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe.

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een sterke relatie met het omliggende landschap behoudt. De bestaande waardevolle bomenrij wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet er rekening mee gehouden worden dat het erf in het zogeheten 'donkerte' ligt. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingssensoren en / of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.



Figuur 9: Weergave erfinrichtingsplan

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige 'Rood voor Rood-ontwikkeling' die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.
- stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er een sprake is van toevoeging van één woning, waarbij 866,5 m² wordt gesloopt;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

Het onderhavige Rood voor Rood-plan heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR, de ladder voor duurzame verstedelijking en het Barro, geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria.

In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

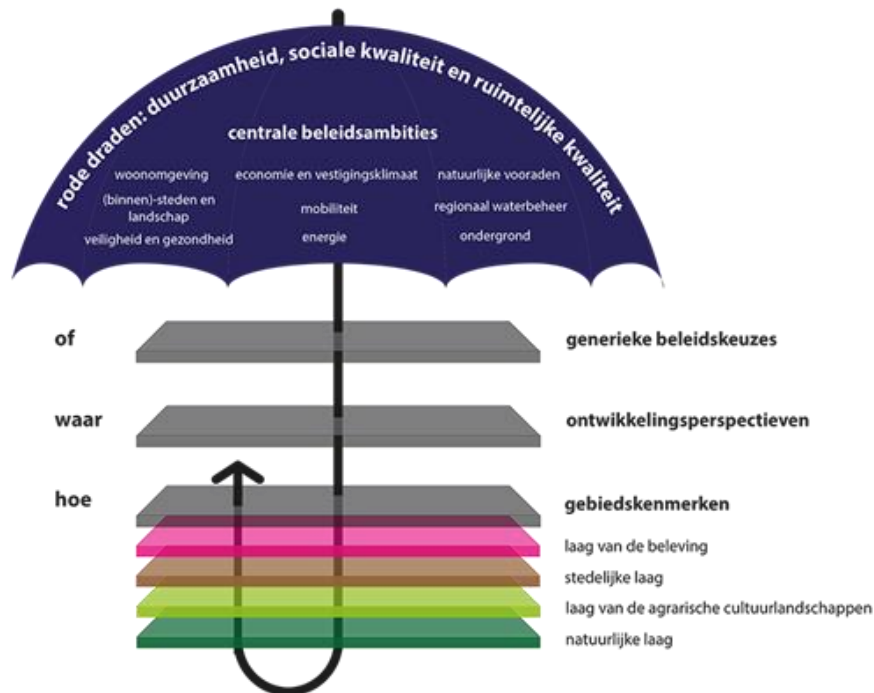
Het voorliggende plan betreft een plan waarbij de landschapsontsierende schuren worden gesloopt. Ter compensatie wordt een woning toegevoegd en wordt het nieuwe erf landschappelijk ingepast. De ruimtelijke ontwikkeling is 'met gesloten beurs'. Dit betekent dat de opbrengst van de te realiseren woningbouwkwavels, wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar juist een aanmerkelijke winst.

De kwaliteitseisen uit het opgestelde erfinrichtingsplan (zie bijlage) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2. Hiermee past het plan ook binnen het geformuleerde het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In de Omgevingsverordening wordt geëist dat in de toelichting bij bestemmingsplannen aan het uitvoeringsmodel getoetst wordt. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 10). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 10: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskennmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie.

Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Om te bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering van bestaande locaties worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en behoud van karakteristieke waarden waarbij één woning wordt toegevoegd. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte.

Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Dit blijkt uit de toets aan het rijksbeleid en het gemeentelijke beleid in dit hoofdstuk.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 11: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 11). In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij landschapsontsierende schuren worden gesloopt en een woning wordt toegevoegd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening.

Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het plangebied ligt in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 12).



Figuur 12: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

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

Normerend:

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

Met het voorliggende plan en bijbehorende erfinrichtingsplan wordt het huidige reliëf niet verstoord (zie hiertoe ook het erfinrichtingsplan in bijlage). Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Richtinggevend:

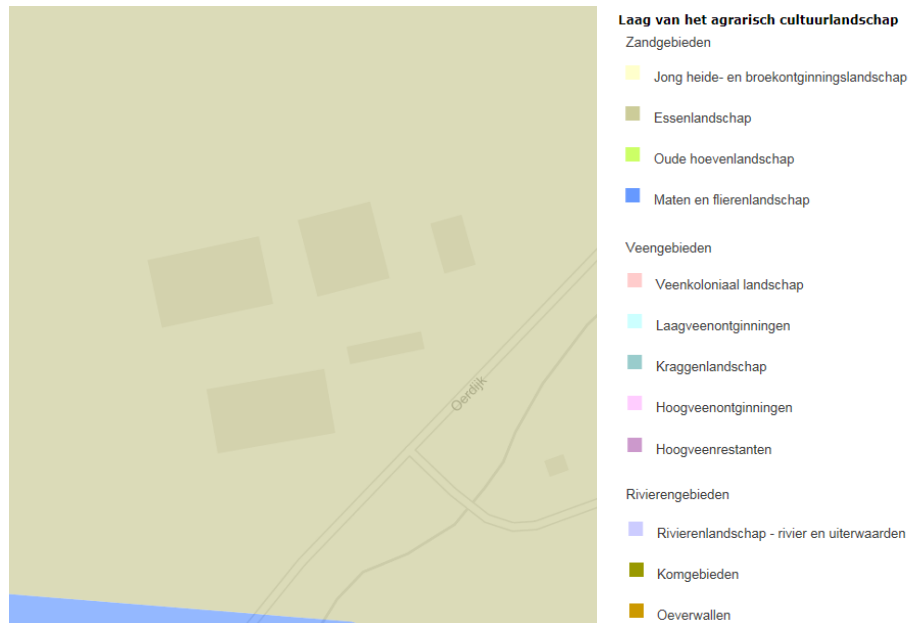
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van de te slopen bebouwing. Hiermee wordt een compact erf gerealiseerd.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt.

Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het essenlandschap (figuur 13).



Figuur 13: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving

Dit is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en – voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Normerend:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap versterkt en wordt de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen verbeterd.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

Stedelijke laag

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

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

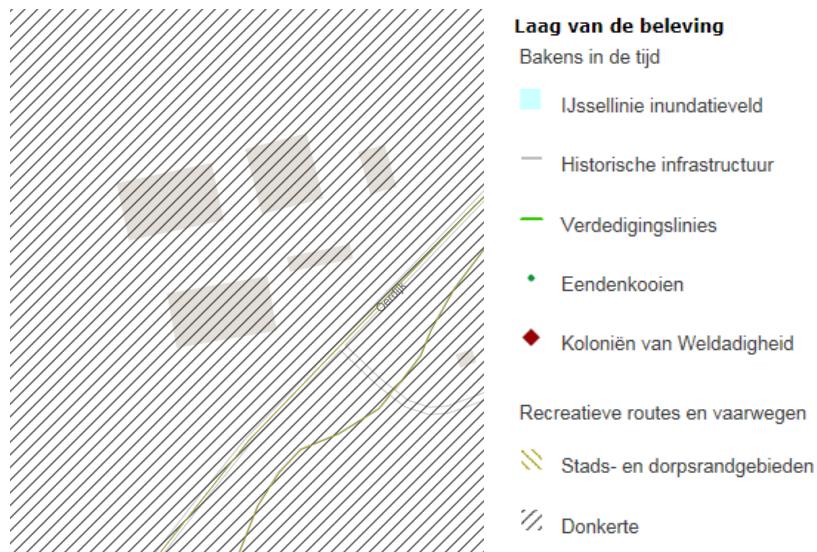
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het erfinrichtingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en is het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.



Figuur 14: Laag van de beleving

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het oprichten van een woning, waar eerst een veestal stond. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek is vastgesteld op 18 november 2009. De regio Stedendriehoek legt in deze Regionale Structuurvisie de gemeenschappelijke ambities vast voor het zogenoemde bundelingsgebied: het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied. Het gaat om (grote delen van) het grondgebied van de volgende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De structuurvisie laat zien hoe deze gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel.

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is nadrukkelijk aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als 'Rood voor Rood' aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

3.4.2 Rood voor Rood-beleid

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing. De kaders zijn afgeleid van de provinciale kaders (Partiële streekplanherziening rood voor rood met gesloten beurs). Tevens is het ontwikkelingskader onderdeel van het 'Actieplan plattelandsontwikkeling' van de gemeente en is het de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad het bovengenoemde beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie van het 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'. Met het vaststellen van het evaluatierapport zijn nieuwe uitgangspunten vastgesteld, waaraan het initiatief is getoetst.

Inhoud beleid

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls. Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing en het principe Rood voor Rood.

De kaders geven duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning. Deventer heeft gekozen voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van twee 'Rood voor Rood-woningbouw kavels' mogelijk maakt.

Het voorgenomen plan past binnen het vastgestelde 'Rood voor Rood-beleid'.

Door de erftransformatie ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving.

Ten behoeve van de extra woningbouw kavel, moet er minimaal 850 m² aan landschapsontsierende schuren worden gesloopt. In het voorliggende geval wordt in totaal 866,5 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. De kavel heeft een oppervlakte van maximaal 1000 m² en wordt op het voormalige agrarische bouwperceel gerealiseerd. Met het landschaps- en inrichtingsplan, dat is opgenomen in de bijlage, wordt invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing die nodig is bij dergelijke projecten. Het Rood voor Rood-project wordt met gesloten beurs uitgevoerd. Alle meerwaarde die ontstaat als gevolg van het toevoegen van de woning wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zie bijlage.

Verder is het initiatief getoetst aan de uitgangspunten van de door de raad vastgesteld evaluatie d.d. 25 maart 2009:

- Agrariërs en niet agrariërs

Geen onderscheid maken in agrariërs en niet-agrariërs: leidt in alle gevallen tot slopen van ontsierende en ongebruikte gebouwen.

In onderhavige situatie is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met een agrarische bestemming.

- Oppervlakte compensatiekavel

De omvang van de compensatiekavel is van belang voor de mate van investeringsmogelijkheden in ruimtelijke kwaliteit en het eventueel vullen van het gemeentelijke kwaliteitsfonds. De gemeentelijke ondergrens bedraagt minimaal 800 m².

In onderhavige situatie wordt een bouwkaavel van 800 m² gerealiseerd.

- Sloop van bedrijfsgebouwen < 100m²

Schuren kleiner dan 100 m² komen alleen in aanmerking voor meetelling als zij onderdeel zijn van een groter totaal op dat erf.

Er is in dit geval sprake van sloop van 3 opstallen. Eén er van is kleiner dan 100 m² (30,7 m²). Deze maakt deel uit van het gehele erf, daarom mag deze meegeteld worden.

- Locatie Bouwkaavel

De compensatiewoning komt in principe komt op de plek van de gesloopte schuren. Als dit landschappelijk, ruimtelijk, milieutechnisch of anderszins niet wenselijk is, dan kan worden afgeweken naar een andere plek op dezelfde kavel of elders in het gebied, geconcentreerd in of aansluitend aan een kern of buurtschap. Bij het zoeken van een nieuwe locatie moet worden aangesloten bij de gebiedskenmerken uit het LOP. Resultaat; landschappelijk meest logische plek en basis voor optimale ruimtelijke kwaliteit. De LOP visie, welstandsnota en overig relevant beleid als basis nemen om ruimte te bieden aan gevallen die niet op de kavel kunnen worden teruggeplaatst.

De extra woning komen ter plaatse van het voormalige agrarische opstal aan de Oerdijk 121 A en B.

- Geen nieuwbouw in Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

In een LOG is nieuwbouw van een woning niet toegestaan.

In onderhavige situatie is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied

- Bepaling betreffende overige stallen

Voor een aanvrager die meedoet aan de Rood voor Rood-regeling geldt dat alle bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij ze karakteristiek zijn.

Voor de nieuwe functie en voor de compositie op een erf kan het soms beter zijn één of meerdere bedrijfsgebouwen te laten staan, ook als dit gebouw(en) vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol is/zijn. De toetsing van deze aspecten vindt plaats aan het LOP, de welstandsnota en de cultuurhistorische inventarisatie.

De nieuwe woning komen ter plaatse van de voormalige agrarische opstal (ligboxenstal). Alle overige opstallen, exclusief de karakteristieke schuur, worden gesloopt (zie paragraaf 2.2).

- Inhoud woning 750 m³

Geen grotere woningen dan 750 m³ toestaan, tenzij landgoedconstructie (en dito spelregels). Als dit vooraf helder genoeg wordt gecommuniceerd zal dat voor een architect ruimte bieden voor een goed ontwerp.

De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m³ bedragen (met een afwijking van de bouwregels maximaal 1.200 m³) mits de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Hierbij zijn dan geen bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn. In dit plan wordt voldaan aan deze voorwaarden, waardoor het gerechtvaardigd is dat de woning (met inpandig bijgebouw) een inhoudsmaat van meer 750 m³ heeft.

3.4.3

Landschapsonwikkelingsplan Salland

Voor de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een landschapsonwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsonwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer.

De visie (de landschapsonwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Het plangebied is gelegen in een 'het dekzandgebied, de oude ontginningen'.



Figuur 15: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer.

De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenlandschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met essen op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. De grotere enken- en essencomplexen met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. Voorbeelden van grotere en opvallende enken zijn de Linderenk en de Lettelerek bij Lettele. Ook de Essenerenk en de Bathmense Enk zijn hiervan voorbeelden. Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Visie

Het landschap rondom de Oerdijk vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug.

Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansesssen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Op het huidige erf is landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt, waarbij de karakteristieke woonboerderij en de tweede woning behouden blijven. Ook de schuurwoning refereert aan het oude agrarische bedrijf. Het nieuwe erf is compact met minder bebouwing. Het nieuwe erf wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

De erven langs de Oerdijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de enken open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de enk weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen, beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe. Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. De bestaande waardevolle houtsingel wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden.

Het voorliggende plan past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

In 2015 heeft de gemeenteraad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

Vastgesteld

Toelichting

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer externe veiligheid, vanwege een hogedruk aardgasbuisleiding. Externe veiligheid is daarom van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.5

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaand gemeentelijk beleid en is hiermee in lijn.

4 Hoofdstuk 4 Waardentoets

4.1 Inleiding

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

4.2 Natuurwaarden

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is driedelig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

Ecologisch onderzoek

Op basis van het onderzoek is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Wet natuurbescherming en overige relevante wetgeving. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlagen (bijlage Ecologisch onderzoek).

In de gebouwen nestelen zowel vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn als vogelsoorten waarvan ook de rust- en nestplaats jaarrond beschermd zijn, zoals Steen- en Kerkuil. De conclusies uit dit onderzoek zijn de volgende.

Broedvogels

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies. Mits de periode van het broedseizoen strikt in acht wordt genomen, houden de geplande ingrepen geen overtreding in van de Soortbescherming Wet natuurbescherming. Het uitvoeren van soort(groep) gericht aanvullend ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 15 juli worden aangehouden.

- Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er van uit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan aan de Oerdijk 121 A en B. Het uitgevoerde rapport voldoet aan de richtlijnen van de gemeenteraad voor ecologische onderzoeken.

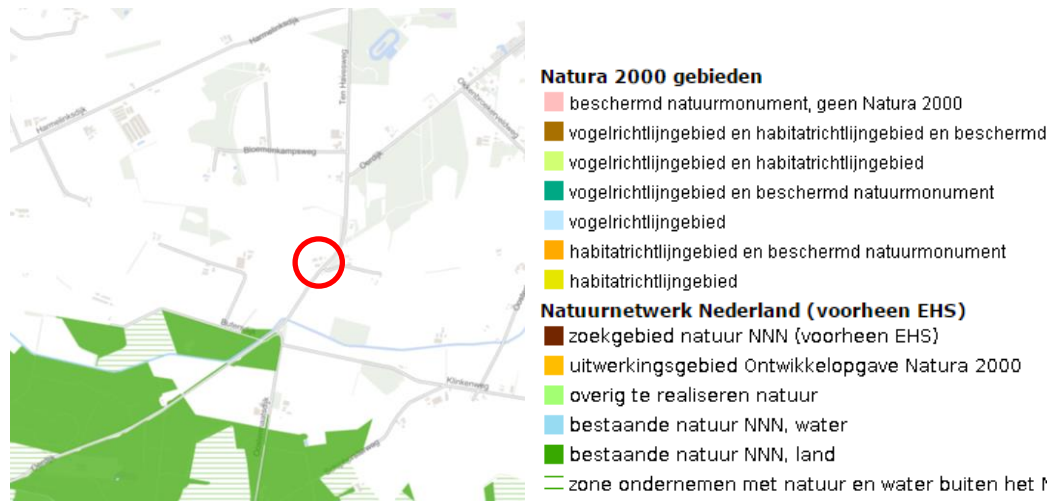
Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat beschermd is onder de Wet natuurbescherming. Ook is het niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Op 860 meter ten zuiden van het plangebied liggen gronden die tot het NNN behoren. Op onderstaande kaart wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 16: Ligging van de NNN nabij het plangebied. Het plangebied is met de cirkel aangeduid.

Conclusie gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug ligt op een afstand van ca. 5,8 kilometer ten opzichte van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd Natura 2000-gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Gezien de lokale aard van de geplande ingrepen en de situering van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen, leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Conclusie Natuur Netwerk Nederland

Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek en de effectentoetsing Wet natuurbescherming en NNN, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatrichtlijnsoorten en -typen uitgesloten worden. Het plangebied ligt niet binnen de NNN begrenzing. Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming levert ten opzichte van de NNN geen bezwaren op.

4.3 Natuurinclusief bouwen

Voor natuurinclusief of 'groen bouwen' bestaan er al veel praktische toepassingen zoals onder andere bee-bricks voor bijen en speciale gevelstenen voor gierzwaluwen. Natuurinclusief bouwen is een van de speerpunten in Natuur voor Elkaar, de natuurvisie die de provincie Overijssel en maatschappelijke partners samen hebben ontwikkeld. Er bestaan al veel praktische toepassingen voor natuurinclusief bouwen. Bij nieuwbouw en in bestaande gebouwen kunnen direct nestplaatsen voor vogels en vleermuizen worden ingebouwd. Nieuwe groenvoorzieningen kunnen kleurrijke bloemenweides en boomgaarden worden die bijvoorbeeld dieren en insecten aan trekken.

Bij de uitwerking van het erfinrichtingsplan zullen de initiatiefnemers zich oriënteren op de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen op dit erf.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met erfgoed, inclusief archeologie. Het uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De gemeente Deventer heeft eigen archeologiebeleid dat in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer. Dit beleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart uit 2013. In dit gemeentelijke beleid zijn de afwegingen uitgewerkt die nu zijn opgenomen in 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

In het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied Deventer, 1e herziening') is per gebied aangegeven of er archeologische waarden worden verwacht. Het plangebied heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' (zie de arcering met de 'plusjes' in figuur 3). Dit geldt niet voor de plekken waar de ligboxenstal is gesitueerd. Hier is de grond reeds fors geroerd. Bij het onderhavige plan vinden de bouwactiviteiten juist plaats op de positie die niet dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' heeft.) De ingreep is dus op basis van bestemmingsplan vrijgesteld van archeologische voorwaarden. De vrijstellingsgrenzen zijn in de planregels bij dit bestemmingsplan opgenomen. Nader onderzoek is dus niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, maar worden deze juist versterkt. De woonboerderij en bijbehorende schuur zijn cultuurhistorisch waardevol, deze blijven behouden. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waardoor er een nieuw compact erf ontstaat.

4.5 Verkeer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Ook moet het nieuwe initiatief zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Door de wijziging van “agrarisch” naar “wonen” zal er per saldo een afname zijn van verkeer. Er zullen geen (zware) landbouwvoertuigen op het erf komen. Doordat er een woning bij komt zullen er wel meer personenauto's van en naar het erf gaan.

Het bestaande erf heeft twee erfontsluitingen, deze blijven beide behouden. Om drie huishoudens van één toegang gebruik te laten maken, is er te weinig ruimte op het erf. Het erf is er al goed op ingericht dat de Oerdijk 121A haar eigen inrit gebruikt en de andere twee, de andere inrit gebruiken.

4.6 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren.

Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

Vastgesteld

Toelichting

- Veilig en klimaatbestendig;
- Milieu en gezondheid;
- Beleving, bewustwording en participatie.

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet);
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet).

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in samenwerking met de andere waterschappen. In het waterbeheerplan staan de korte en de lange termijndoelstellingen van het waterschap. Het waterschap kiest daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk is meegenomen. Door de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de gevolgen van de uitgevoerde watertoets voor het plan.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 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 door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plan houdt rekening met deze uitgangspunten, waardoor het voldoet

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein opgevangen kunnen worden.

Dit betreft:

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Afvalwater

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet op het bestaande drukrioolstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van de drukriolering en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Conclusie water

Het plan voldoet aan de provinciale regels, de gemeentelijke uitgangspunten en het voldoet aan de voorwaarden en richtlijnen die voortvloeien uit de uitgevoerde watertoets voor het plan. Aan de voorkeuren van de afvoer van hemelwater voldoet het plan (zoveel mogelijk infiltratie op het perceel), de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel levert geen problemen op.

4.7

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

5 Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

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

- Wet milieubeheer
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Hoogspanningslijnen
- Externe veiligheid
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Duurzaamheid

5.2 Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van VAB/RvR regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Aan de overzijde van de Oerdijk op nummer 192 is een leerboerderij gesitueerd. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering hanteert voor kinderopvang een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

5.3 Bodem

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

Op de locatie heeft een bovengrondse tank gestaan. De bovengrondse tank is in 2014 verwijderd. Eerder is op de locatie al een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (door De Klinker, 23 juni 2014, kenmerk 2140710W11). Op 14 mei 2018 is een aanvullend onderzoek gedaan door De Klinker Milieu, rapportnummer K172351, deze is als bijlage ingesloten.

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

- in de bovengrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd;
- de hypothese, onverdachte locatie, dient aangenomen te worden.

Conclusie ruimtelijke procedure

Het terrein is, voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.4

Geluid

Inleiding

Een teveel aan geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt daartoe voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Wettelijk kader

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh). Op grond van de verkeersmilieukaart is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Besluit geluidhinder).

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie agrarisch bedrijven gelegen. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze bedrijven. De nieuwe woning komt niet dichtbij een agrarisch bedrijf dan reeds bestaande woningen. De bestaande woningen zijn dus maatgevend voor de geluidruimte van de agrarische bedrijven. In zoverre zal de nieuwe woonbestemming niet beperkend zijn voor omliggende agrarisch bedrijven.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Uit de gemeentelijke kaarten met indicatieve geluidscontour, blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Aanvullend akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.5

Luchtkwaliteit

Inleiding

In het kader van goede ruimtelijke ordening en gezien de gevoeligheden van luchtkwaliteit op de gezondheid is voor een bestemmingsplan inzicht nodig in de mate van de luchtkwaliteit.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen. Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³ (microgram per kubieke meter). Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO₂ (44 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ (maximaal 35 dagen per jaar).

Bestaande situaties

In geval sprake is van het conserveren van de bestaande plansituatie, is actualisatie van de luchtgegevens niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben. Hierbij kan bijvoorbeeld aandacht worden gegeven aan het verschil in verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkelingen/activiteiten.

Onderzoek

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden.

De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) en bedraagt $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woning geen overschrijding zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

5.6 Hoogspanningslijnen

Op 3 oktober 2005 heeft het ministerie van destijds VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies. De gemeente Deventer heeft de ligging van de magneetvelden in beeld laten brengen volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015). Het plangebied is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

5.7 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. In dit geval zijn uitsluitend de regels voor hogedrukaardgasbuisleidingen relevant. Deze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een buisleiding ligt (zie figuur 17).



Figuur 17: Weergave Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plan ligt op 150 meter afstand van twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" respectievelijk 42" en een druk van 66,2 bar. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 540 respectievelijk 490 meter. De leidingen bezitten ter hoogte van dit plan geen risicocontour.

Gezien de geringe wijziging van het groepsrisico in het buitengebied waar in de directe omgeving een gering aantal woningen aanwezig is, is een groepsrisicoberekening achterwege gelaten.

De ontsluiting van de woning via het erf waarop zich nog een woning bevindt is van de buisleidingen af gericht en sluit aan op de Oerdijk. Via de Oerdijk kan van de risicobron af gevlucht worden. Ook het open landschap biedt via de weilanden goede mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten. het plangebied kan langs de Oerdijk van de risicobron af gevlucht worden. De risicobron is voor de hulpdiensten via dezelfde Oerdijk tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten.

Gezien het dunbevolkte karakter van het gebied wordt niet verwacht dat het aanrijden van hulpdiensten gelijktijdig met het vluchten uit het gebied tot problemen zal leiden.

Door de raad is de “Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd in het buitengebied van Deventer. Overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Gezien het geringe aantal woningen in de nieuwe situatie is dit niet aan de orde. Het plan voldoet aan dit ambitieniveau.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

Het plan omvat slechts de realisatie van het toevoegen van één extra woning. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.9 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen wil de gemeente graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo heeft de gemeente een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor onder andere koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare checklist met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed.

Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- verweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (verniewbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

5.10

Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

6 Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is aangesloten bij de systematiek en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een deel van het plangebied behoudt deze bestemming, dit betreft het deel wat voorheen tot het agrarische bouwblok behoorde.

Artikel 4 Wonen

Het grootste deel van het plangebied krijgt de bestemming “wonen”. Elke woning krijgt haar eigen bouwblok. De eigenaren zijn de verplichting aangegaan het erf in te richten conform het inrichtingsplan. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente getekend.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding Archeologie – 4. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

Artikel 6 Waarde – Landschap -1

Het grootste deel van het plangebied heeft de aanduiding “waarde Landschap – 1”, hierop zijn de onderhavige regels van toepassing.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Antidubbelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Artikel 14 Overige regels

Al deze algemene regels zijn conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze regels bieden duidelijkheid en flexibiliteit voor uitvoering van allerlei activiteiten die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn.

4. Overgangs- en slotregels

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

Artikel 15 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

6.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

Onderhavig plan (Rood voor Rood-projecten) staat niet op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. 27 juli 2016. De uitvoering van KGO staat wel op deze lijst. Dit houdt in dat er geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

Waterschap

Het plan is afgestemd met Waterschap Drents Overijsselse Delta. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.4.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Deventer. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Bijlagen

Ruimtelijk kwaliteitsplan



COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1511
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 juli 2018
Bestandsnaam	1511-001.indd
Aantal pagina's	15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop noord salland	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	beplantingtabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de Oerdijk 121a en b te Lettele.

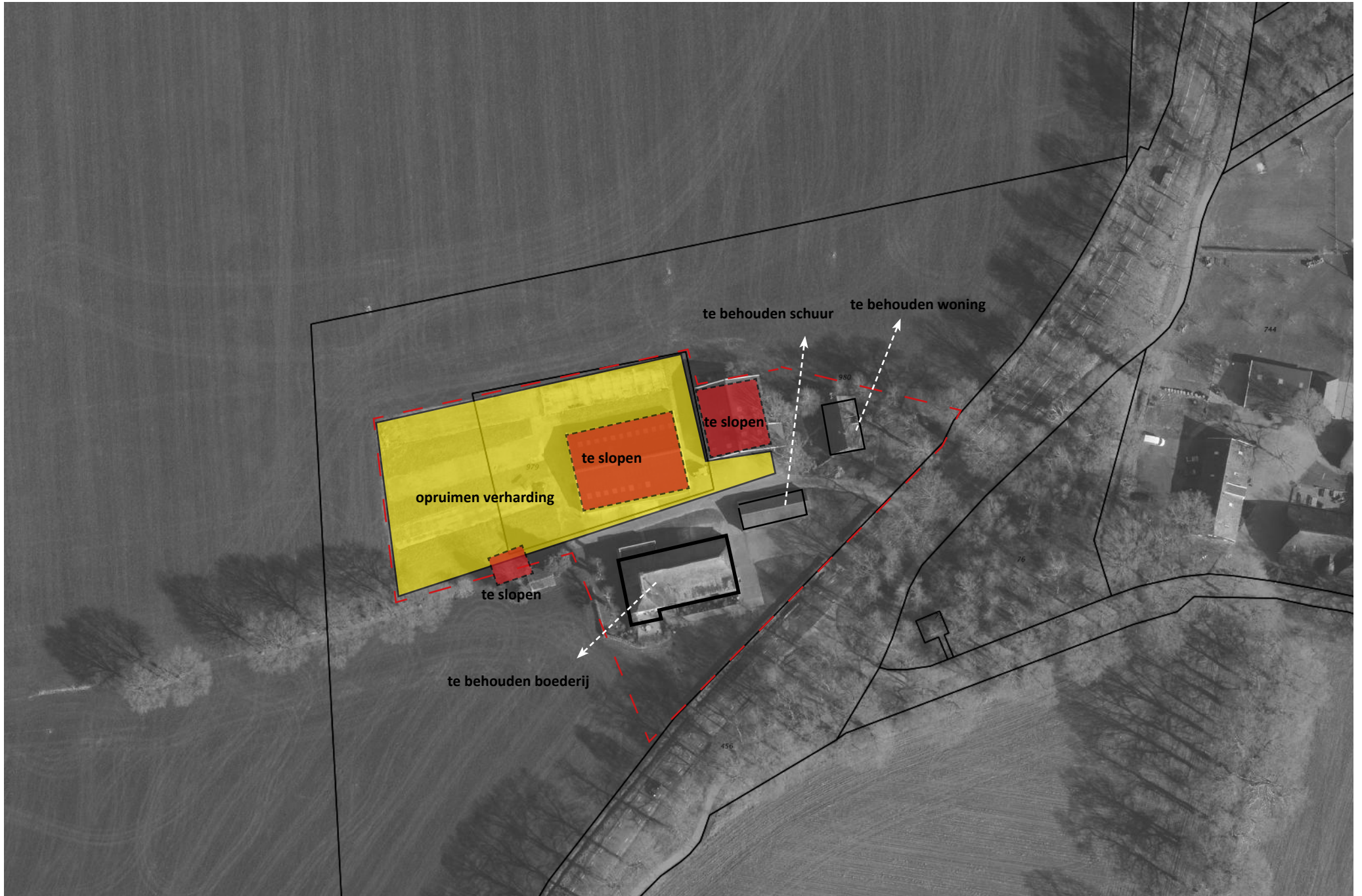
Ter compensatie van de sloop van 867 m2 landschapsontsierende bebouwing (ligboxenstal en wagenberging) en het opruimen van overtollige verharding en kuilvoeropslagen, mag een compensatieloning gerealiseerd worden.

De gemeente Deventer wil middels de KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) regeling in principe meewerken, mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk versterkt wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Deventer. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

Natuurlijke laag:

dekzandvlakten 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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

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

Richting

- 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 (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en -voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

Sturing:

Norm:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenland-schap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteris-tieke verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide-velden, de mate van openheid en klein-schaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Laag van de beleving

donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractie-parken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donker-te en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2. LOP NOORD SALLAND

Het erf aan de Oerdijk valt binnen het landschapontwikkeingsplan in het deelgebied: 'Het dekzandgebied, de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ont-ginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

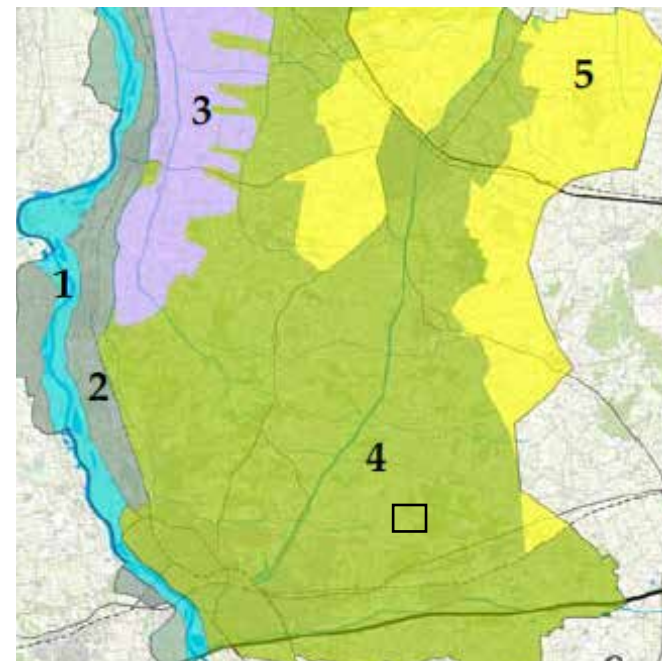
Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ont-gonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer.

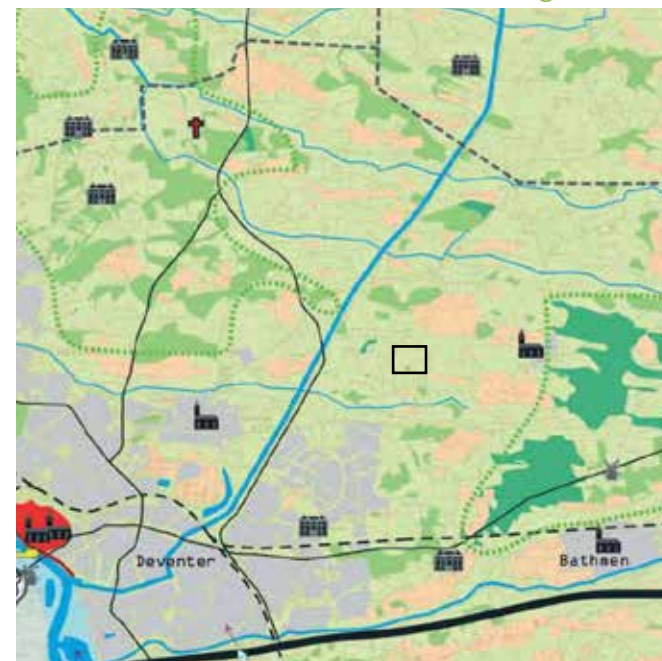
De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampen-landschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laag-ten. De grotere enken met een sterk microreliëf zijn zeer karakte-ristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. Voorbeelden van grotere en opvallende enken zijn de Linderenk en de Lettelerek bij Lettele. Ook de Enkenerenk en de Bathmense Enk zijn hiervan voorbeelden.

Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Het gebied heeft een belangrijke functie voor de landbouw. Wei-degronden en bouwland wisselen elkaar af. De koppeling met de



locatie erf in deelgebied 4



erf in een oud ontginningslandschap

ondergrond is niet meer zo vanzelfsprekend als vroeger (bouwland op de hoge delen, weiland en hooiland in de lagere delen). Van oudsher komen in dit landschap zeer veel verspreide landschapselementen voor. Door schaalvergroting en mechanisatie en het vervallen van het gebruik hiervan, bijvoorbeeld als bouw- en geriefhout, zijn in de loop van de tijd veel van deze elementen verdwenen. Desondanks is het agrarische landschap hier nog steeds te typeren als kleinschalig.

Waarden:

Kleinschalig agrarisch landschap;

Verspreid aanwezige grote en kleine enken met een sterk lokaal reliëf;

Oost-west georiënteerde kronkelige wegen, deels met karakteristieke bebouwing en beplanting;

Oost-west georiënteerde relatief open dalvormige laagten met waterlopen;

Sterk samenhangende en aaneengesloten waterlopenstructuur;

Kleine verspreid aanwezige bosjes, sommige op opduikingen van dekzand;

Grote delen van het gebied zijn agrarisch waardevolle gronden met gezonde agrarische melkveebedrijven en verspreid aanwezige intensieve veehouderijbedrijven;

Visie:

Het landschap rondom de Oerdijk vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen

wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de enken zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Samengevat:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Rationele bosblokken en heiderelicten
- De enken en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;
- Rondom de enken staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;
- Wegen rondom de enken hebben een slingerend verloop;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de enken;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de enken en kampen;

De provinciale Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet

dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Nieuwe bebouwing in het kader van Rood voor Rood biedt een kans voor bijvoorbeeld het ruimtelijk verdichten van de hogere ruggen of voor het verdichten van het 'mozaïek' patroon op de oeverwal.



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen aan de voet van een es. Samen met de aanwezige beplanting is het erf kenmerkend voor dit landschap. Naast de stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-)boerderij een tweede bedrijfs-woning en een vrijstaande (te behouden) houten schuur ten oosten van de boerderij. Het erf kent een sterke relatie met de Oerdijk en wordt middels een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid.

Een bomenrij ten oosten van de boerderij is waardevol en een landschappelijke drager van het erf. Enige gebiedsvreemd groen (coniferen) zijn aanwezig in deze singel.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met oude waardevolle knotlinden voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een siertuin met streekeigen bomen en hagen. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuur staat achter de boerderij en kent een houten zwarte wandbekleding.

De tweede bedrijfswoning staat ten oosten van de stallen en is omsloten door gebiedseigen groen. De woning is vanaf de Oerdijk te zien en heeft een siertuin aan de zuid-oostzijde.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de

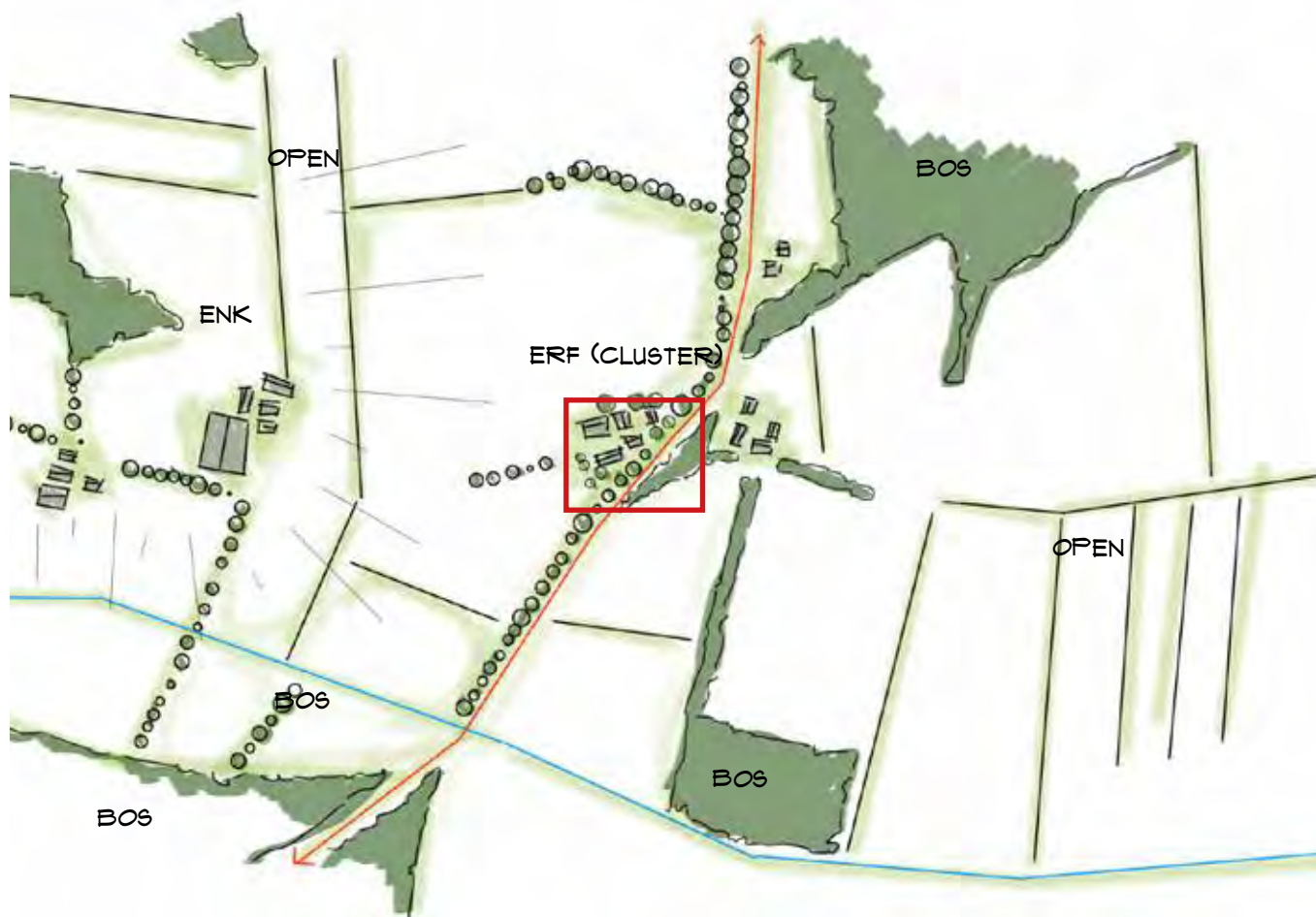
nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open enken is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster aan de rand van de es me nog een relict van de beplanting rondom de enk. Openheid van de enk is belangrijk;
- de (woon-) boerderij is cultuurhistorisch gezien waardevol

en verkeerd in goede staat;

- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- een relict van een oorspronkelijke houtsingel is aanwezig en een waardevol landschapselement;
- een bestaande schuur ten oosten van de boerderij is niet landschapsontsierend en kent een passende verschijning;
- de 2e bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het erf.



het erf in de omgeving



uitzicht op een es



bestaande boerderij (blijft behouden)



te behouden schuur



te slopen opstallen (ligboxenstal en wagenberging)

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 867 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning van 750 m3 en bijgebouw van 100 m2;
- nieuw bijgebouw bij tweede bedrijfswoning van 100 m2;
- efficient erf dat klaar is voor de toekomst.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- instandhouden karakteristieke oude boerderij;
- compensatiewoning positioneren achter voorgevel boerderij;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginnings-landschap (dekzand) zoals is omschreven in het landschapsontwikkellingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenland-schap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 m2;

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 toegelicht.

Situering nieuwe woning:

De nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande boerderij. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft.

De rooilijn van de schuurwoning is minimaal 1,5 meter achter de gevel van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de bestaande boerderij als hoofdgebouw te respecteren. Alle overige gebouwen zullen hier ondergeschikt aan moeten zijn. Het erf wordt ontsloten door een bestaand pad. Er ontstaat hierdoor geen extra inrit op de Oerdijk.

De compensatiewoning wordt aan een cluster te behouden gebouwen gevoegd. Hiermee blijft het erf compact en vormt de woning een passende overgang naar de enk. Het bijgebouw van de compensatiewoning wordt aan het hoofdvolume vastgebouwd. De woning zal een type schuurwoning zijn (eenvoudige hoofdvorm zonder aanbouwen) met ingetogen materialen die passen in de omgeving. De woning krijgt een overheersende kap dat refereert aan de moderne schuren. Op pagina 11 zijn twee visualisaties van de woning opgenomen. Nabij de tweede bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw komt grotendeels op de plek waar ook een wagenberging stond. Het nieuwe bijgebouw zal ondergeschikt aan de woning moeten zijn. Dit houdt concreet in dat het een lagere nok moet hebben en een wandbekleding van hout of een plaatmateriaal. Het bijgebouw moet aansluiting zoeken bij de reeds aanwezige karakteristieke bebouwing op het erf en mag geen opvallende kleuren of elementen bevatten. (bijvoorbeeld witte deuren of een opvallend dak). Op het dak kunnen zonnepanelen geïnstalleerd worden. De plek van het bijgebouw is logisch aangezien hier al een (veel grotere) schuur staat. Een paardekastanje zal gekapt worden. Deze boom is door de locatie direct aan de te slopen wagenberging niet toekomstbestendig uitgegroeid. Binnen het plan is ruimte om deze boom te compenseren. .

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Oerderijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de enken open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de enk weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe.

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een visuele relatie met het omliggende landschap behoudt.

De bestaande waardevolle houtsingel wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden.

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Legenda

- 1. Bestaande boerderij
- 2. Bestaande schuur renoveren
- 3. Bestaande woning
- 4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
- 5. Compensatiewoning
- 6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
- 7. Bestaande linden
- 8. Bestaande beukenhaag
- 9. Bestaande hoogstam fruitbomen
- 10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
- 11. Nieuw aan te planten
zomereiken
- 12. Aanplant streekeigen boom
te grote
- 13. Te kappen Paardenkastanje
- 14. Aanplant beukenhaag
- 15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
- 16. Recht van overpad



tekeningno	10	formaat	A3	datum	10 juli 2018	project	ISL1
versie	10	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	ISL1-lvwx

EREINRICHTINGSPLAN DERDIJK 121A LETTELE
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr. 06 24 48 38 28



In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woning.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Oerdijk 121a staan landschapsontsiende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 867 m2 landschapsontsiende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m2 erfverharding en kuilplaten. (asfaltweg blijft behouden). Hiermee wordt de enk weer opener.

Het eindbeeld is één goed ingepast erfensemble waarbij moderne architectuur en de cultuurhistorische boerderij elkaar versterken.

4.2. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.** Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woning zal dus ter vervanging van de welstandsnota (landelijke gebied - open enken) de volgende criteria gelden.

Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen.
- de langzijde van de woning richting de boerderij is dicht, hier zijn geen grote ramen mogelijk;
- de cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft beeldbepalend en daarmee het hoofdgebouw op het erf, alle overige bouwwerken dienen hieraan ondergeschikt te zijn.

Detailering

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels

- Woning: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

Kozijnen

- gedekte kleurstelling

Algemeen:

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.

Aanvullende criteria:

Zoals in hoofdstuk 4.1 is aangegeven is er vanuit stedenbouwkundige opzet gekozen om de compensatiewoning minimaal 1,5 meter achter de boerderij te situeren.

- De woning moet met de langzijde parallel aan de boerderij of de bomenrij (dus iets zuid-west gedraaid) lopen.
- De compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, referent aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.
- Tesaamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de boerderij en de bedrijfswoning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- het bouwvolume bedraagt maximaal ca.750 m³;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning maximaal één bouwlaag met kap;
- tussen de boerderij en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen geplaatst of lijnvormige beplanting worden aangebracht. -
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie

van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak, (eventueel riet).
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding;
- referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

Bebouwingrichtlijnen

- Maximale goothoogte 4,5 meter
- maximale nokhoogte 10 meter

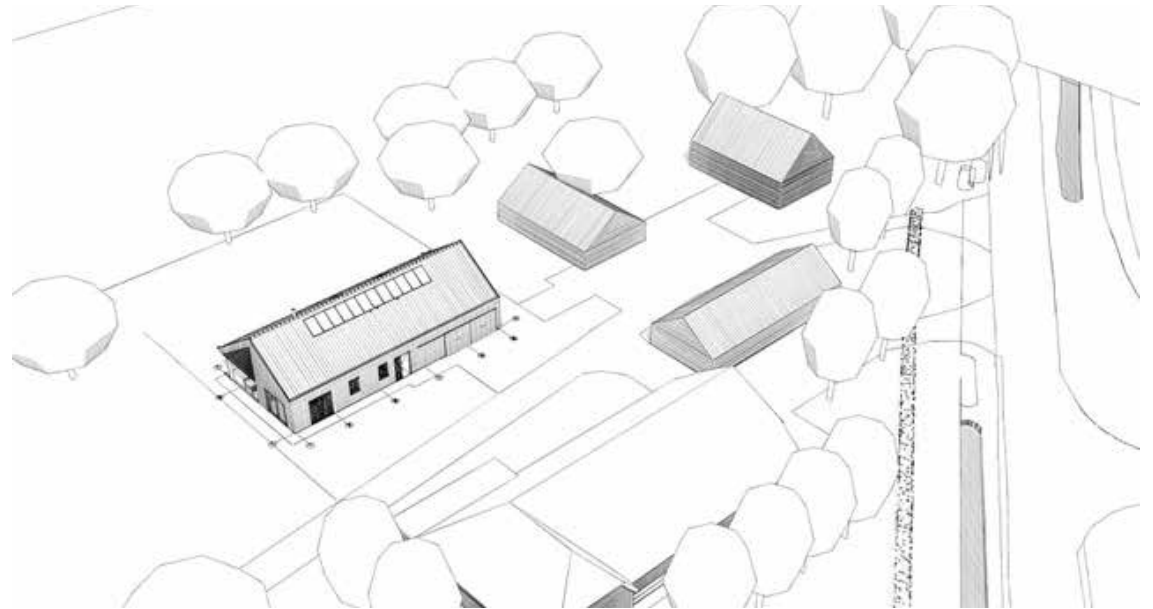
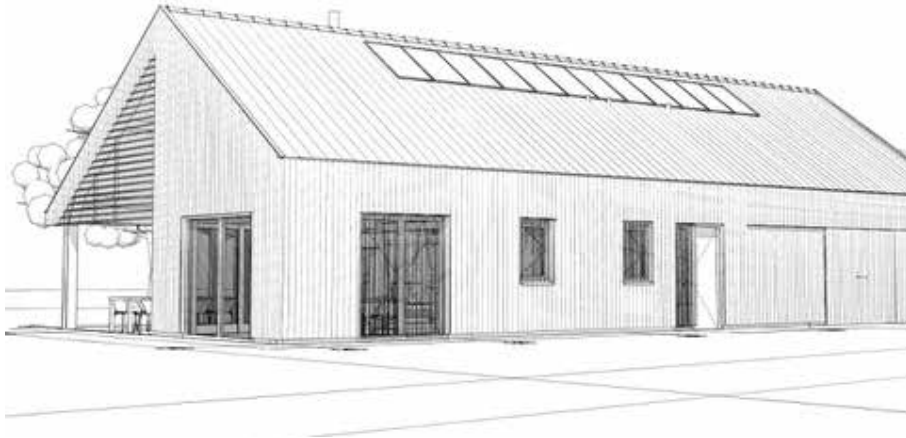
Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

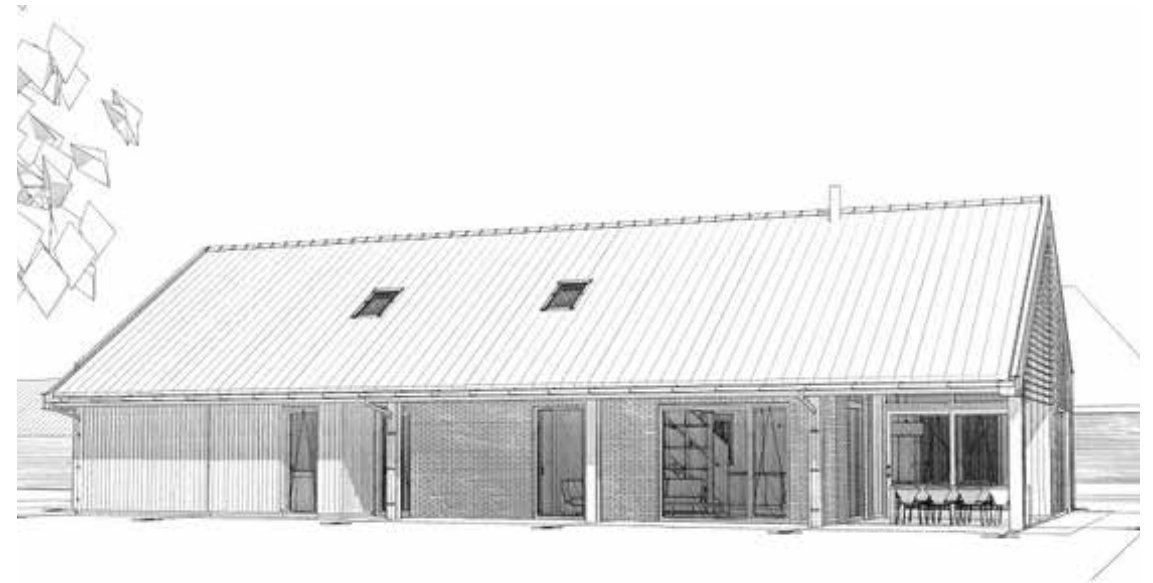
4.3. BEPLANTINGTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
11	Quercus robur	Zomereik	16-18	-	-	7
12	Tilia/Fagus/Juglans	Linde/Beuk/Noot	16-18	min. 8 meter	-	2
AANPLANT HAAG NR 15	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 (driehoek)	100%	178
16	streekeigen onderbeplanting n.t.b.	n.t.b.	80-100	1 st/m2 (driehoek)		n.t.b..

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



IMPRESSIE SCHUURWONING





laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaande schuur renoveren
3. Bestaande woning
4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
5. Compensatiewoning
6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
7. Bestaande linden
8. Bestaande beukenhaag
9. Bestaande hoogstam fruitbomen
10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
11. Nieuw aan te planten
zomereiken
12. Aanplant streekeigen boom
le grote
13. Te kappen Paardenkastanje
14. Aanplant beukenhaag
15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
16. Recht van overpad



Legenda

- 11. Te planten zomereiken
Quercus robur
Aanplantmaat 16-18 10 stuks
- 12. Te planten streekeigen boom
le grote als linde, walnoot, beuk
Aanplantmaat 16-18 2 stuks
- 15. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband
- 16. Aanplant streekeigen onderbeplanting
eindbeeld een gesloten element met
daarin een losse setting bomen (zomer-
eiken).
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband



Vastgesteld

Toelichting

Ecologisch onderzoek

ECOLOGISCH ONDERZOEK OERDIJK 121A en B LETTELE

Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving



Rapport EM171013
Datum 3-10-2018

In opdracht van

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

COLOFON

Titel: Ecologisch onderzoek Oerdijk 121A en B Lettele

Subtitel: Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving

Rapportnummer: EM171013

Datum: 3 oktober 2018

Auteur: Ing. R. Gerritsen

Veldonderzoek: Ing. R. Gerritsen

Opdrachtgever: VantErve Advies, Postbus 48, 8100 AA, Raalte



© EcoMilieu Advies

Kötterskamp 21, 7688 RL, Daarle
Tel: (06)30315951, e-mail: info@ecomilieu.nl



EcoMilieu is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van EcoMilieu; opdrachtgever vrijwaart EcoMilieu voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt mits onder bronvermelding:

Gerritsen, R. (2018). Ecologisch onderzoek Oerdijk 121A en B Lettele; Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving. Rapport EM171013. EcoMilieu Advies, Daarle.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksdoel en -vragen.....	1
1.3	Leeswijzer	1
2	ONDERZOEKSMETHODIEK	2
2.1	Algemene opzet en werkwijze	2
3	PLANLOCATIE EN INGREPEN	4
3.1	Planlocatie	4
3.2	Beschrijving geplande ingrepen.....	4
4	NATUURWAARDENONDERZOEK	6
4.1	Onderzoekdatum en waarnemingscondities veldbezoek	6
4.2	Flora	6
4.3	Grondgebonden Zoogdieren.....	6
4.4	Vleermuizen	7
4.5	Vogels	7
4.6	Amfibieën, reptielen en vissen	8
4.7	Dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde.....	8
5	EFFECTENTOETSING SOORTBESCHERMING	9
5.1	Mogelijk optredende effecten.....	9
5.2	Kwalificerende N2000 Vogel- en Habitatrictlijnsoorten	10
5.3	Flora, dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde	12
5.4	Vissen en reptielen	12
5.5	Grondgebonden amfibieën en zoogdieren	12
5.6	Vleermuizen	12
5.7	Vogels	13
6	EFFECTENTOETSING GEBIEDSBESCHERMING.....	14
6.1	Effectentoetsing Habitattypen N2000 Wnb	14
6.2	Effectentoetsing NNN beleid	16
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	17
7.1	Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb.....	17
7.2	Conclusies en aanbevelingen Gebiedsbescherming Wnb en NNN.....	18
	GERAADPLEEGDE BRONNEN	19
	BIJLAGE I: FOTO-IMPRESSIE PLANGEBIED.....	21
	BIJLAGE II: N2000 AANWIJZINGSBESLUIT	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In opdracht van VantErve Advies, heeft EcoMilieu Advies een ecologische oriëntatie natuurwetgeving uitgevoerd inzake de onderbouwing voor ruimtelijke planvorming op locatie Oerdijk 121A en B te Lettele, gemeente Deventer, provincie Overijssel.

De Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuur Netwerk Nederland beleid (NNN) verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten, wezenlijke kenmerken en waarden of instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt niet in het Overijsselse deel van het NNN en ligt op een minimale afstand van ca. 5,8 kilometer ten opzichte van omliggende Natura2000 (N2000) gebieden. In onderhavig rapport wordt een oriëntatie uitgevoerd aan gebieds- en soortbescherming in het kader van de Wnb en het NNN beleid.

1.2 Onderzoeksdoel en -vragen

In deze paragraaf wordt de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. Het doel is middels ecologisch onderzoek na te gaan of de geplande ingrepen negatieve effecten (kunnen) hebben op (potentieel) aanwezige beschermde plant- en diersoorten, wezenlijke kenmerken en waarden of instandhoudingsdoelen. Concreet komen uit de doelstelling de volgende onderzoeksvragen naar voren, die middels deze oriëntatie worden beantwoordt:

- Welke beschermde plant- en diersoorten komen (potentieel) voor in of direct rond het plangebied?
- Wat zijn de effecten van de geplande ingrepen op deze beschermde soorten?
- Wat zijn de effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen van beschermde N2000 en NNN gebieden en kunnen (significant) negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen van deze beschermde gebieden al dan niet met zekerheid worden uitgesloten?
- Zijn de mogelijke negatieve effecten van de geplande ingrepen een overtreding van de Wnb en kunnen mogelijk negatieve effecten worden voorkomen middels mitigerende of compenserende maatregelen?

1.3 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is beschreven hoe dit onderzoek, het uitvoeren van ecologisch onderzoek in het kader van soort- en gebiedsbescherming, tot stand is gekomen en werd de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethodiek besproken. In hoofdstuk 3 volgt een algemene beschrijving van het plangebied en de voorgenomen ingrepen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van bronnenonderzoek, een veldbezoek en expert judgement de (potentiële) aan- of afwezigheid van beschermde soorten onderbouwd. In hoofdstuk 5 volgt de synthese van de resultaten en wordt een effectentoetsing uitgevoerd op beschermde soorten in het kader van de Wnb. In hoofdstuk 6 volgt een effectentoetsing op de gebiedsbescherming Wnb en NNN beleid. In hoofdstuk 7 volgen de conclusies en aanbevelingen en wordt de eventuele noodzaak aangegeven tot vervolgonderzoek. Hierna volgen de geraadpleegde bronnen en bijlagen met een foto impressie van het plangebied en het N2000 aanwijzingsbesluit.

2 ONDERZOEKSMETHODIEK

2.1 Algemene opzet en werkwijze

Dit oriënterend natuurwaardenonderzoek betreft een inschatting van de (potentiële) aanwezigheid van en mogelijke nadelige effecten op beschermde soorten planten en dieren, wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen in het kader van de natuurwetgeving. Aan de hand van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is op basis van expert judgement een inschatting gemaakt van het (potentieel) voorkomen van (functies van) beschermde flora en fauna en Habitattypen in en rond het plangebied. Op basis van beschreven ingrepen is een inschatting gemaakt van te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten, soortfuncties en gebieden. De mogelijk negatieve effecten zijn getoetst aan de Wnb en het NNN beleid.

Tot slot wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van mitigerende (verzachtende of inpassings-) of compenserende maatregelen, dan wel de noodzaak tot het nemen van vervolgonderzoek.

Bronnenonderzoek

Het bronnenonderzoek gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen zijn verspreidingsgegevens van internetmedia en diverse verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd (zie geraadpleegde bronnen).

Veldbezoek

Het plangebied is op 20 oktober 2017 bezocht. Tijdens het veldbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten, o.a. door zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc.

Expert judgement

Een quickscan natuurwaardenonderzoek is een momentopname door het jaar heen. De onderzoeksdatum is meestal niet geheel representatief voor onderzoek naar alle beschermde plant- en diersoorten onder de Wnb. Desondanks wordt, door het toepassen van expert judgement tijdens de quickscanfase een goed beeld verkregen van de te verwachten beschermde soorten in het onderzoeksgebied. Expert judgement betekent in deze, dat een ervaren en ecologisch geschoolde veldecoloog op basis van abiotische, biotische en antropogene kenmerken van het onderzoeksgebied en omliggend terrein, een inschatting maakt van de trefkans van beschermde plant- en diersoorten in het onderzoeksgebied. Tijdens het toepassen van expert judgement wordt gekeken naar onder andere aanwezige standplaatsfactoren, terreingesteldheid, habitat- en biotoopkenmerken, verspreidingsgegevens, zicht- en geluidswaarnemingen, sporen zoals pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc.

Gebruikte onderzoeksinstrumenten

Bij dit onderzoek zijn de volgende instrumenten gebruikt:

- verrekijker;
- digitale fotocamera.

Het ecologisch onderzoek om tot beantwoording te komen van de onderzoeksvragen is uitgevoerd middels volgend schematisch overzicht (figuur 1).

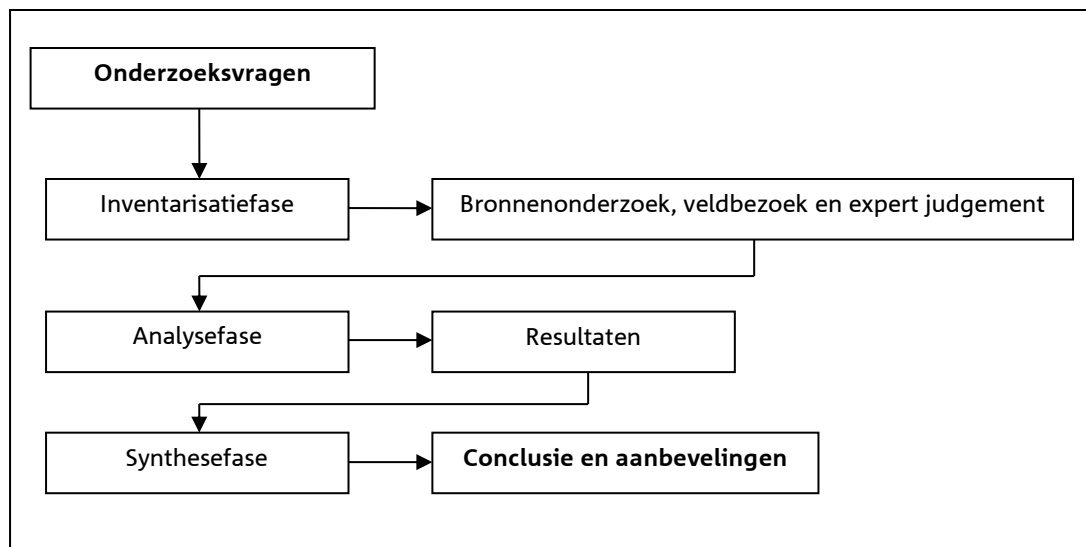


Fig. 1: Schematische weergave onderzoeksmethodiek.

3 PLANLOCATIE EN INGREPEN

3.1 Planlocatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Lettele aan de Oerdijk nummer 121A en B. Het onderzoeksgebied betreft een buitenerf met een ligboxenstal, werktuigenschuur, kleine schuur, garage, kuilplaat en erfverharding met beplanting (fig. 2 en 3 en foto-impressie bijlage I).

3.2 Beschrijving geplande ingrepen

Gepland staat de ligboxenstal (1), werktuigenschuur (2) en een kleine schuur (3) te slopen ten aanzien van de nieuwbouw van een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood regeling. Daarbij wordt ook de kuilplaat, een deel van de erfverharding, een deel van de jonge beplanting verwijderd en het dak van de garage (4) vervangen. Alle schuren bevatten geen spouwmuren of dakisolatie. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het slopen van de opstallen, het verwijderen van de oude kuilplaat, erfverharding, delen van de aanwezige beplanting, dak van de garage en het gelijktrekken en bouwrijp maken van de gronden. De situering van de compensatiewoning staat gepland op de locatie van de ligboxenstal.

In figuur 2 wordt de globale situering van het plangebied weergegeven (rode arcering). In figuur 3 volgt een overzicht met nummering van de betreffende opstallen. In figuur 4 volgt een overzicht van het plangebied in de regio. Foto's van het plangebied zijn opgenomen in bijlage I.



Fig. 2: Globale situering plangebied / onderzoeksgebied (bron: PDok).



Fig. 3: Situering betreffende opstallen onderzoeksgebied (bron: PDok).

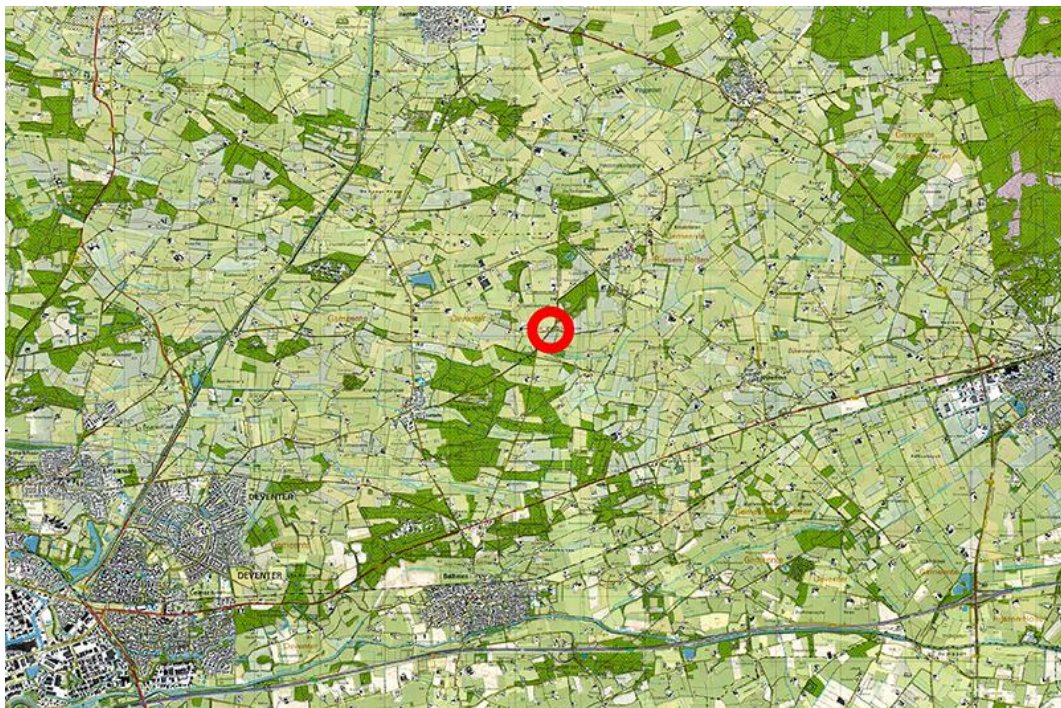


Fig. 4: Globale situering plangebied versus regio (bron: PDok).

4 NATUURWAARDENONDERZOEK

In dit hoofdstuk zijn de (potentiële) aan- of afwezigheid van de onderzochte plant- en diersoorten in het onderzoeksgebied onderbouwd. De relevante soorten zijn nader toegelicht.

4.1 Onderzoekdatum en waarnemingscondities veldbezoek

Tijdens het veldbezoek, is een oriënterende inventarisatie uitgevoerd van de (potentie van) aanwezige beschermde soorten Wnb in en rond het plangebied, met de nadruk op de niet vrijgestelde beschermde soorten Wnb. De waarnemingscondities waren gunstig voor het uitvoeren oriënterend ecologisch onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd tijdens gunstig weer, de bodem was niet bedekt met sneeuw en het was droog met weinig wind. Door het toepassen van expert judgement (§2.1), is de onderzoeksdatum representatief voor een oriënterend ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van alle beschermde plant- en diersoorten onder de Wnb in en rond het plangebied. Door de oriënterende inventarisatie is een goed beeld verkregen van de aanwezige en in potentie te verwachten beschermde soorten Wnb in het plangebied.

In tabel 1 zijn de tijdstippen en de waarnemingscondities van het uitgevoerde veldbezoek weergegeven.

Tabel 1: Waarnemingscondities veldbezoek

Datum	Begintijd	Eindtijd	Weersomstandigheden
20 oktober 2017	09:00	11:00	Wind ZZW 2B, bewolking 1/8, droog, 13°C

4.2 Flora

In het onderzoeksgebied zijn de volgende biotopen (CBS, 2005) aangetroffen:

- 411: Grasland en hooiland
- 521: Erven, volkstuinten en moestuinten.

De onderzoeksdatum is niet geheel representatief voor onderzoek naar plantensoorten. Desondanks is een goed beeld verkregen van de te verwachten soorten in het onderzoeksgebied. In en rond het onderzoeksgebied zijn de soortenarme biotopen “grasland en hooiland” en “erven, volkstuinten en moestuinten” aangetroffen. In het onderzoeksgebied zijn alleen algemene plantensoorten aangetroffen en te verwachten van eutrofe standplaatsen op boerenerven. Ontheffingsplichtige plantensoorten binnen de Wnb of Rode lijst soorten, zijn niet aangetroffen in het onderzoeksgebied tijdens het veldonderzoek en worden gezien de terreingesteldheid en aangetroffen soortensamenstelling ook niet verwacht.

4.3 Grondgebonden Zoogdieren

In het onderzoeksgebied en directe omgeving zijn een aantal vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten, zoals veldmuis, rosse woelmuis, huisspitsmuis, bruine rat, egel en konijn. De opstallen in het onderzoeksgebied zijn intensief afgezocht naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc. In en rond het onderzoeksgebied zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van (vaste rust- of verblijfplaatsen) van beschermde soorten zoogdieren zoals steenmarter, das of eekhoorn.

Verwacht wordt dat de das en steenmarter incidenteel wel gebruik kunnen maken van de directe omgeving van het onderzoeksgebied als foerageergebied. Overige beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden gezien de terreingesteldheid en verspreidingsgegevens niet verwacht.

4.4 Vleermuizen

Potentiële verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in boomholten, huizen, kelders etc. In de opstallen als ook in de aanwezige beplanting en bomen in het onderzoeksgebied, zijn geen geschikte verblijfplaatslocaties (toegankelijke holten, gaten of spleten) aangetroffen voor vleermuizen. Geschikte verblijfplaatslocaties worden gezien de open bouwconstructie van de opstallen, de afwezigheid van spouwmuren en dakisolatie en boomholten, gaten of spleten, ook niet verwacht. In Tabel 2 is weergegeven welke combinatie van soorten en functies (potentieel) voorkomen in het onderzoeksgebied / plangebied.

Potentiële vliegroutes

Van veel vleermuissoorten is bekend dat zij gedurende lange tijd gebruik kunnen maken van dezelfde ruimtelijke structuren voor oriëntatie en via deze verbindingselementen van hun verblijfplaats naar de foerageergebieden trekken en weer terug. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bv. rijen woningen, watergangen, rijen bomen en singels) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Gezien de lijnvorming van de wegbeplanting langs de Oerdijk wordt verwacht dat deze bomen een rol kunnen spelen als vliegroute voor vleermuizen. Het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van lijnvormige elementen en speelt daarmee geen rol als oriëntatiepunt tijdens vleermuis verplaatsingen (tabel 2).

Potentieel foerageergebied

Vleermuizen foerageren op locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen en bomenrijen, bij lantaarnpalen of boven open terreinen of water. Verwacht wordt dat het onderzoeksgebied, gezien aanwezig groen en luwtedelen, deel uitmaakt van foerageroutes, -gebieden van vleermuizen (tabel 2).

4.5 Vogels

Aangezien dit natuurwaardenonderzoek een quickscan betreft, is geen volledige broedvogelinventarisatie uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement is echter wel een goede uitspraak te doen over de te verwachten soorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen, rust- en verblijfplaatsen van) jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen in en rond het onderzoeksgebied zoals o.a. huismus, steenuil of kerkuil. Alle schuren hebben geen spouwmuur en een open dak constructie zonder dakisolatie en konden daardoor geheel onderzocht worden op sporen, nesten, uitwerpselen etc. Jaarrond beschermde vogelsoorten worden vanwege de afwezigheid van zicht- en geluidswaarnemingen, sporen, nesten, uitwerpselen etc. tijdens het veldbezoek ook niet verwacht.

Gezien de terreingesteldheid, worden in het onderzoeksgebied verder alleen functies van algemene broedvogels verwacht. Op en direct rond het onderzoeksgebied aangetroffen en te verwachten broedvogels zijn algemene broedvogels van buitengebiederven als graspieper, witte kwikstaart, merel, zanglijster, houtduif, zwartkop, tjiftjaf, fitis, heggenmus, roodborstje etc.

Tabel 2: De potentieel voorkomende vleermuizen en aanwezige functies in het plangebied.

	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Vliegroute	Foerageerroute
Baardvleermuis						X
Watervleermuis						X
Franjestaart						X
Rosse vleermuis						X
Laatvlieger						X
Gewone dwergvleermuis						X
Ruige dwergvleermuis						X
Kleine dwergvleermuis						X
Gewone grootoorvleermuis						X

X = potentieel aanwezig

4.6 Amfibieën, reptielen en vissen

Vanwege de terreingesteldheid en situering van het onderzoeksgebied ten opzichte van omliggende wateren, kunnen incidenteel foeragerende exemplaren van de kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker worden verwacht. Gezien de terreingesteldheid en verspreidingsgegevens worden geen ontheffingsplichtige beschermde soorten amfibieën, reptielen of vissen verwacht in het onderzoeksgebied. Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën, reptielen of vissen aangetroffen in het plangebied.

4.7 Dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde aangetroffen. Gezien de terreingesteldheid, ligging en verspreidingsgegevens, worden in het onderzoeksgebied dan ook geen beschermde soorten uit deze soortgroepen verwacht.

5 EFFECTENTOETSING SOORTBESCHERMING

Op basis van de onderzoeksresultaten en de te verwachten effecten van de ingrepen is een toetsing aan de soortbescherming Wnb uitgevoerd. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt voor welke (potentieel) aanwezige beschermde soorten mogelijk negatieve effecten optreden door de geplande ingrepen en of hiervoor aanvullend onderzoek, mitigerende dan wel compenserende maatregelen, of een ontheffing in het kader van de Wnb vereist is.

5.1 Mogelijk optredende effecten

De geplande ingrepen (§3.2) kunnen potentieel overtreding van de onderstaande verbodsbepalingen van de Wnb inhouden.

Artikel 3.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

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.
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.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
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.

Artikel 3.5 Beschermingsregime soorten Habitatsrichtlijn:

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatsrichtlijn, 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.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatsrichtlijn 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.

Artikel 3.10 Beschermingsregime andere soorten

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
 - 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;
 - b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
 - 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.

5.2 Kwalificerende N2000 Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten

Enigzins binnen de externe invloedsfeer op een afstand van ca. 5,8 kilometer noordoostelijk van het plangebied ligt het N2000 gebied Sallandse Heuvelrug. (gele arcering figuur 5). Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende soorten door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In figuur 6 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het betreffende Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw.

In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten van het dichtstbijzijnde N2000 gebied, Sallandse Heuvelrug.

Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000

Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 soorten door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Hierdoor treedt vanwege de geplande ingrepen geen oppervlakteverlies of versnippering op. Deze aspecten worden derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

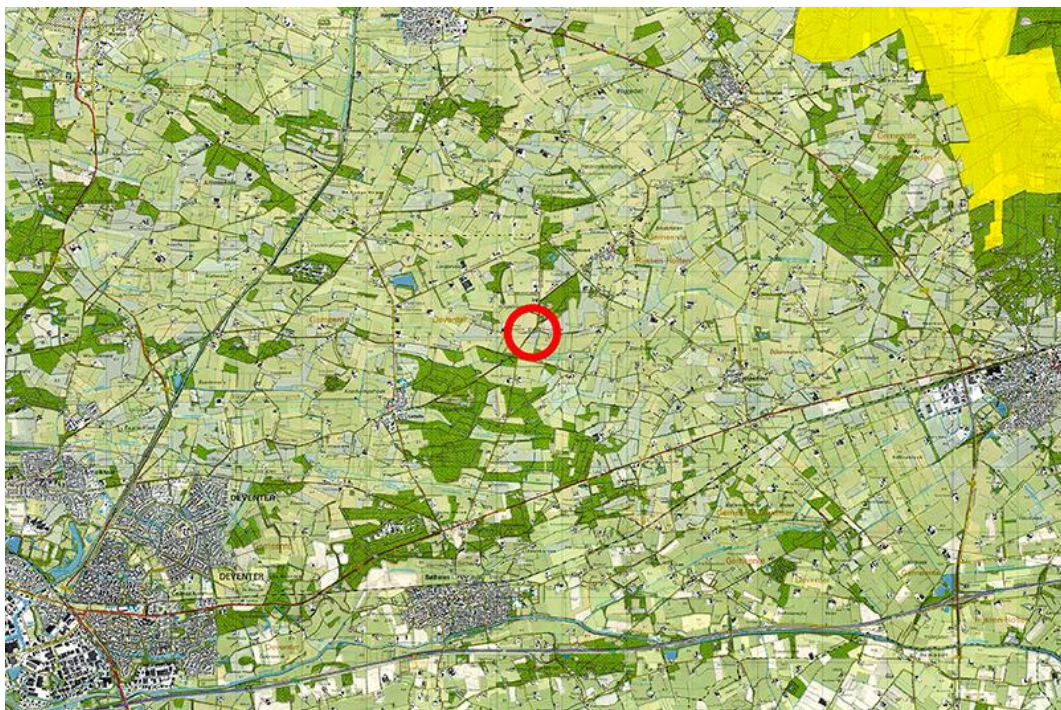


Fig. 5: Globale begrenzing plangebied versus omliggende N2000 gebieden (bron: PDok).

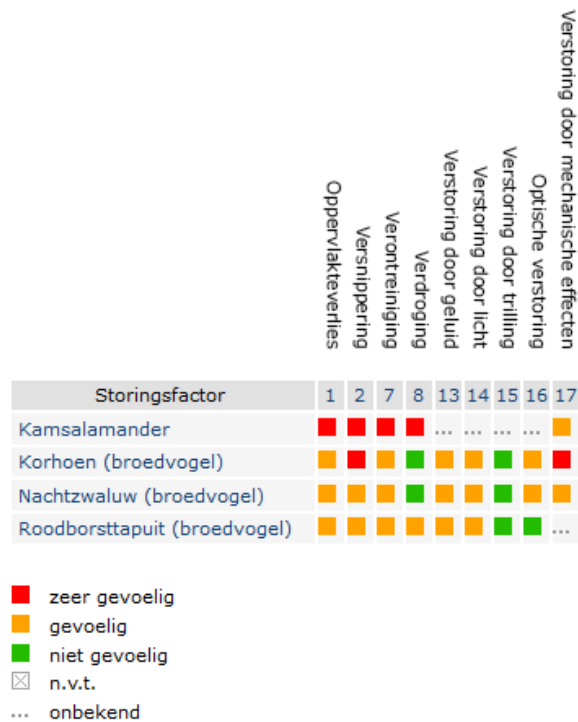


Fig. 6: Potentieel optredende storingsfactoren op beschermde Habitatrichtlijnsoorten Natura2000 door activiteit woningbouw (bron: www.synbiosys.alterra.nl).

Verontreiniging (7)

Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water ('run-off') met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of strooizout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Verdroging (8)

Door de geplande ingrepen treedt geen verandering op in lokale en regionale kweldruk aangezien het grondwaterpeil onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn geen veranderingen in de (grond)waterhuishouding. Negatieve effecten op kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten als gevolg van verdroging zijn daardoor uit te sluiten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Verstoring door geluid (13), licht (14), trilling (15), optische verstoring (16) en mechanische effecten (17)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied.

Gezien de situering van het plangebied ten opzichte van het N2000 gebied en de beperkte lokale aard van de activiteiten die gepaard gaan met de geplande ingrepen, kunnen nadelige effecten door geluid, licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten worden uitgesloten.

Cumulatieve effecten

Voor zover bekend, is ten aanzien van de geplande activiteiten geen sprake van cumulatieve effecten.

5.3 Flora, dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen in het plangebied redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroepen, door de geplande ingrepen, zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De geplande ingrepen houden voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Wnb in.

5.4 Vissen en reptielen

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen in het plangebied redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroep, door de geplande ingrepen, zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De geplande ingrepen houden voor deze soortgroep dan ook geen overtreding van de Wnb in.

5.5 Grondgebonden amfibieën en zoogdieren

Door de ingrepen gaan mogelijk foerageer- en verblijfplaatsen van algemene grondgebonden amfibieën en zoogdieren verloren. Voor algemene grondgebonden amfibieën en zoogdieren geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling van de verboden zoals opgenomen in artikel 3.10 Wnb. De ingrepen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding van de Wnb in.

Er zijn geen ontheffingsplichtige beschermde amfibieën of zoogdieren aangetroffen of te verwachten in of rond het plangebied, anders dan incidenteel foeragerende exemplaren van de das en steenmarter.

Das en steenmarter

Het plangebied kan incidenteel gebruikt worden als foerageergebied door de das en steenmarter. Gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied wordt door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van deze soorten. De ingrepen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding van de Wnb in.

5.6 Vleermuizen

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen of te verwachten zijn. Gezien de lijnvorming van de wegbeplantingen buiten het plangebied, langs de Oerdijk, worden de bomen langs deze weg potentieel gebruikt als vliegrouete. De opstallen en beplanting binnen het plangebied vormen geen onderdeel van lijnvormige elementen en spelen geen rol als vliegrouete / oriëntatiepunt tijdens vleermuis verplaatsingen.

Door de geplande ingrepen binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht op eventuele vliegroutes van vleermuizen langs de Oerdijk. Het plangebied wordt verder potentieel gebruikt door vleermuizen als foerageroute en -gebied.

Gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de directe omgeving, wordt door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de foeragemogelijkheden van vleermuizen. In Tabel 3 is weergegeven op welke in het onderzoekgebied potentieel voorkomende combinatie van soortfuncties mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn.

Tabel 3: De potentieel voorkomende combinatie van soortfuncties in het plangebied en mogelijke negatieve effecten.

	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Vliegroute	Foerageerroute
Baardvleermuis						X
Watervleermuis						X
Franjestaart						X
Rosse vleermuis						X
Laatvlieger						X
Gewone dwergvleermuis						X
Ruige dwergvleermuis						X
Kleine dwergvleermuis						X
Gewone grootoorvleermuis						X

X = potentieel aanwezig

 = Negatief effect niet te verwachten

 = Negatief effect niet uitgesloten

5.7 Vogels

Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden, mits kan worden aangetoond dat de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden.

Jaarrond beschermde vogelsoorten

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het plangebied geen jaarrondbeschermde vogelsoorten zijn aangetroffen of zijn te verwachten. De geplande ingrepen houden daarmee voor deze soortgroep dan ook geen overtreding van de Wnb in.

6 EFFECTENTOETSING GEBIEDSBESCHERMING

Op basis van de onderzoeksresultaten en de te verwachten effecten van de ingrepen is een toetsing aan de gebiedsbescherming Wnb en NNN beleid uitgevoerd. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt of door de geplande ingrepen mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde N2000 en NNN gebieden, en of hiervoor een passende beoordeling, danwel een vergunning in het kader van de Wnb of NNN vereist is.

6.1 Effectentoetsing Habitattypen N2000 Wnb

In een oriënterende toetsing aan de gebiedsbescherming Wnb dient na gegaan te worden of het optreden van (significante) negatieve effecten op aangewezen Habitattypen door activiteiten en ontwikkelingen in of nabij N2000 gebieden al dan niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden getoetst te worden op mogelijke schadelijke uitstralende effecten, de zogeheten 'externe werking'.

Enigzins binnen de externe invloedssfeer op een afstand van ca. 5,8 kilometer noordoostelijk van het plangebied ligt het N2000 gebied Sallandse Heuvelrug (gele arcering figuur 5). Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II.

Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie van EZ, kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitattypen. In figuur 7 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitattypen van het dichtbijzijnde N2000 gebied, Sallandse Heuvelrug.

Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000

Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 Habitattypen door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Hierdoor treedt vanwege de geplande werkzaamheden geen oppervlakteverlies of versnippering op. Deze aspecten worden derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Verontreiniging (7)

Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water ('run-off') met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of stroomzout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitattypen daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17
Zure vennen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Vochtige heiden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Droge heiden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Jeneverbesstruwelen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Heischrale graslanden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Actieve hoogvenen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■

■ zeer gevoelig
■ gevoelig
■ niet gevoelig
☒ n.v.t.
... onbekend

Fig. 7: Potentieel optredende storingsfactoren op beschermde Habitattypen Natura2000 door activiteit woningbouw (bron: synbiosys.alterra.nl).

Verdroging (8)

Door de geplande ingrepen treedt geen verandering op in lokale en regionale kweldruk aangezien het grondwaterpeil onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn geen veranderingen in de (grond)waterhuishouding. Negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen als gevolg van verdroging zijn daardoor uit te sluiten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Verstoring door optische verstoring (16) en mechanische effecten (17)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Habitattypen zijn niet gevoelig voor verstoring door licht, geluid of trilling. Gezien de situering van het plangebied ten opzichte van het N2000 gebied en de beperkte lokale activiteiten die gepaard gaan met de geplande ingrepen, kunnen nadelige effecten door geluid, licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten worden uitgesloten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

Cumulatieve effecten

Voor zover bekend, is ten aanzien van de geplande activiteiten geen sprake van cumulatieve effecten.

6.2 Effectentoetsing NNN beleid

Het NNN is een netwerk van Nederlandse natuur- en groen-blauwe landschapselementen. In Overijssel is het NNN onderverdeeld in de Ecologische Hoofstructuur (EHS) en de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW). In de ONW gebieden buiten de EHS is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water. In de zone ONW geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een 'Ja, mits' principe. De bestaande functies zijn uitgangspunt voor de bestemmingen in dit deelgebied.

Het plangebied ligt niet in een EHS of ONW gebied (figuur 8). Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. In het plangebied zijn geen kwalificerende N2000 Habitatrichtlijnsoorten of Habitattypen te verwachten. Door de geplande ingrepen zijn tevens geen negatieve effecten te verwachten op beschermde plant- en diersoorten onder de Wnb. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en ONW worden daarmee uitgesloten. De geplande rood voor rood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

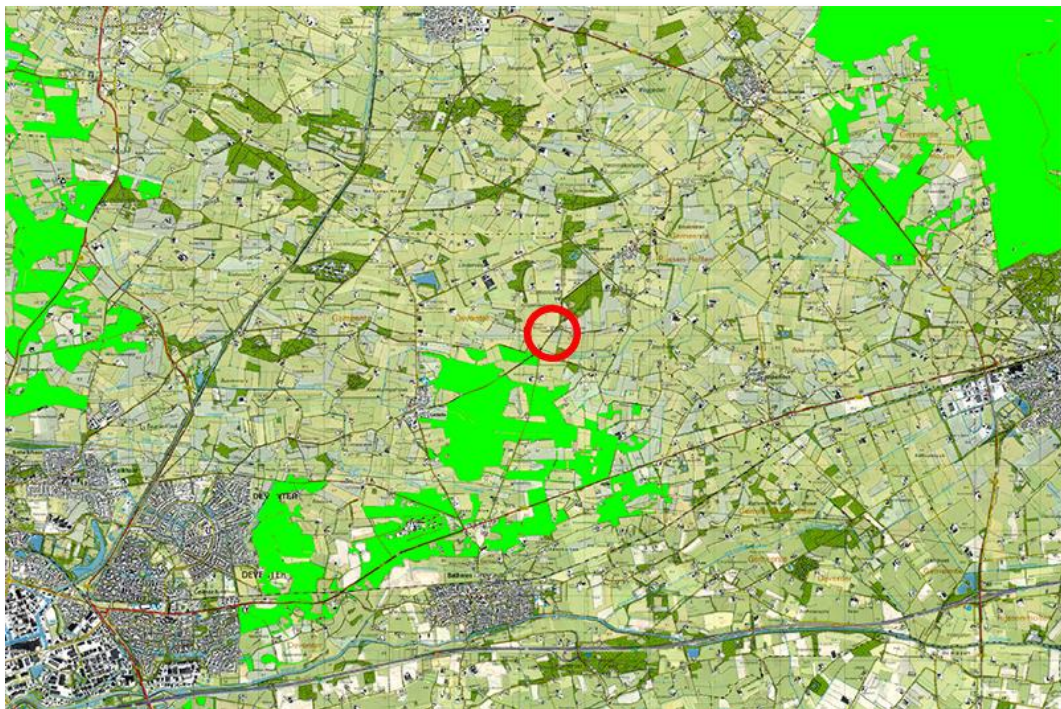


Fig. 8: Plangebied versus omliggende NNN gebieden (bron: PDok).

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

EcoMilieu Advies heeft een ecologische oriëntatie natuurwetgeving uitgevoerd inzake de onderbouwing voor ruimtelijke planvorming op locatie Oerdijk 121A en B te Lettele, gemeente Deventer, provincie Overijssel. Het plangebied ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Lettele. Het onderzoeksgebied betreft een buitenerf met een ligboxenstal, werktuigenschuur, kleine schuur, garage, kuilplaat en erfverharding met beplanting. Gepland staat de ligboxenstal, werktuigenschuur en een kleine schuur te slopen ten aanzien van de nieuwbouw van een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood regeling. Daarbij wordt ook de kuilplaat, een deel van de erfverharding, een deel van de jonge beplanting verwijderd en het dak van de garage vervangen. Alle schuren bevatten geen spouwmuren of dakisolatie. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het slopen van de opstallen, het verwijderen van de oude kuilplaat, erfverharding, delen van de aanwezige beplanting, dak van de garage en het gelijktrekken en bouwrijp maken van de gronden. De situering van de compensatiewoning staat gepland op de locatie van de ligboxenstal. Het plangebied ligt niet in het Overijsselse deel van het NNN, en ligt op een afstand van ca. 5,8 kilometer ten opzichte van omliggende Natura2000 (N2000) gebieden. In onderhavig rapport is een oriëntatie uitgevoerd aan gebieds- en soortbescherming in het kader van de Wnb en het NNN beleid.

7.1 Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies. Mits de periode van het broedseizoen strikt in acht wordt genomen, houden de geplande ingrepen geen overtreding in van de Soortbescherming Wet natuurbescherming. Het uitvoeren van soort(groep) gericht aanvullend ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

Zorgplicht

Voor de Nederlandse soort- en gebiedsbescherming gelden tevens de algemene beschermingsmaatregelen van Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,

- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde

Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

7.2 Conclusies en aanbevelingen Gebiedsbescherming Wnb en NNN

Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde N2000 gebied Sallandse Heuvelrug ligt op een afstand van ca. 5,8 kilometer ten opzichte van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Gezien de lokale aard van de geplande ingrepen en de situering van het plangebied ten opzichte van het N2000 gebied wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen, leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Natuur Netwerk Nederland beleid

Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek hoofdstuk 4 en de effectentoetsing Wnb en NNN hoofdstuk 5 en 6, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatrichtlijnsoorten en -typen uitgesloten worden. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing. Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de EHS en ONW uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill, 2011. Vleermuizen, alle soorten vleermuizen van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur i.s.m. Zoogdierverseniging.
- Douma, M., C.P.M. Zoon & A.D. Bode, 2011. De zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970t/m 2010. Uitgeverij Profiel Bedum.
- Kapteyn, K., 1995. Vleermuizen in het landschap; Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Schuyt & Co Uitgevers en Importeurs BV/ Provincie Noord-Holland, Haarlem.
- Krijgsveld, K.L., *et al*, 2008. Verstoring gevoeligheid van vogels: Update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie. Vogelbescherming Nederland.
- Lange, R., P. Twisk, A. van Winden & A. van Diepenbeek, 2003. Zoogdieren van West-Europa. Stichting Uitgeverij van de KNNV en VZZ i.s.m. Vereniging Natuurmonumenten.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers (red.), 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Stichting Uitgeverij van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.
- Ministerie van LNV, 2004. Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit TRCJZ/2004/5727, houdende vaststelling van rode lijsten flora en fauna.
- Opzeeland, I. *et al*, 2007. Herrie onder water: Vissen en geluidsoverlast. De Levende Natuur, jaargang 108, nummer 2.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard Grote modderkruiper 2.0.
- Sierdsema, H., 1995. Broedvogels en beheer. Het gebruik van broedvogelgegevens in het beheer van bos- en natuurterreinen. SOVON-onderzoeksrapport 1995/04. Staatsbosbeheerrapport 1995-1.
- SOVON, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels. Nederlands Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en EIS-Nederland, Leiden.
- Sparreboom (red.), 1981. De amfibieën en reptielen van Nederland, België en Luxemburg.
- Twisk, P. *et al*, 2010. Veldgids Europese Zoogdieren. KNNV Uitgeverij en Zoogdierverseniging.
- Weeda, E.J., R. Westra, Ch. Westra & T. Westra, 1994. Nederlandse oecologische flora: wilde planten en hun relaties 1 t/m 5. KNNV Uitgeverij / IVN, Utrecht.

Websites:

- SOVON (www.sovon.nl)
Telmee (www.telmee.nl)
RAVON, Reptielen Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland. (www.ravon.nl)
Rijkswaterstaat (www.rijkswaterstaat.nl)
Zoogdierverseniging (www.zoogdierverseniging.nl).

BIJLAGEN

BIJLAGE I: FOTO-IMPRESSIE PLANGEBIED

Te slopen ligboxenstal en locatie nieuwe compensatiewoning



Ligboxenstal achterzijde



Ligboxenstal binnenzijde



Te slopen werktuigenschuur



Werktuigenshuur achterzijde



Werktuigenshuur binnenzijde



Werktuigenschuur binnenzijde



Werktuigenschuur binnenzijde



Te slopen kleine schuur



Kleine schuur binnenzijde



BIJLAGE II: N2000 AANWIJZINGSBESLUIT

Programmadirectie Natura 2000 | PDN/2013-042 | 042 Sallandse Heuvelrug

Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug

De Staatssecretaris van Economische Zaken

Gelet op artikel 3, eerste lid, en artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206);

Gelet op het Uitvoeringsbesluit van de Commissie 2013/26/EU van 16 november 2012 op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad, tot vaststelling van een zesde bijgewerkte lijst van gebieden van communautair belang voor de Atlantische biogeografische regio (PbEU 2013, L 24/379);

Gelet op artikel 4, eerste en tweede lid, van Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (PbEU 2010, L 20);

Gelet op de artikelen 10a en 15 van de Natuurbeschermingswet 1998;

BESLUIT:

Artikel 1

- Als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206) wordt aangewezen: het op de bij dit besluit behorende kaart aangegeven gebied, bekend onder de naam: **Sallandse Heuvelrug**.
- De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire habitattypen zijn met een sterretje (*) aangeduid:

H3160	Dystrofe natuurlijke poelen en meren
H4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
H4030	Droge Europese heide
H5130	<i>Juniperus communis</i> -formaties in heide of kalkgrasland
H6230	*Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)
H7110	*Actief hoogveen
- De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soort opgenomen in bijlage II van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire soorten zijn met een sterretje (*) aangeduid:

H1166	Kamsalamander (<i>Triturus cristatus</i>)
-------	---

Artikel 2

Het besluit tot aanwijzing van het gebied Sallandse Heuvelrug als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, eerste en tweede lid, van Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (PbEG L 103) van 24 maart 2000 (N/2000/303; Stcrt. 2000, nr. 65) en gewijzigd bij besluit van 20 maart 2002 (TRCJZ/2002/3886; Stcrt. 2004, nr. 142) wordt als volgt gewijzigd:

- de begrenzing van het aangewezen gebied wordt op de in paragraaf 3.3 van de Nota van toelichting, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit beschreven wijze gewijzigd;
- de Nota van toelichting met uitzondering van de paragrafen 3.2, 4.1, 4.2 en 4.3 wordt ingetrokken en vervangen door de Nota van toelichting, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit;
- de in de aanhef bedoelde speciale beschermingszone geldt als te zijn aangewezen voor de volgende vogelsoorten, welke worden beschermd op grond van artikel 4, eerste lid, van Richtlijn 2009/147/EG:

A107	Korhoen (<i>Tetrao tetrix tetrix</i>)
A224	Nachtzwaluw (<i>Caprimulgus europaeus</i>)

- d. de in de aanhef bedoelde speciale beschermingszone geldt als te zijn aangewezen voor de volgende trekkende vogelsoort, welke wordt beschermd op grond van artikel 4, tweede lid, van Richtlijn 2009/147/EG:
A276 Roodborsttapuit (*Saxicola torquata*)
- e. de kaart voor zover van toepassing op het in de aanhef genoemde besluit wordt ingetrokken.

Artikel 3

1. Dit besluit gaat vergezeld van een Nota van toelichting inclusief bijlagen en een kaart die integraal deel uitmaken van dit besluit.
2. De in de artikelen 1 en 2 genoemde speciale beschermingszones vormen samen het Natura 2000-gebied **Sallandse Heuvelrug**, waarvan de instandhoudingsdoelstelling in de zin van artikel 10a, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 is opgenomen in de Nota van toelichting.

Artikel 4

1. De bekendmaking van dit besluit geschiedt in de Staatscourant.
2. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in de Staatscourant.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
w.g. Sharon A.M. Dijkma
d.d. 25 april 2013

Dit aanwijzingsbesluit en de daarbij behorende Nota van toelichting worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. De exacte periode en locatie worden vermeld in de bekendmaking die wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in de advertentie die wordt gepubliceerd in gedrukte media en op internet.

Het aanwijzingsbesluit kan digitaal worden ingezien via de website www.rijksoverheid.nl/natura2000.

Belanghebbenden die hun zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht of die het redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze naar voren te hebben gebracht, kunnen gedurende zes weken ná de bekendmaking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

Sallandse Heuvelrug (042)

Wijzigingen in de nota van toelichting behorende bij de aanwijzing van Sallandse Heuvelrug (042) als Natura 2000-gebied (besluit van 25 april 2013, PDN/2013-042)

In de 1^e subparagraaf van paragraaf 4.2 (Natura 2000-waarden waarvoor het gebied is aangewezen) wordt de volgende wijziging aangebracht:

– De volgende tekst wordt ingevoegd na H7110:

H7150 Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het *Rhynchosporion*
Verkorte naam Pioniervegetaties met snavelbiezen

In paragraaf 5.3 van hoofdstuk 5 (Instandhoudingsdoelstellingen) wordt de volgende wijziging aangebracht:

– De volgende tekst wordt ingevoegd na de instandhoudingsdoelstelling voor H7110:

H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen

Doel Behoud oppervlakte en kwaliteit.

Toelichting Het habitatype komt met geringe oppervlakte, maar goede kwaliteit voor in de oeverzone van het Sasbrinksven. Behoud is voldoende, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor uitbreiding.

In bijlage B.1 wordt de volgende wijziging aangebracht:

– Een vierde alinea wordt toegevoegd:

- In aanvulling op de aanmelding als Habitatrichtlijngebied (2003) en het ontwerpbesluit (2007) is het gebied ook aangewezen voor het habitatype pioniervegetaties met snavelbiezen (H7150), omdat uit onderzoek blijkt dat dit type in het gebied voorkomt.

In bijlage B.3.1 wordt de volgende wijziging aangebracht:

– De volgende alinea wordt ingevoegd na de alinea met betrekking tot de doelstellingen voor H7110B:

H7150 – Pioniervegetaties met snavelbiezen					
Landelijke doelstelling: uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit					
N2k-nr	Natura 2000-gebied	Doel oppervlakte	Doel kwaliteit	Relatieve bijdrage	Besluit
016	Wijnjeterper Schar	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit
017	Bakkeveense Duinen	behoud	behoud	C	ontwerp-wijzigingsbesluit
025	Drentsche Aa-gebied	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit
027	Drents-Friese Wold & Leggelderveld	uitbreiding	verbetering	C	aanwijzingsbesluit
029	Holtingerveld	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit
030	Dwingelderveld	uitbreiding	verbetering	B2	aanwijzingsbesluit
032	Mantingerzand	uitbreiding	verbetering	C	aanwijzingsbesluit
039	Vecht- en Beneden-Reggegebied	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit
041	Boetelerveld	behoud	behoud	B1	aanwijzingsbesluit
042	Sallandse Heuvelrug	behoud	behoud	C	ontwerp-wijzigingsbesluit
044	Borkeld	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit *
046	Bergvennen & Brecklenkampse Veld	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit *
047	Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek	behoud	behoud	C	ontwerp-wijzigingsbesluit
048	Lemselermaten	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit *
049	Dinkelland	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit
051	Lonnekermeer	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit *
053	Buurserzand & Haaksbergerven	behoud	behoud	C	ontwerp-wijzigingsbesluit
054	Witte Veen	behoud	behoud	C	ontwerp-wijzigingsbesluit
055	Aamsveen	behoud	behoud	C	aanwijzingsbesluit *
057	Veluwe	uitbreiding	verbetering	A1	aanwijzingsbesluit

Vastgesteld

Toelichting

Watertoets

datum 22-2-2018
dossiercode 20180222-4-17158

Geachte heer / mevrouw V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 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 door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van

het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl> . 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 en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

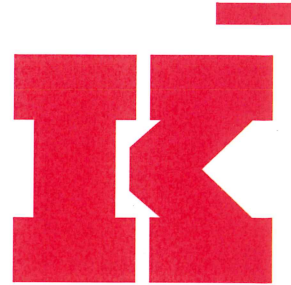
Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Vastgesteld

Toelichting

Bodemonderzoek



VERKENNEND BODEMONDERZOEK volgens NEN 5740 *Oerdijk 121a* *Lettele*



Datum: 14 mei 2018

Adviesbureau: De Klinker Milieu
Verlengde Ooyerhoekseweg 9
7207 BJ Zutphen
0575-517298

Rapportnummer: K172351

Opdrachtgever: VantErve Advies
Postbus 48
8100 AA Raalte

Auteur:	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf
L. Thijssen		W. Wilbrink	

1 INLEIDING

In opdracht van VantErve Advies is door De Klinker Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie Oerdijk 121a te Lettele. De onderzoekslocatie bevindt zich deels op de volgende percelen:

- gemeente Diepenveen;
- sectie K;
- perceelsnummer 979, 980

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 600 m². In bijlage 1 is de regionale ligging opgenomen en bijlage 5 voor een overzicht van de onderzoekslocatie.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bouwactiviteiten op het terrein en bestemmingsplanwijziging. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Het door De Klinker Milieu gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001 (2008). De Klinker Milieu of andere gelieerde bedrijfsonderdelen is geen eigenaar van de onderzoekslocatie.

In voorliggende rapportage wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 worden de tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie, de globale bodemopbouw, de geohydrologische gegevens en de hypothesen weergegeven. Hoofdstuk 3 presenteert de onderzoeksopzet en de uitgevoerde werkzaamheden. Vervolgens worden de onderzoeksresultaten weergegeven in hoofdstuk 4. Tot slot worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd in hoofdstuk 5.

2 VOORONDERZOEK

Onderstaand wordt de informatie gepresenteerd die tijdens uitvoering van het vooronderzoek is verzameld.

Ten behoeve van het vooronderzoek is de informatie verzameld op “Basisniveau”.

De gegevens met betrekking tot het vooronderzoek zijn verkregen middels:

- Dinoloket (TNO);
- Informatie gemeente Deventer, Ontwerpbesluit maatvoorschrift, zaaknummer 169963;
- Verkennend bodemonderzoek Oerdijk 121A Lettele, Van der Poel Consult bv, 11.010.327, december 2010;
- Bodematlas Overijssel;
- Kadaster;
- Topografische kaart.

In bijlage 6 is de checklist met betrekking tot het vooronderzoek opgenomen.

2.1 *Huidige en toekomstige situatie*

2.1.1 **Gegevens locatie:**

Onderzoekslocatie:	Oerdijk 121a te Lettele
Kadastrale omschrijving	Wonen, Agrarisch
Kadastrale gemeente:	Diepenveen
Sectie:	K
Nummer:	979, 980
X-coördinaat:	217479
Y-coördinaat:	478121

De onderzoekslocatie betreft een deel van een voormalig agrarisch bedrijf en is gelegen in het buitengebied ten oosten van Lettele. Het te onderzoeken terreindeel betreft een deel van het agrarische bedrijf. De onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers. De locatie is voor zover bekend niet opgehoogd.

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is een Klic-melding uitgevoerd. Uit de Klic-gegevens blijkt dat op de onderzochte locatie geen leidingen en kabels liggen.

2.2 *Historische informatie en voorgaande bodemonderzoeken*

Op de locatie is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de mogelijk uitbreiding van de ligboxenstal en verplaatsing van de bovengrondse brandstoftank. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ten westen van de huidige ligboxenstal in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK zijn aangetroffen.

In de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank (huidige onderzoekslocatie) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. De overige geanalyseerde parameters, waaronder minerale olie en vluchtige aromaten zijn niet in verhoogde mate aangetoond.

Ten noorden van de werkplaats is in de bovengrond geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. In het grondwater stroomafwaarts van de werkplaats zijn geen verhoogde concentraties minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

In 2014 is een onderzoek uitgevoerd ten zuidwesten van de stal, waar zich een bovengrondse tank bevond. In het onderzoek wordt een lichte olieverontreiniging vastgesteld welke waarschijnlijk na 2010 is veroorzaakt. De verontreiniging is niet van dien aard dat een sanering van belang is.

Bodematlas Overijssel

Uit de Bodematlas van Overijssel blijkt dat binnen een straal van 500 meter van de onderzoekslocatie geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

In deze paragraaf wordt informatie gepresenteerd over eventuele grondwater onttrekkingen op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie en de bodemopbouw en geohydrologie in de regio van de onderzoekslocatie.

2.3.1 Grondwateronttrekking

In de omgeving bevinden zich geen grootschalige grondwateronttrekkingspunten.

2.3.2 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

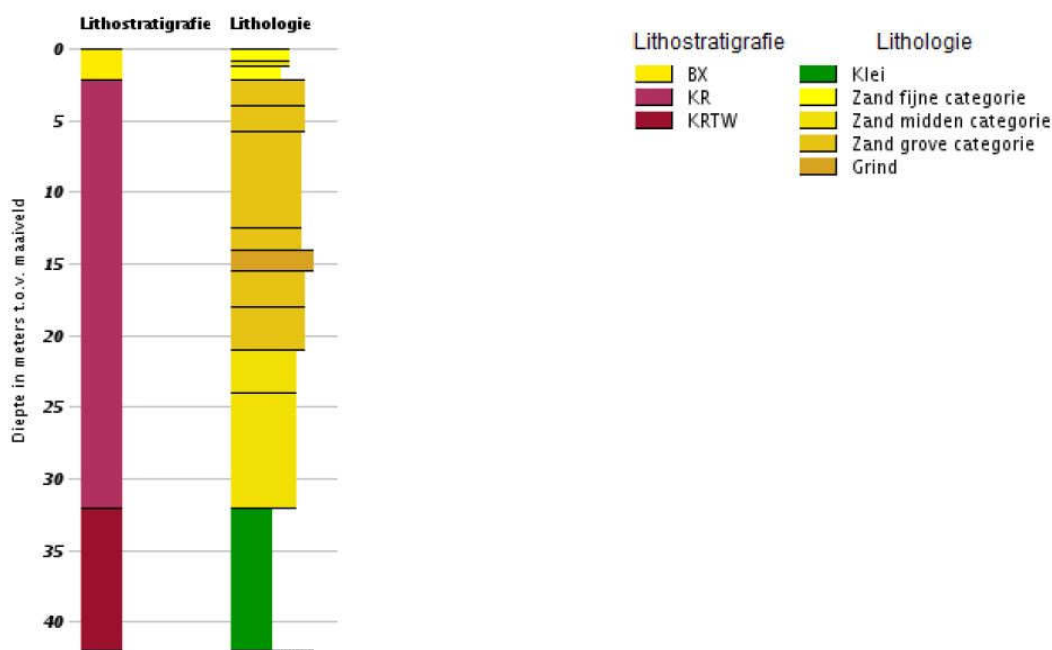
Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B27H0014 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd.

Identificatie: B27H0014

Coördinaten: 215400, 476880

Maaiveld: 8,16 m t.o.v. NAP

Dieptetraject t.o.v. Maaiveld: 0,00 m - 42,00 m



De regionale bodemopbouw bestaat ten opzichte van het maaiveld uit zanden van de fijne, midden en grovere categorie. Op 15 m-mv is een grindlaag aanwezig. Vanaf 32 m-mv wordt klei aangetroffen.

De globale grondwaterstroming is noordwestelijk in de richting van de IJssel.

2.3.3 Locatiegegevens

Op de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

De onderzoekslocatie is niet gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.4 Hypothese

Voor de onderzoekslocatie is de hypothese “onverdachte locatie” gehanteerd. Deze hypothese is gekozen omdat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van één of meerdere verontreinigingsbronnen. Tevens is de gekozen onderzoeksopzet, uit milieuhygiënisch oogpunt én bij het niet aantreffen van verontreiniging, voldoende intensief voor het afgeven van een “verklaring van geen bezwaar” ten behoeve van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en bestemmingsplanwijziging.

Indien in de geanalyseerde monsters geen van de onderzochte stoffen aanwezig zijn in een concentratie boven de streefwaarde uit de “Cirulaire bodemsanering 2013” (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en of de achtergrondwaarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop) wordt de hypothese aangenomen.

3 ONDERZOEKSOPZET EN UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1 Onderzoeksopzet

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 600 m². Het aantal boringen per laag, het aantal peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in NEN 5740 en is afhankelijk van de verdachtheid en de oppervlakte van de locatie. In tabel 3.1 worden de uit te voeren veld- en laboratorium werkzaamheden weergegeven.

Tabel 3.1: *Uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden*

Locatie	Aantal boringen	Aantal peilbuizen	Analyses grond	Analyses grondwater
Bouwlocatie	4 boringen tot 0,5 m-mv 2 boring tot 2,0 m-mv	1	1x standaard pakket grond (laag 0,0-0,5 m-mv) 1x standaard pakket grond (laag 0,5-2,0 m-mv)	1x standaard pakket grondwater

De opgeboorde grond wordt in trajecten van maximaal 50 cm bemonsterd, of anders afhankelijk van de veldwaarnemingen en bodemlagen.

3.2 Veldonderzoek

In tabel 3.2 worden de verrichte veldwerkzaamheden weergegeven.

Tabel 3.2: *Verrichte veldwerkzaamheden*

Locatie	Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
Bouwlocatie	4 boringen tot 0,5 m-mv (1 en 3) 2 boring tot 2,0 m-mv (4)	1 peilbuis (PB1, filterstelling 2,5-3,5 m-mv)

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 26 maart 2018 (boorwerkzaamheden) en 3 april 2018 (monsterneming grondwater) door de heer W. Lichtenberg. Zowel De Klinker Milieu als de heer Lichtenberg zijn erkend voor het uitvoeren van deze werkzaamheden (certificaat K25343/13).

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de normen van het Nederlands Normalisatie Instituut. Tevens is gewerkt conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL-SIKB 2000) en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2002.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij het zintuiglijk beoordelen wordt door middel van geur en aanblik van de opgeboorde grond een eerste indruk verkregen. Verder wordt door middel van de "olie-op-water"-proef een indicatie verkregen omtrent de aanwezigheid van olie-achtige verontreinigingen. De zintuiglijke waarnemingen en boorprofielen zijn vermeld in bijlage 2.

3.3 Chemisch onderzoek

De geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling staan weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling

Locatie	Monster		Samenstelling	Traject (m-mv)	Analyse
Bouwlocatie	BG	G	02-1, 03-1, 04-1, 05-1, 06-1, 07-1	0,0-0,5	Standaard pakket grond
	OG	G	02-2, 02-3, 02-4, 03-2, 03-3, 03-4	0,5-2,0	Standaard pakket grond
	PB01	W	PB01	2,5-3,5	Standaard pakket grondwater

G=grond

W=grondwater

Het samenstellen van de mengmonsters en de grond- en grondwateranalyses is uitgevoerd door Eurofins Analytico Milieu te Barneveld (Raad voor de Accreditatie (RvA)- erkend laboratorium (NEN-EN-ISO/IEC 17025). Tevens is Eurofins Analytico Milieu ISO 14001 (2004) gecertificeerd en AS 3000 erkend.

In de onderstaande tabel worden de samenstelling van de standaard analysepakketten weergegeven.

Tabel 3.4: Samenstelling standaard analysepakketten.

	Grond	Grondwater
metalen: Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM))	*	
PCB (7)	*	
minerale olie	*	*
vluchtige aromaten, incl. naftaleen en styreen		*
vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (incl. vinylchloride, chloorpropanen en bromoform)		*
geleidbaarheid, pH en troebelheid		*

4 ONDERZOEKSRÉSULTATEN

4.1 Globale bodemopbouw

Een globale beschrijving van de bodemopbouw is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.1: Lokale bodemopbouw

Diepte [m-mv]	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 – 1,0	Zand, matig fijn, matig sitig siltig, matig humeus	-
1,0 – 2,0	Zand, matig fijn, matig siltig	-

4.2 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldwerk zijn geen zintuiglijke afwijkingen geconstateerd.

4.3 Veldmetingen

Bij bemonstering van het grondwater uit de peilbuizen is de grondwaterstand, de zuurgraad (pH), geleidbaarheid en de troebelheid gemeten. De meetresultaten zijn opgenomen in tabel 4.3.

Tabel 4.3: Grondwaterstand, zuurgraad, geleidbaarheid en de troebelheid grondwater

Peilbuis	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (ntu)
PB01	10-2010	03-04-2018	2,5-3,5	2,08	6,4	321	5,76

De gemeten waarden wijken niet af van de waarden die tijdens het voorgaand bodemonderzoek gemeten zijn.

4.4 Waarnemingen in het kader van aanwezigheid van asbest

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest in de bodem plaatsgevonden. In de bodem is geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 "Monsterneming en analyse van asbest in bodem" of NEN-5897 "Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat" heeft plaatsgevonden.

4.5 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte monsters worden vergeleken met de waarden van de toetsingstabel uit de circulaire "Circulaire bodemsanering 2013" (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en achtergrondwaarden en maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop).

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de, door het Rijk beschikbaar gestelde Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa).

4.5.1 Wet bodembescherming

De in deze tabel genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:

achtergrond-/streefwaarde ¹	=	referentiewaarde
tussenwaarde ²	=	referentiewaarde voor nader onderzoek grond: 1/2(AW+I-waarde) grondwater: 1/2(S+I-waarde)
interventiewaarde	=	toetsingswaarde voor sanering of saneringsonderzoek

De achtergrond-, tussen- en interventiewaarden voor een aantal stoffen in de bodemmonsters zijn afhankelijk van het gehalte aan organische stof en lutum. Deze gehalten zijn in het laboratorium bepaald en verwerkt in de toetsingstabel (zie bijlage 3 voor de analyseresultaten en bijlage 4 voor de toetsing).

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

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

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

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde. Overschrijding van de tussenwaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Als voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

¹ Voor grond wordt de achtergrondwaarde en voor grondwater wordt de streefwaarde als referentiewaarde gehanteerd.

² De term tussenwaarde is niet meer in de wet verankerd maar wordt landelijk nog wel op deze wijze gebruikt.

Het bovenstaande toetsingskader is alleen van toepassing voor “bestaande” gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987). Recente gevallen van bodemverontreinigingen vallen onder de “zorgplicht”. De aantasting van de bodem dient dan gesaneerd te worden of de aantasting en de directe gevolgen daarvan dienen beperkt en zoveel mogelijk ongedaan gemaakt te worden. Dit staat los van de ernst en urgentie van de verontreiniging.

4.5.2 Besluit bodemkwaliteit

Voor het toetsen van de kwaliteit van grond en baggerspecie aan de verschillende normen van het Besluit en voor het indelen van de (water)bodem in kwaliteitsklassen kent het Besluit als uitgangspunt dat de rekenkundige gemiddelden moeten voldoen aan de gestelde maximale waarden. Deze maximale waarden zijn landelijk (generiek) vastgesteld. Daarnaast mogen gemeenten gebiedsspecifieke maximale waarden hanteren. Deze dienen te worden vastgelegd in een bodembeheernota.

Bij de toetsing geldt een rekenregel voor het standaardiseren van de gemeten concentraties met de daadwerkelijk gemeten concentraties lutum en organische stof. Daarnaast zijn er twee bijzondere toetsingsregels: voor de achtergrondwaarde en voor de indeling in de bodemkwaliteitsklasse wonen. Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

		Bodemkwaliteitsklasse
Kleiner dan de achtergrondwaarde ^(a)	=	Achtergrondwaarde
Kleiner dan maximale waarde wonen ^(b)	=	Wonen
Kleiner dan maximale waarde industrie	=	Industrie

^(a) De kwaliteit van de grond en baggerspecie overschrijdt niet de achtergrondwaarde als bij meting van **X** stoffen in de grond of baggerspecie het rekenkundige gemiddelde van maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoging mag per stof maximaal 2x de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de verhoogde gehalten kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen van de betreffende stof.

X	2	7	16	27	37
Y	1	2	3	4	5

^(b) De kwaliteit van de bodem overschrijdt niet de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen wanneer bij meting van **X** stoffen maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen. De verhoging mag per stof ten hoogste de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen vermeerderd met de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de gehalten van de gemeten stoffen kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse industrie van de betreffende stof.

X	7	16	27	37
Y	2	3	4	5

4.6 Analyseresultaten grond

In tabel 4.4 zijn de analyseresultaten van de grond weergegeven en wordt per analysemonster het eindoordeel met betrekking tot de Wet bodembescherming en een indicatieve toetsing ten aanzien van het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4, de toetsingsresultaten in bijlage 5.

Tabel 4.4: Analyseresultaten

Monster (traject)	Toetsing Wbb		Toetsing Bbk
	Beoordeling	Kritieke parameter	Beoordeling
Grond			
BG	-		Achtergrondwaarde
OG	-		Achtergrondwaarde
Grondwater			
PB01 (2,5-3,5m-mv)	+	Barium	n.v.t.
	-	< Achtergrond-/streefwaarde	
	+	> Achtergrond-/streefwaarde	
	++	> Tussenwaarde	
	+++	> Interventiewaarde	

4.7 Grond

In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties vastgesteld.

4.8 Grondwater

De concentratie barium in het grondwater is marginaal hoger dan de streefwaarde. Dit is toe te schrijven aan de natuurlijke achtergrondwaarden in deze omgeving.

4.9 Toetsing hypothese

Naar aanleiding van de resultaten dient de hypothese 'onverdachte locatie' aangenomen te worden.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van VantErve Advies is door De Klinker Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bouwactiviteiten op het terrein en bestemmingsplanwijziging. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbepalingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

5.1 Conclusies

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- in de bovengrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd;
- de hypothese dient aangenomen te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

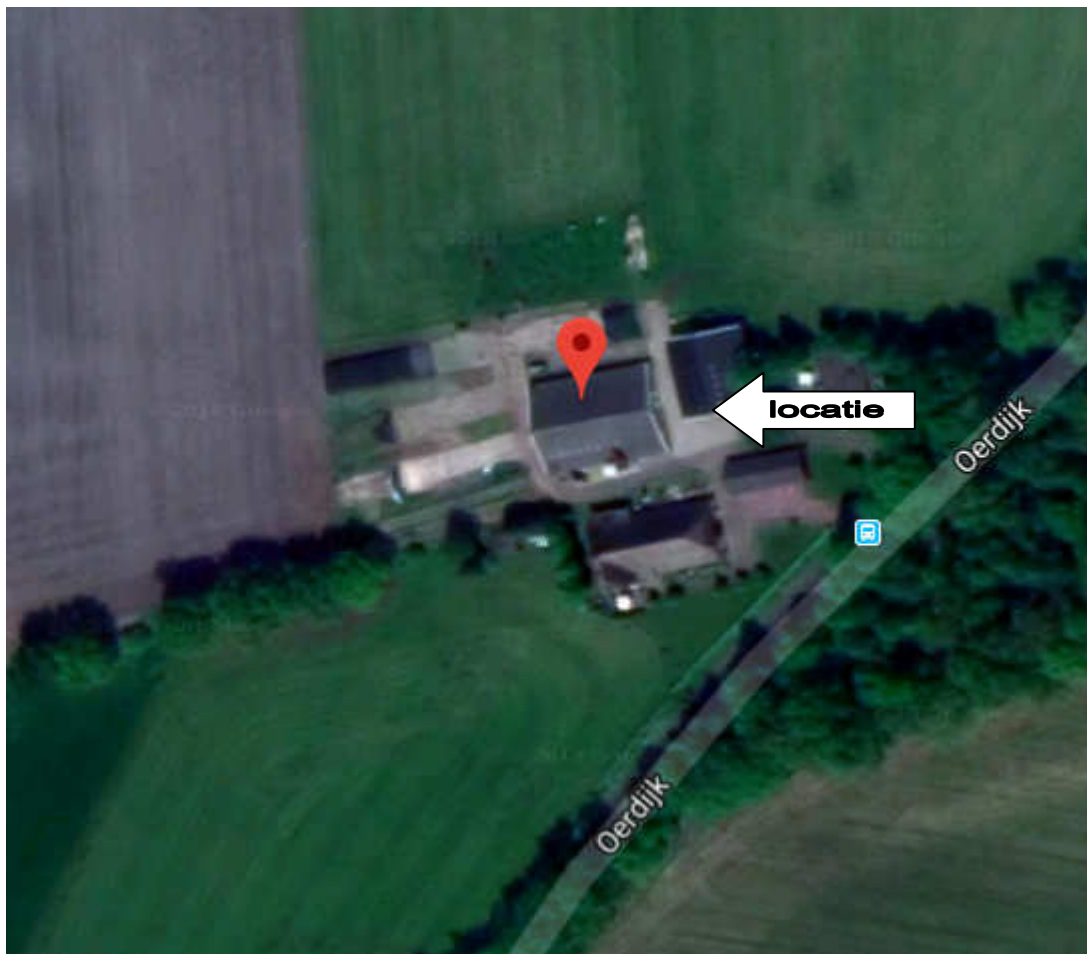
5.2 Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE

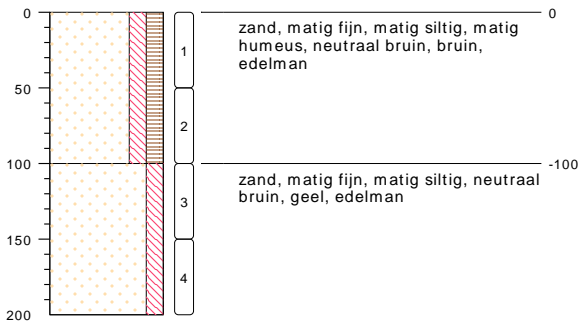




BIJLAGE 2: BOORSTATEN EN ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

02

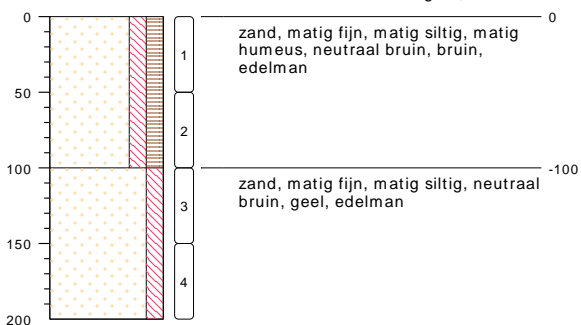
gras, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217497.68**
 y **478105.41**

03

gras, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217479.94**
 y **478126.20**

04

klinker, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217495.06**
 y **478129.66**

05

klinker, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217499.15**
 y **478118.95**

06

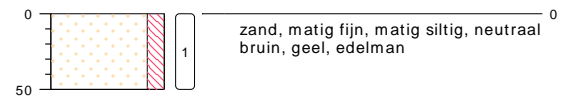
klinker, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217500.83**
 y **478111.50**

07

gras, maaiveld



type **grondboring**
 datum **26-03-2018**
 boormeester **Veldwerker**
 x **217486.45**
 y **478103.20**

bodemprofielen schaal 1:50

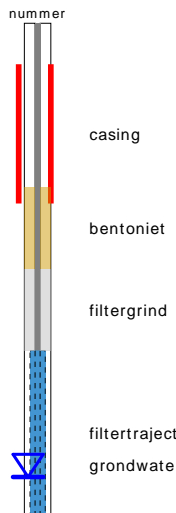
onderzoek **Oerdijk 121a te Lettele**
 projectcode **K172351**
 datum **01-05-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **1 van 2**

DE KLINKER MILIEU

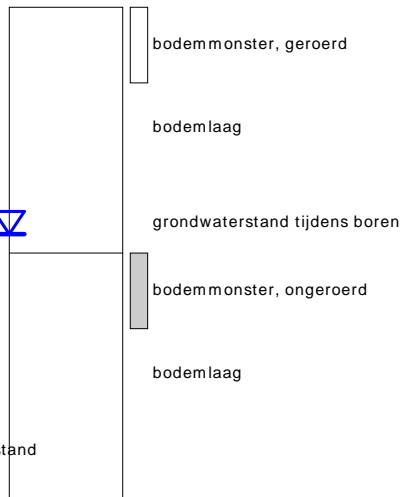
Onderdeel van Wissels Groep



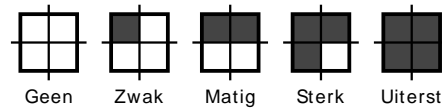
PEILBUIS



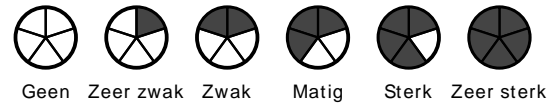
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



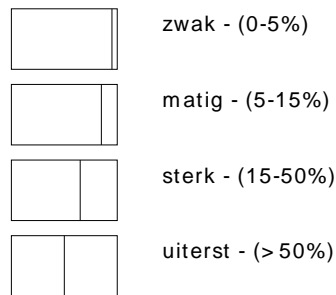
GEUR INTENSITEIT (GI)



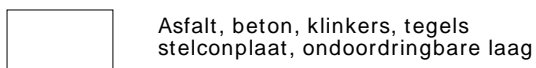
GRONDSOORTEN



MATE VAN BIJMENGING



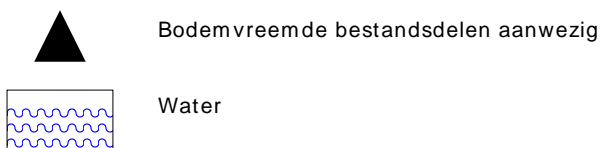
VERHARDINGEN



GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
 zf = zeer fijn (105-150 um)
 mf = matig fijn (150-210 um)
 mg = matig grof (210-300 um)
 zg = zeer grof (300-420 um)
 ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
 mg = matig grof (5.6-16 mm)
 zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector
 bv = bodemvocht
 ow = olie op water



BIJLAGE 3: ANALYSERESULTATEN



De Klinker Milieu B.V.
T.a.v. Luuk Thijsen
Postbus 566
7200 AN ZUTPHEN

Analyscertificaat

Datum: 03-Apr-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018043291/1
Uw project/verslagnummer	K172351
Uw projectnaam	Oerdijk 121a te Lettele
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-Mar-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer
 Monsternemer veldwerker de klinker
 Monstermatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018043291/1
 Startdatum 26-Mar-2018
 Rapportagedatum 03-Apr-2018/20:59
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Voorbehandeling		
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
Bodemkundige analyses		
S Droge stof	% (m/m)	87.0
S Organische stof	% (m/m) ds	2.9
Gloeirest	% (m/m) ds	96.9
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.8
Metalen		
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	33
S Zink (Zn)	mg/kg ds	24
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5.8
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35
Polychloorbifenylen, PCB		
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

1 1 Datum monstername 26-Mar-2018 Monster nr. 10018788

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018043291/1
 Startdatum 26-Mar-2018
 Rapportagedatum 03-Apr-2018/20:59
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer veldwerker de klinker
 Monstermatrix Grond (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK		
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.061
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.057
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.40

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1	26-Mar-2018	10018788

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018043291/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
10018788	02		0	50	0535258620	1
10018788	03		0	50	0535258624	
10018788	04		0	50	0535258628	
10018788	05		0	50	0535258631	
10018788	06		0	50	0535258630	
10018788	07		0	50	0535258629	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018043291/1**

Pagina 1/1

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

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018043291/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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

De Klinker Milieu B.V.
T.a.v. Luuk Thijsen
Postbus 566
7200 AN ZUTPHEN

Analyscertificaat

Datum: 03-Apr-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018043278/1
Uw project/verslagnummer	K172351
Uw projectnaam	Oerdijk 121a te Lettele
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-Mar-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer
 Monsternemer veldwerker de klinker
 Monstermatrix Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2018043278/1
 Startdatum 26-Mar-2018
 Rapportagedatum 03-Apr-2018/20:35
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Voorbehandeling		
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
Bodemkundige analyses		
S Droge stof	% (m/m)	89.9
S Organische stof	% (m/m) ds	1.7
Gloeirest	% (m/m) ds	98.2
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.7
Metalen		
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35
Polychloorbifenylen, PCB		
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

1 1 Datum monstername 26-Mar-2018 Monster nr. 10018732

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018043278/1
 Startdatum 26-Mar-2018
 Rapportagedatum 03-Apr-2018/20:35
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer veldwerker de klinker
 Monstermatrix Grond (AS3000)

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

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1	26-Mar-2018	10018732

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018043278/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
10018732	02		50	100	0535258621	1
10018732	02		100	150	0535258622	
10018732	02		150	200	0535258625	
10018732	03		50	100	0535258623	
10018732	03		100	150	0535258626	
10018732	03		150	200	0535258627	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018043278/1**

Pagina 1/1

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

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018043278/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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

De Klinker Milieu B.V.
T.a.v. Luuk Thijssen
Postbus 566
7200 AN ZUTPHEN

Analyscertificaat

Datum: 09-Apr-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018047272/1
Uw project/verslagnummer	K172351
Uw projectnaam	Oerdijk 121a te Lettele
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	03-Apr-2018

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2018047272/1
 Startdatum 03-Apr-2018
 Rapportagedatum 09-Apr-2018/15:10
 Bijlage A, C
 Pagina 1/2

Monsternemer
 Monstermatrix Grondwater

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
Q Barium (Ba)	µg/L	67
Q Cadmium (Cd)	µg/L	<0.40
Q Kobalt (Co)	µg/L	<3.0
Q Koper (Cu)	µg/L	<5.0
Q Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
Q Molybdeen (Mo)	µg/L	<5.0
Q Nikkel (Ni)	µg/L	<5.0
Q Lood (Pb)	µg/L	<5.0
Q Zink (Zn)	µg/L	25
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
Q Benzeen	µg/L	<0.20
Q Toluene	µg/L	<0.20
Q Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
Q o-Xyleen	µg/L	<0.20
Q m, p-Xyleen	µg/L	<0.20
Q Xylenen (som)	µg/L	<0.40
Q BTEX (som)	µg/L	<1.0
Q Naftaleen	µg/L	<0.20
Q Styreen	µg/L	<0.10
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
Q Dichloormethaan	µg/L	<0.10
Q Trichloormethaan	µg/L	<0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
Q Trichlooretheen	µg/L	<0.10
Q Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
Q 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.10
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.10
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
Q cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving

1 PB01

Datum monsternamen

03-Apr-2018

Monster nr.

10031961

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS SIKB erkende verrichting

V: VLAREL erkende verrichting

M: MCERTS erkend

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

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

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer K172351
 Uw projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Grondwater

Certificaatnummer/Versie 2018047272/1
 Startdatum 03-Apr-2018
 Rapportagedatum 09-Apr-2018/15:10
 Bijlage A, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
Q trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
Q 1,2-Dichloorethenen (som)	µg/L	<0.20
Q CKW (som)	µg/L	<1.1
Q Tribroommethaan	µg/L	<0.10
Q Vinylchloride	µg/L	<0.10
Q 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
Q 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.10
Q 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.10
Q 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.10
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
Q Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<38

Nr. Monsteromschrijving

1 PB01

Datum monstername

03-Apr-2018

Monster nr.

10031961

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS SIKB erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018047272/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
10031961		PB01			0680312563	PB01
10031961		PB01			0680312557	
10031961		PB01			0800606721	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018047272/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. ISO 11423-1 en cf. CMA 3/E
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2 / cf. CMA2/I/B.5
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. ISO 11423-1 en cf. CMA 3/E
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Eigen methode
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Eigen methode
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. NEN-EN-ISO 10301
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. NEN EN ISO 9377-2

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

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

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

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

BIJLAGE 4: TOETSINGSTABELLEN

Grond

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in

Projectnummer K172351
 Projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Ordernummer
 Datum monsternamen 26-03-2018
 Monsternemer veldwerker de klinker
 Certificaatnummer 2018043291
 Startdatum 26-03-2018
 Rapportagedatum 03-04-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW Wonen	Industrie	IW
---------	---------	---	------	---------	--------	----------	-----------	----

Bodemtype correctie

Organische stof 2,9
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2,8

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 87 87
 Organische stof % (m/m) ds 2,9 2,9
 Gloeirest % (m/m) ds 96,9
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 2,8 2,8

Metalen

Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	49,32		20			920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2287	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3 13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,789	<=AW	3	15	35	190 190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,84	<=AW	5	40	54	190 190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0492	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8 36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190 190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,656		4	35		100 100
Lood (Pb)	mg/kg ds	33	50,36	Wonen	10	50	210	530 530
Zink (Zn)	mg/kg ds	24	53,55	<=AW	20	140	200	720 720

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,241					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	12,07					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	12,07					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	26,55					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,8	20					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	14,48					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	84,48	<=AW	35	190	190	500 5000

Polychloorbifenylen, PCB

PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0169	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5 1

Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH

Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,061	0,061					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	0,057	0,057					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,4	0,398	<=AW	0,5	1,5	6,8	40 40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	10018788	1

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
AW	Achtergrondwaarde
<= AW	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
RG Eis	Vereiste rapportagegrens
IW	Interviewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in

Projectnummer K172351
 Projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Ordernummer
 Datum monsternamen 26-03-2018
 Monsternemer veldwerker de klinker
 Certificaatnummer 2018043291
 Startdatum 26-03-2018
 Rapportagedatum 03-04-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW Wonen	Industrie	IW
---------	---------	---	------	---------	--------	----------	-----------	----

Bodemtype correctie

Organische stof 2,9
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2,8

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 87 87
 Organische stof % (m/m) ds 2,9 2,9
 Gloeirest % (m/m) ds 96,9
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 2,8 2,8

Metalen

Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	49,32		20			920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2287	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3 13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,789	<=AW	3	15	35	190 190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,84	<=AW	5	40	54	190 190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0492	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8 36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190 190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,656		4	35		100 100
Lood (Pb)	mg/kg ds	33	50,36	Wonen	10	50	210	530 530
Zink (Zn)	mg/kg ds	24	53,55	<=AW	20	140	200	720 720

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,241					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	12,07					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	12,07					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	26,55					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,8	20					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	14,48					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	84,48	<=AW	35	190	190	500 5000

Polychloorbifenylen, PCB

PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0024					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0169	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5 1

Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH

Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,061	0,061					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	0,057	0,057					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,4	0,398	<=AW	0,5	1,5	6,8	40 40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	10018788	1

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
AW	Achtergrondwaarde
<= AW	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
RG Eis	Vereiste rapportagegrens
IW	Interviewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Grondwater

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer K172351
 Projectnaam Oerdijk 121a te Lettele
 Ordernummer
 Datum monsternamen 03-04-2018
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2018047272
 Startdatum 03-04-2018
 Rapportagedatum 09-04-2018

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	67	67	*	20	50	337,5	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,40	0,28	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<3,0	2,1	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<5,0	3,5	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<5,0	3,5	-	2	5	152,5	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<5,0	3,5	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<5,0	3,5	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	25	25	-	10	65	432,5	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	503,5	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-				
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-				
Xylenen (som)	µg/L	<0,40	0,28	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<1,0		-				
Naftaleen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,02	0,01	35,01	70
Styreen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	7	453,5	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	7	203,5	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-				
1,2-Dichloorethenen (som)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	10,01	20
CKW (som)	µg/L	<1,1		-				
Tribroommethaan	µg/L	<0,10	0,07	-				630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,505	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,10	0,07	-				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,10	0,07	-				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,10	0,07	-				
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7	-				
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7	-				
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7	-				
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5	-				
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7	-				
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7	-				
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<38	26,6	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 10031961 PB01

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
 * groter dan Streefwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

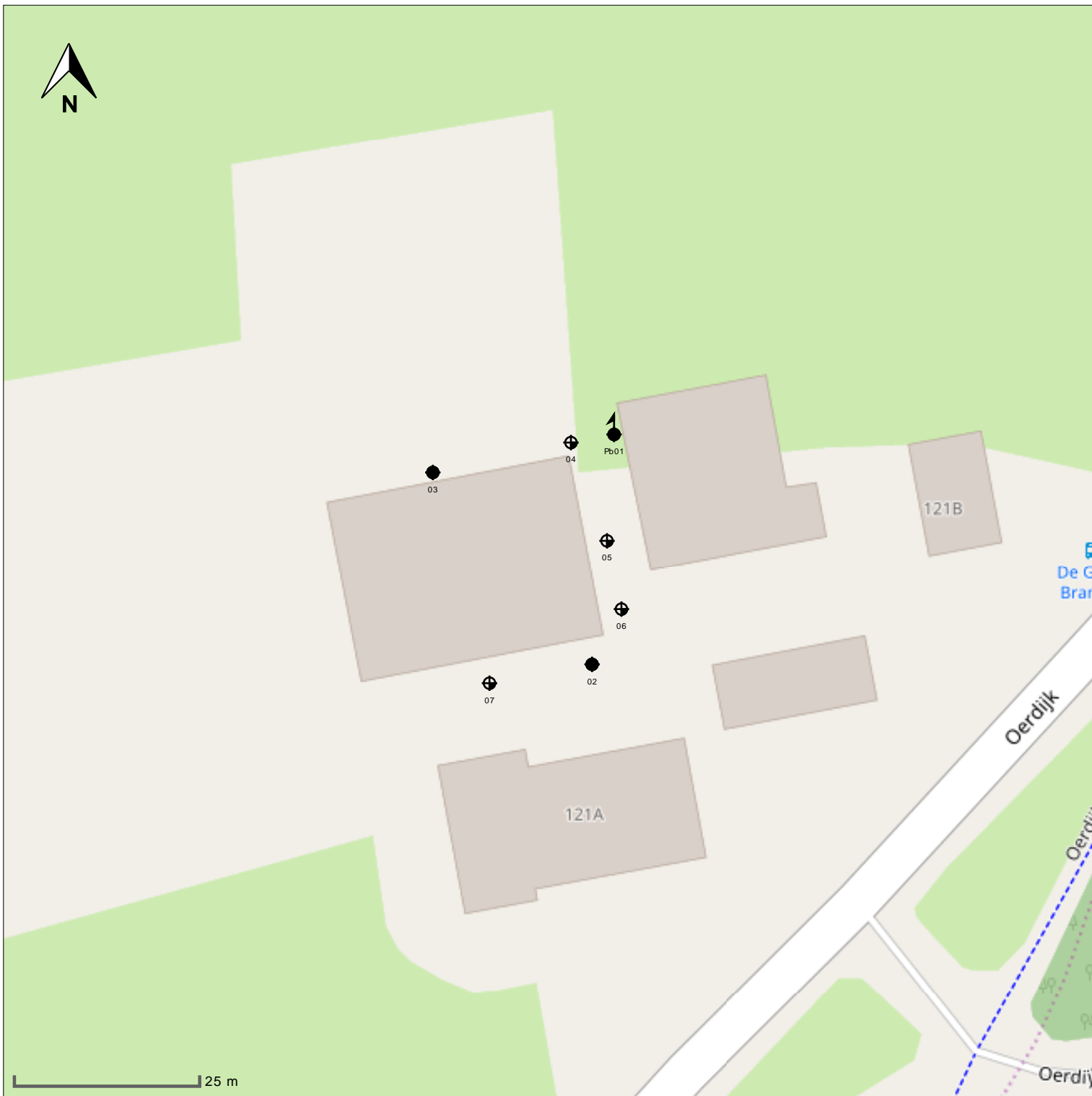
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 S Streefwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BIJLAGE 5: SITUERING MONSTERPUNTEN



situatie tekening

onderzoek
Oerdijk 121a te Lettele



projectcode
K172351

datum
01-05-2018

schaal
1:750

paraaf

legenda

-  peilbuis
-  boring < 0.5m
-  boring < 1m
-  boring < 1.5m
-  boring < 2m
-  boring # 2m
-  inspectiegat
-  sleuf
-  slib
-  depot
-  overigen

DE KLINKER MILIEU

Onderdeel van Wissels Groep



BIJLAGE 6: CHECKLIST VOORONDERZOEK

Er wordt verwezen naar de voornorm NEN 5725 waarin beschreven staat hoe vooronderzoek uitgevoerd moet worden.

Adres Onderzoekslocatie: Oerdijk 121a, Lettele
 Opdrachtgever: VantErve Advies
 Aanleiding bodemonderzoek: Voorgenomen bouwactiviteiten, bestemmingsplanwijziging
 Vooronderzoek uitgevoerd op: Basisniveau

Motivatie:

VOORONDERZOEK	Geraadpleegd	Niet geraadpleegd	Bronvermelding (dossiernummer)
Huidige eigenaar	X		
Asbestkansenkaart	X		http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/thema_bodemverontreinigingen
Themakaart bodemverontreinigingen provincie Gelderland	X		http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/thema_bodemverontreinigingen
Bodemloket.nl	X		http://www.bodemloket.nl/
Google maps	X		https://www.google.nl/maps
Informatie Gemeente / Omgevingsdienst	X		Ontwerpbesluit maatvoorschrift, zaaknummer 169963
Kadaster	X		https://mijn.kadaster.nl/portaal/
Dinoloket	X		https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens
Indicatieve locatie-inspectie vooraf aan verkennend onderzoek uitgevoerd	✘*	Nee*	*Doorhalen wat niet van toepassing is

ASBEST IN BODEM

Hypothese: Onverdacht
 Onderzoeksstrategie: Visuele inspectie.

Zintuiglijke waarnemingen tijdens indicatieve locatie-inspectie

	Aanwezig	Verdacht op asbest (inclusief motivatie)
Brandplekken	Nee	
Opstallen	Ja	Niet asbestverdacht
Ophooglaag	Nee	
Stort / slootdemping	Nee	
Verhardingen	Ja	Klinkers

Foto's proefgaten / -sleuven toevoegen van asbestonderzoek in bodem

Calculatieblad Rood voor Rood

Financieel overzicht rood voor rood		
	Bedrag	Opmerking
Getaxeerde waarde 1 compensatiekavel	€ 167.000,00	taxatierapport d.d. 16 februari 2018
aftrekposten:		
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde schuren	€ 40.500,00	taxatierapport d.d. 7 februari 2018
sloopkosten 867 m2 a € 25,- per m2	€ 21.675,00	standaardbedrag 25 euro per m2
Waarde agrarische grond bouwkaavel a 4000,- per 1000 m2	€ 3.400,00	4000,- per 1000 m2 taxatierapport d.d. 16 februari 2018
Bouwrijp maken grond compensatiekavel	€ 10.000,00	standaard 10.000,- euro per kavel
Investing in ruimtelijke kwaliteit		
Investerings	Bedrag	
Advies financieel	€ 11.313,50	volgens facturen / offerte VantErve Advies
	€ 1.750,00	principeverzoek
	€ 1.089,00	taxatie bouwkaavel
Advies erf- en landschapsinrichting	€ 5.142,50	volgens facturen / offerte VantErve Advies
Kosten asbestinventarisatierapport		incl offerte Hoogeboom
Investing ruimtelijke kwaliteit: erfinrichting	€ 34.180,00	Offerte bladgoud-tuinen, grondwerk en nw dakplaten
Investing ruimtelijke kwaliteit: asbestsanering	€ 13.203,00	volgens opgave (m2 asbest volgens rapport)
kosten bestemmingsplan	€ 4.537,50	volgens facturen / offerte VantErve
kosten bestemmingsplanprocedure, juridische begeleiding	€ 17.289,24	volgens raming gemeente
Kosten onderzoeken planologische procedure	€ 3.539,25	Flora en fauna en bodem (VantErve Advies en Rouwmaat)
Totale		
Totaal aftrekposten	€ 75.575,00	
Totale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 92.043,99	
Kavelwaarde minus aftrekposten minus investeringen in ruimtelijke kwaliteit	-€ 618,99	

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	9
Artikel 4 Wonen.....	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4.....	13
Artikel 6 Waarde - Landschap - 1	16
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7 Antidubbeltelregel	17
Artikel 8 Algemene bouwregels	17
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 14 Overige regels.....	22
HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 15 Overgangsregels.....	23
Artikel 16 Slotregel.....	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oerdijk 121a/b van de gemeente Deventer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P361-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P361-VG01.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

1.7 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.8 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.9 agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit het verleden.

1.14 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.16 beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten

objecten zoals opgenomen in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

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

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.27 deel

een bedrijfsgedeelte in de stal of schuur dat aangebouwd is aan de bedrijfswoning.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.30 evenementen

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.31 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.32 gebouw

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

1.33 hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.34 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.35 hobbymatige activiteiten

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt .

1.36 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.37 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.38 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.39 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde.

1.40 kelder

een ruimte gesitueerd onder een gebouw die geen ruimtelijke uitstraling heeft en/of niet van buitenaf toegankelijk is.

1.41 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.42 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.43 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.44 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.45 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.46 langdurig

ten minste 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar.

1.47 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.48 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.49 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.50 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf of wonen.

1.51 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.52 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.53 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.54 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.55 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.56 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.57 reconstructiegebied

een gebied waarvoor een reconstructieplan, als bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden, is opgesteld.

1.58 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.59 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.60 stand still-principe

beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

1.61 stap vooruit-principe

het beginsel dat erop gericht is de risico's op verontreiniging van het grondwater te verminderen en de grondwaterkwaliteit te verbeteren.

1.62 verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.63 verwevingsgebied

een gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

1.64 voorgevel

de naar de openbare zijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.65 waterbergingsgebied

een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.66 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.67 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 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.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.9 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- d. de landschappelijke inpassing van de gronden conform de principes van het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan;

met daaraan ondergeschikt:

- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min. /max.)
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel	-	-	-	-	1 m	-
- buiten de bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	

- = Niet van toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd

gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden binnen het bouwvlak.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- d. bed & breakfast;
- e. evenementen;

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streek-eigen agrarische producten	-	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

4.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' gebouwd worden;
- c. bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving mogen enkel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan;

verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) niet ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en/of 'aaneengebouwd'	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³ *	-	4,5 m	10 m	20°/55°
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en/of 'aaneengebouwd'	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
overige bijgebouwen per woning	-	-	100 m ² *	3 m	6 m	20°/55°
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m³ bedragen mits de woning wordt gebouwd, of in geval van een bestaande woning, wordt uitgebreid als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Bij een woning die met toepassing van het voorgaande groter dan 750 m³ wordt, zijn geen (niet-aangebouwde) bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het volume van de woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder *, teneinde de maximale inhoud van de woning te vergroten tot 1.200 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. De vergroting van 1.100 m³ naar 1.200 m³ heeft een landschappelijke meerwaarde;
- b. Er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- b. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- c. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag het gebruik conform de opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' alleen plaatsvinden indien het uitwendige karakter van het gebouw behouden blijft, zoals dit bepaald wordt door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan als bedoeld onder a.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder artikel 4.4.2 onder a ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde Erfinrichtingsplan als bedoeld onder 4.4.2 onder a, indien de inrichting voldoet aan de principes die in lijn zijn met het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan.

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 de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 100 m², kleiner is dan 200 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 100 m², kleiner is dan 200 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 100 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 - 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 - 2. als de grondingreep groter is dan 100 m² en kleiner is dan 200 m², met in achtname van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 100 m² en kleiner is dan 200 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Waarde - Landschap - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf;

met dien verstande dat:

- c. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 onder a, op de gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

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

6.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

6.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 6.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 6.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

1. In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.
2. In afwijking van bovenstaande lid, is bouwen met een geringe afwijking van de bestaande fundering ten behoeve van aan- en uitbouwen toegestaan, mits de afstand tot de weg niet minder dan 15 meter bedraagt.

8.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;

- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

8.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. een brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

10.2 Kleinschalige kinderopvang

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

10.3 Toepassingsbereik

Artikel 10.2 is niet van toepassing op:

- a. een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas, Leiding - Gas -1 en Leiding - Gas -2;
- b. een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone';
- c. een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'vulpunt lpg';
- d. een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

10.4 Parkeereisen

10.4.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen , overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 onder b ten behoeve van het

gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

12.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

12.3 Kleinschalige windturbines

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windturbines mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- c. de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

12.4 Afwijkingsregels voor de voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 2 'Karakteristieke panden', een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- h. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

13.2 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

13.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;

- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsregels

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder 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 dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Oerdijk 121a/b'.



COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1511
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 juli 2018
Bestandsnaam	1511-001.indd
Aantal pagina's	15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop noord salland	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	beplantingtabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de Oerdijk 121a en b te Lettele.

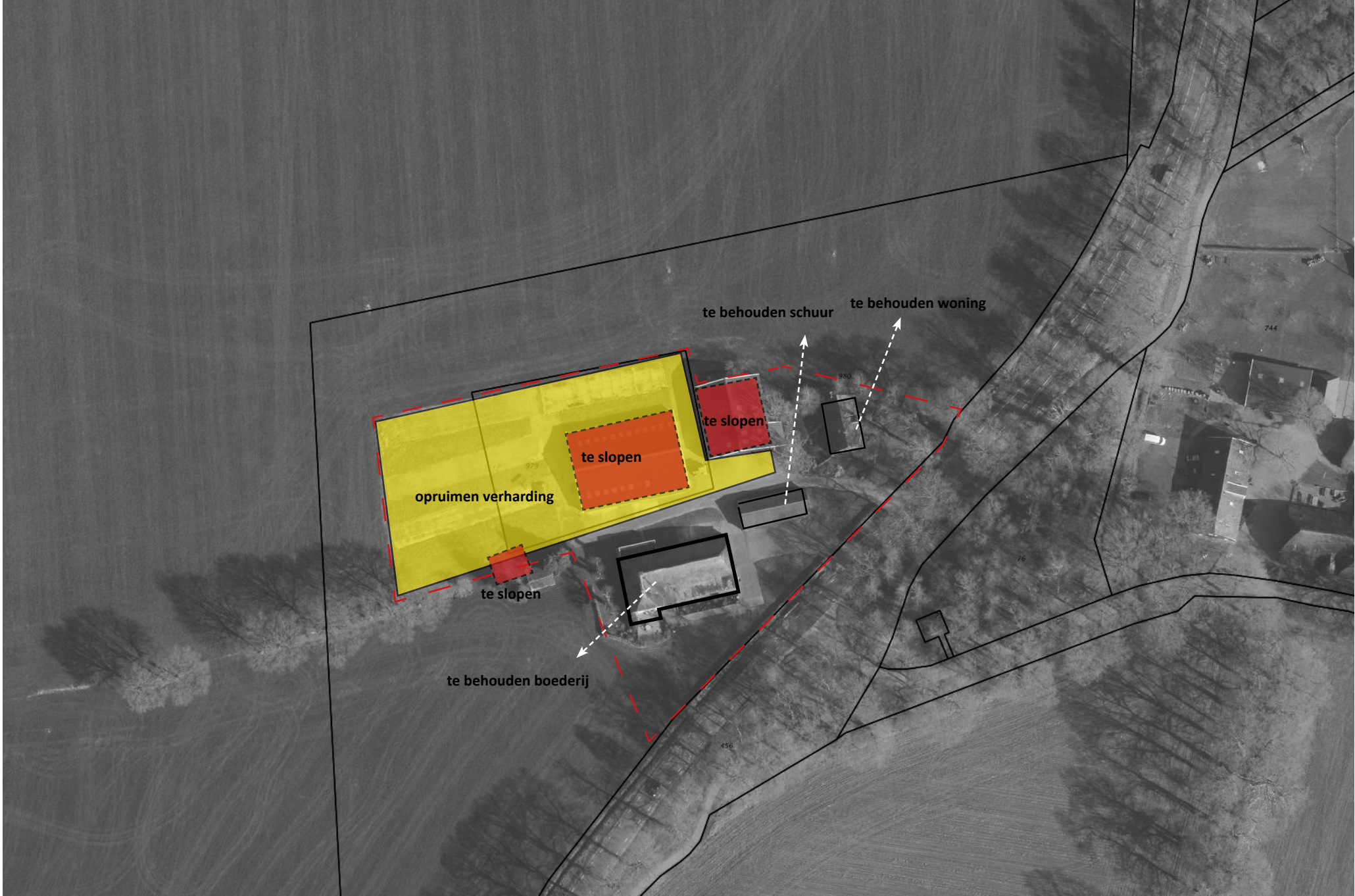
Ter compensatie van de sloop van 867 m2 landschapsontsierende bebouwing (ligboxenstal en wagenberging) en het opruimen van overtollige verharding en kuilvoeropslagen, mag een compensatieloning gerealiseerd worden.

De gemeente Deventer wil middels de KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) regeling in principe meewerken, mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk versterkt wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Deventer. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

Natuurlijke laag:

dekzandvlakten 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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

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

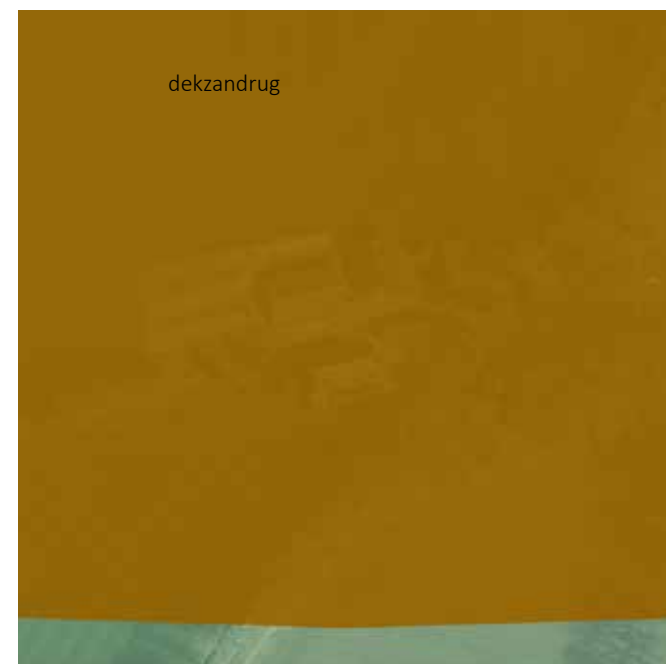
Richting

- 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 (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en -voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

Sturing:

Norm:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenland-schap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenland-schap, en aan de samenhang en de karakteris-tieke verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide-velden, de mate van openheid en klein-schaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Laag van de beleving

donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractie-parken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donker-te en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2. LOP NOORD SALLAND

Het erf aan de Oerdijk valt binnen het landschapontwikkeingsplan in het deelgebied: 'Het dekzandgebied, de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ont-ginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

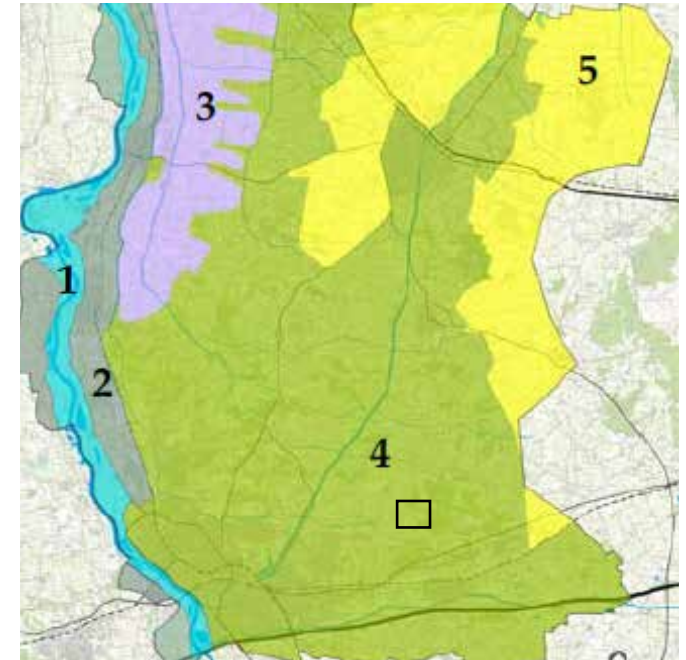
Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ont-gonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer.

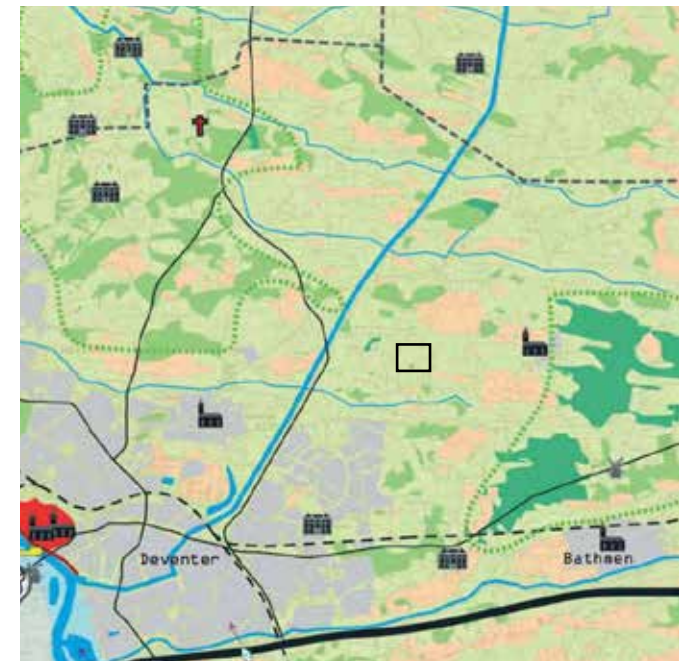
De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampen-landschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laag-ten. De grotere enken met een sterk microreliëf zijn zeer karakte-ristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. Voorbeelden van grotere en opvallende enken zijn de Linderenk en de Lettelerek bij Lettele. Ook de Enkenerenk en de Bathmense Enk zijn hiervan voorbeelden.

Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Het gebied heeft een belangrijke functie voor de landbouw. Wei-degronden en bouwland wisselen elkaar af. De koppeling met de



locatie erf in deelgebied 4



erf in een oud ontginningslandschap

ondergrond is niet meer zo vanzelfsprekend als vroeger (bouwland op de hoge delen, weiland en hooiland in de lagere delen). Van oudsher komen in dit landschap zeer veel verspreide landschapselementen voor. Door schaalvergroting en mechanisatie en het vervallen van het gebruik hiervan, bijvoorbeeld als bouw- en geriefhout, zijn in de loop van de tijd veel van deze elementen verdwenen. Desondanks is het agrarische landschap hier nog steeds te typeren als kleinschalig.

Waarden:

Kleinschalig agrarisch landschap;

Verspreid aanwezige grote en kleine enken met een sterk lokaal reliëf;

Oost-west georiënteerde kronkelige wegen, deels met karakteristieke bebouwing en beplanting;

Oost-west georiënteerde relatief open dalvormige laagten met waterlopen;

Sterk samenhangende en aaneengesloten waterlopenstructuur;

Kleine verspreid aanwezige bosjes, sommige op opduikingen van dekzand;

Grote delen van het gebied zijn agrarisch waardevolle gronden met gezonde agrarische melkveebedrijven en verspreid aanwezige intensieve veehouderijbedrijven;

Visie:

Het landschap rondom de Oerdijk vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen

wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de enken zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Samengevat:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Rationele bosblokken en heiderelicten
- De enken en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;
- Rondom de enken staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;
- Wegen rondom de enken hebben een slingerend verloop;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de enken;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de enken en kampen;

De provinciale Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet

dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Nieuwe bebouwing in het kader van Rood voor Rood biedt een kans voor bijvoorbeeld het ruimtelijk verdichten van de hogere ruggen of voor het verdichten van het 'mozaïek' patroon op de oeverwal.



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen aan de voet van een es. Samen met de aanwezige beplanting is het erf kenmerkend voor dit landschap. Naast de stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-)boerderij een tweede bedrijfs-woning en een vrijstaande (te behouden) houten schuur ten oosten van de boerderij. Het erf kent een sterke relatie met de Oerdijk en wordt middels een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid.

Een bomenrij ten oosten van de boerderij is waardevol en een landschappelijke drager van het erf. Enige gebiedsvreemd groen (coniferen) zijn aanwezig in deze singel.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met oude waardevolle knotlinden voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een siertuin met streekeigen bomen en hagen. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuur staat achter de boerderij en kent een houten zwarte wandbekleding.

De tweede bedrijfswoning staat ten oosten van de stallen en is omsloten door gebiedseigen groen. De woning is vanaf de Oerdijk te zien en heeft een siertuin aan de zuid-oostzijde.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de

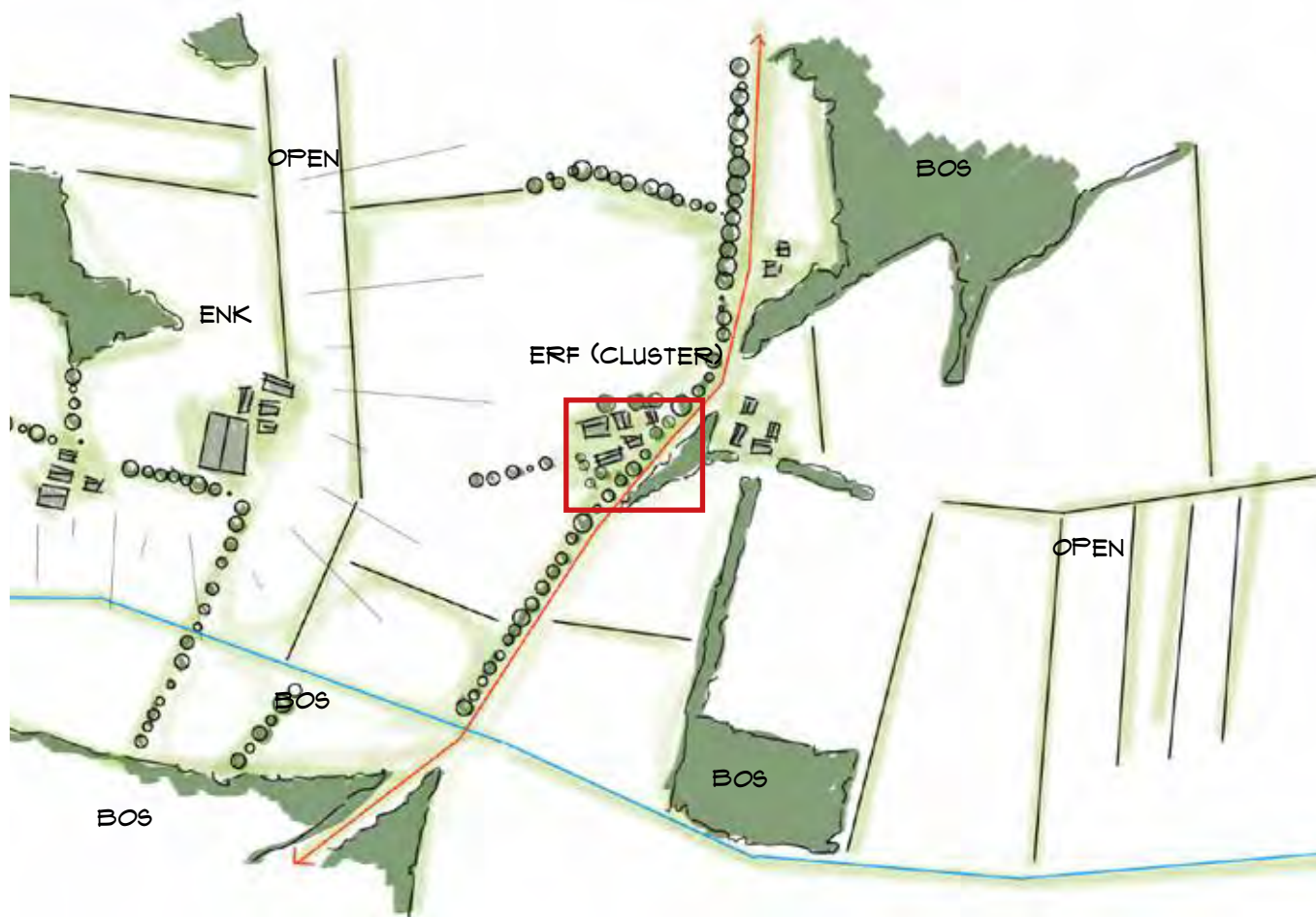
nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open enken is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster aan de rand van de es me nog een relict van de beplanting rondom de enk. Openheid van de enk is belangrijk;
- de (woon-) boerderij is cultuurhistorisch gezien waardevol

en verkeerd in goede staat;

- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- een relict van een oorspronkelijke houtsingel is aanwezig en een waardevol landschapselement;
- een bestaande schuur ten oosten van de boerderij is niet landschapsontsierend en kent een passende verschijning;
- de 2e bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het erf.



het erf in de omgeving



uitzicht op een es



bestaande boerderij (blijft behouden)



te behouden schuur



te slopen opstallen (ligboxenstal en wagenberging)

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 867 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning van 750 m3 en bijgebouw van 100 m2;
- nieuw bijgebouw bij tweede bedrijfswoning van 100 m2;
- efficient erf dat klaar is voor de toekomst.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- instandhouden karakteristieke oude boerderij;
- compensatiewoning positioneren achter voorgevel boerderij;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginnings-landschap (dekzand) zoals is omschreven in het landschapsontwikkellingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenland-schap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 m2;

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 toegelicht.

Situering nieuwe woning:

De nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande boerderij. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft.

De rooilijn van de schuurwoning is minimaal 1,5 meter achter de gevel van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de bestaande boerderij als hoofdgebouw te respecteren. Alle overige gebouwen zullen hier ondergeschikt aan moeten zijn. Het erf wordt ontsloten door een bestaand pad. Er ontstaat hierdoor geen extra inrit op de Oerdijk.

De compensatiewoning wordt aan een cluster te behouden gebouwen gevoegd. Hiermee blijft het erf compact en vormt de woning een passende overgang naar de enk. Het bijgebouw van de compensatiewoning wordt aan het hoofdvolume vastgebouwd. De woning zal een type schuurwoning zijn (eenvoudige hoofdvorm zonder aanbouwen) met ingetogen materialen die passen in de omgeving. De woning krijgt een overheersende kap dat refereert aan de moderne schuren. Op pagina 11 zijn twee visualisaties van de woning opgenomen. Nabij de tweede bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw komt grotendeels op de plek waar ook een wagenberging stond. Het nieuwe bijgebouw zal ondergeschikt aan de woning moeten zijn. Dit houdt concreet in dat het een lagere nok moet hebben en een wandbekleding van hout of een plaatmateriaal. Het bijgebouw moet aansluiting zoeken bij de reeds aanwezige karakteristieke bebouwing op het erf en mag geen opvallende kleuren of elementen bevatten. (bijvoorbeeld witte deuren of een opvallend dak). Op het dak kunnen zonnepanelen geïnstalleerd worden. De plek van het bijgebouw is logisch aangezien hier al een (veel grotere) schuur staat. Een paardekastanje zal gekapt worden. Deze boom is door de locatie direct aan de te slopen wagenberging niet toekomstbestendig uitgegroeid. Binnen het plan is ruimte om deze boom te compenseren. .

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Oerderijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de enken open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de enk weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe.

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een visuele relatie met het omliggende landschap behoudt.

De bestaande waardevolle houtsingel wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden.

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Legenda

- 1. Bestaande boerderij
- 2. Bestaande schuur renoveren
- 3. Bestaande woning
- 4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
- 5. Compensatiewoning
- 6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
- 7. Bestaande linden
- 8. Bestaande beukenhaag
- 9. Bestaande hoogstam fruitbomen
- 10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
- 11. Nieuw aan te planten
zomereiken
- 12. Aanplant streekeigen boom
te grote
- 13. Te kappen Paardenkastanje
- 14. Aanplant beukenhaag
- 15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
- 16. Recht van overpad



EREINRICHTINGSPLAN DERDIJK 121A LETTELE
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr. 06 24 48 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	10 juli 2018	project	ISL1
versie	10	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	ISL1-lvwx

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woning.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Oerdijk 121a staan landschapsontsiende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 867 m2 landschapsontsiende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m2 erfverharding en kuilplaten. (asfaltweg blijft behouden). Hiermee wordt de enk weer opener.

Het eindbeeld is één goed ingepast erfensemble waarbij moderne architectuur en de cultuurhistorische boerderij elkaar versterken.

4.2. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrensen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.** Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woning zal dus ter vervanging van de welstandsnota (landelijke gebied - open enken) de volgende criteria gelden.

Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen.
- de langzijde van de woning richting de boerderij is dicht, hier zijn geen grote ramen mogelijk;
- de cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft beeldbepalend en daarmee het hoofdgebouw op het erf, alle overige bouwwerken dienen hieraan ondergeschikt te zijn.

Detailering

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels

- Woning: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

Kozijnen

- gedekte kleurstelling

Algemeen:

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.

Aanvullende criteria:

Zoals in hoofdstuk 4.1 is aangegeven is er vanuit stedenbouwkundige opzet gekozen om de compensatiewoning minimaal 1,5 meter achter de boerderij te situeren.

- De woning moet met de langzijde parallel aan de boerderij of de bomenrij (dus iets zuid-west gedraaid) lopen.
- De compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, referent aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.
- Tesaamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de boerderij en de bedrijfswoning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- het bouwvolume bedraagt maximaal ca.750 m³;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning maximaal één bouwlaag met kap;
- tussen de boerderij en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen geplaatst of lijnvormige beplanting worden aangebracht. -
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie

van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak, (eventueel riet).
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding;
- referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

Bebouwingrichtlijnen

- Maximale goothoogte 4,5 meter
- maximale nokhoogte 10 meter

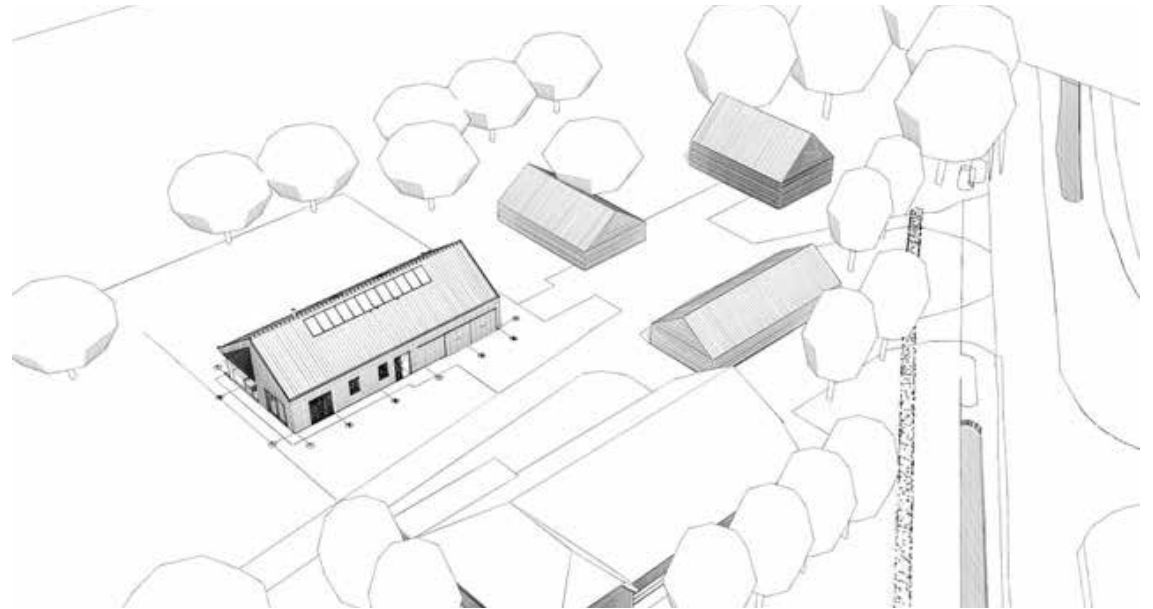
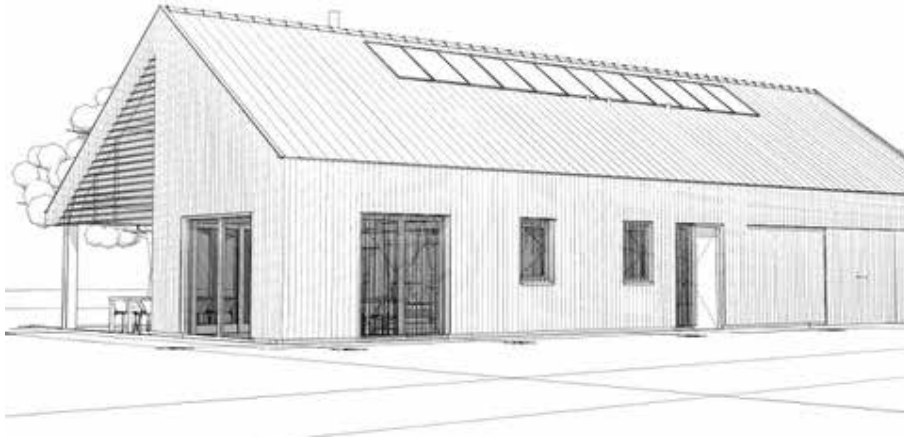
Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

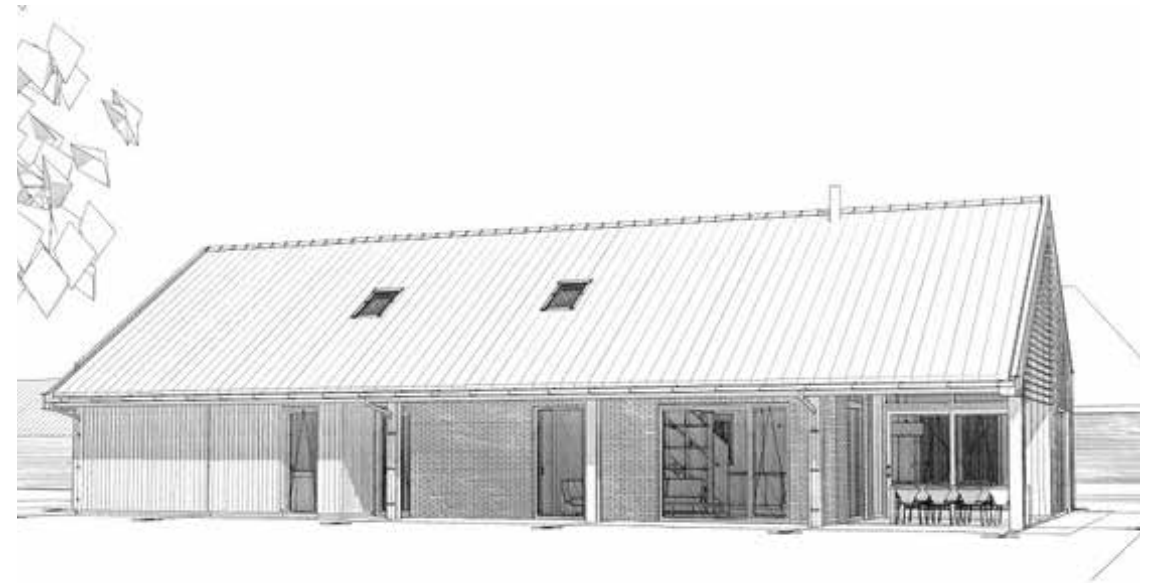
4.3. BEPLANTINGTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
11	Quercus robur	Zomereik	16-18	-	-	7
12	Tilia/Fagus/Juglans	Linde/Beuk/Noot	16-18	min. 8 meter	-	2
AANPLANT HAAG NR 15	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 (driehoek)	100%	178
16	streekeigen onderbeplanting n.t.b.	n.t.b.	80-100	1 st/m2 (driehoek)		n.t.b..

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



IMPRESSIE SCHUURWONING





laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaande schuur renoveren
3. Bestaande woning
4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
5. Compensatiewoning
6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
7. Bestaande linden
8. Bestaande beukenhaag
9. Bestaande hoogstam fruitbomen
10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
11. Nieuw aan te planten
zomereiken
12. Aanplant streekeigen boom
le grote
13. Te kappen Paardenkastanje
14. Aanplant beukenhaag
15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
16. Recht van overpad



Legenda

- 11. Te planten zomereiken
Quercus robur
Aanplantmaat 16-18 10 stuks
- 12. Te planten streekeigen boom
le grote als linde, walnoot, beuk
Aanplantmaat 16-18 2 stuks
- 15. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband
- 16. Aanplant streekeigen onderbeplanting
eindbeeld een gesloten element met
daarin een losse setting bomen (zomer-
eiken).
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband





Karakteristieke panden gemeente Deventer

Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009, februari 2010 en januari 2012

Inhoudsopgave

1	Wat eraan vooraf ging	3
2	De opdracht	3
3.	Het rapport	3
4.	De werkwijze	3
	4.1 Inventariseren	3
	4.2 Waarderen	4
	4.3 Rapportage en advies	6
5.	Advies: aanwijzing als karakteristiek pand	7
	Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden	71
	Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten	87
	Colofon	91

1. Wat eraan vooraf ging

In 2009 heeft de gemeente Deventer heeft Het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen voor actualisatie van gemeentelijke monumenten. Het te onderzoeken gebied betrof het buitengebied van de gemeente Deventer.

In een aanvullende opdracht in 2010 is er een vervolg op de opdracht gegeven waarbij tevens de kernen zijn geïnventariseerd. De resultaten van beide onderzoeken hebben geleid tot 2 rapporten:

- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, inventarisatie naar karakteristieke panden en actualisatie van gemeentelijke monumenten in het buitengebied van de gemeente Deventer*, november 2009
- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, vervolgoopdracht*, februari 2010

2. De opdracht

De gemeente is inmiddels gestart met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en het vermelden van karakteristieke panden in het bestemmingsplan. Deze procedures hebben ertoe geleid dat de gemeente Het Oversticht heeft gevraagd de beoordeling van enkele panden op grond van aanvullende informatie te heroverwegen. Tevens heeft de gemeente gevraagd de voordracht van karakteristieke panden uit de eerste en tweede inventarisatie te bundelen en weer te geven in één enkel rapport.

3. Het rapport

Het voorliggende rapport is het resultaat van beide vragen. De informatie over karakteristieke panden in de eerder opgestelde, hierboven genoemde rapporten is hiermee verouderd. Met andere woorden: voor het meest actuele inzicht in de voordracht van karakteristieke panden moet dit voorliggend rapport geraadpleegd worden. Voor het raadplegen van de meest actuele informatie over de voordracht van gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar het rapport uit februari 2010.

4. De werkwijze

Om helder te hebben op welke wijze de inventarisaties zijn uitgevoerd, volgt hieronder een toelichting. Het project is uitgevoerd door twee monumenten- en erfgoeddeskundigen van Het Oversticht. Zij werden bij hun werkzaamheden vanuit de gemeente begeleid door de betrokken ambtenaar.

De werkwijze voor het inventariseren van karakteristieke panden en voor gemeentelijke monumenten verschilt niet wezenlijk, behalve dat voor de beoordeling andere criteria zijn gebruikt. Voor beide projectonderdelen is een drietal stappen ondernomen:

1. Inventariseren
2. Waarderen
3. Rapporteren

4.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie van de objecten is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en mogelijke gemeentelijke monumenten. Deze lijst is samengesteld door Het Oversticht, de gemeente en een klankbordgroep die is ingesteld door de gemeente.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk van de eerste inventarisatie waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Dit betekent echter niet dat alle mogelijk interessante objecten gezien zijn. In dat geval zou ieder object binnen het gemeentelijk grondgebied gezien moeten worden. Dit is echter een zeer kostbare exercitie. De ervaring leert dat de gehanteerde werkwijze ertoe leidt dat ongeveer 90 procent van de potentieel interessante objecten ondervangen wordt. Tijdens de tweede inventarisatie zijn in de kernen echter wel alle straten bezocht.

De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing, indien dit mogelijk was en de eigenaar toestemming gaf. Vanuit privacyoverwegingen werd hier terughoudend mee omgegaan. Van een aantal objecten was het erf en de bebouwing niet goed zichtbaar of niet bereikbaar. Deze objecten konden om die reden dan ook niet beoordeeld worden.

4.2 Waarden

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Er zijn twee sets criteria gehanteerd, voor het selecteren van karakteristieke panden en voor het selecteren van gemeentelijke monumenten. Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten dienen immers een verschillend doel. Bij monumenten gaat het in eerste instantie om objectgerichte bescherming. Bij karakteristieke panden gaat het om het behoud van een beeld, waarbij het object onderdeel is van een context die van belang is. Omdat dit rapport zich richt op karakteristieke panden, volgen hieronder uitsluitend die betreffende selectiecriteria.

Om te bepalen of een pand al dan niet karakteristiek is, richt Het Oversticht zich op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*. Zij vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden hanteert:

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur
3. erfinrichting
4. streekeigen verschijningsvorm
5. herkenbaarheid
6. mate van gaafheid
7. architectuur- en cultuurhistorische waarde

Relatie met het landschap

Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Voor de gemeente Deventer zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- het oudere landschap is besloten door singels, erfbossen en perceelsbeplanting
- boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap
- boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden
- het erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing (open karakter)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- landschap is rechtlijnig van opzet
- erf voegt zich in de rechtlijnige opzet
- heldere begrenzing door singelbeplanting

Bij boerenerven in een meer bebouwde omgeving:

- heldere stedenbouwkundige inpassing binnen grotere boerderijen structuur
- markante of strategische ligging aan infrastructuur

Erfstructuur

Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf
- heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering)
- veel bijgebouwen

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- heldere scheiding van functies
- weinig bijgebouwen

Erfinrichting

Hierbij wordt gelet op de (groene) inrichting van het erf waarbij de volgende kenmerken van toepassing zijn:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- traditionele indeling in voor- zij en achtererf
- de grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin
- op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- erfbeplanting in strakke singels en erfbossen

Streekeigen verschijningsvorm

Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:

- *erin*: woning en bedrijf ineen
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen

In de gemeente Deventer komen verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (*erin*) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (*eraan*). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (*erbij*).

Kenmerken hallenhuisboerderij

- woning en bedrijf in een hoofdvolume
- zowel grote als kleine volumes (aanwezigheid van keuterboerderijen is kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap in dit gebied)
- kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgebouwe.
- pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij

- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken wederopbouw boerderij

Hoewel dit geen officieel type is, is er in de periode 1945-1965 een groot aantal boerderijen in de gemeente Deventer gebouwd. Zij worden gekenmerkt door:

Woning en bedrijf in één volume of woning en bedrijf in gescheiden volumes

- boerderij in vorm van een krimp
- dakvorm wolfseinde
- rode dakpannen
- gebruik van rode baksteen, beton, hout of combinatie daarvan

Herkenbaarheid

Bij dit criterium gelet op de volgende elementen:

- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

Mate van gaafheid

De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden. Wijzigingen zijn echter niet per definitie fout: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering.

Architectuurhistorische en / of cultuurhistorische waarde

Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

4.3 Rapportage en advies

Na het uitvoeren van de waardering heeft Het Oversticht het conceptadvies op 12 oktober 2009 met de opdrachtgever besproken. Op grond van de resultaten van dit overleg heeft Het Oversticht het concept aangepast en aansluitend besproken met klankbordgroep. Dit heeft geleid tot een definitief advies, november 2009. Na afronding van deze opdracht bleek dat zowel gemeente als klankbordgroep een aantal extra panden beoordeeld wilden zien. Deze adressen alsook de kernen werden in de tweede inventarisatie beoordeeld.

Belangrijke conclusie uit de bespreking met de gemeente was dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit geldt eveneens voor het plaatsen van nieuwbouw bij de oudbouw. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten een succesvol instrument gebleken.

Het Oversticht gaat er bij het inventariseren van karakteristieke panden over het algemeen vanuit dat een object minstens aan vijf van de zeven toetsingscriteria moet voldoen om in aanmerking te komen voor de status karakteristiek. In sommige gevallen is het echter ook mogelijk dat een object op een (aantal) aspect(en) uitzonderlijk hoog scoort, waardoor een lagere score op andere criteria kan worden goedge maakt.

Een object kan per criterium een negatieve score (-), een neutrale (0), een positieve (+) of een uitzonderlijk positieve score (++) score hebben. Indien een object in totaal vijf punten of meer wordt toegekend, dan komt het zonder meer voor voordracht als karakteristiek pand in aanmerking. Na het overleg met de opdrachtgever op 12 oktober 2009 is de waarderingssystematiek verscherpt en kan daaraan toegevoegd worden, dat als het pand op alle objectgerichte criteria scoort¹, het pand dan eveneens voorgedragen wordt.

¹ Het betreft de criteria streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Is op deze 3 criteria gescoord en op de overige niet, dan komt het betreffende pand toch in aanmerking voor de status karakteristiek.

5. Advies: aanwijzing als karakteristiek pand






Van de onderstaande panden adviseert Het Oversticht ze aan te wijzen als karakteristiek pand.

adres	huisnummer	postcode	plaats	foto
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	
Apenhuizerweg	1		Bathmen	
Apenhuizerweg	2		Bathmen	
Apenhuizerweg	6		Bathmen	

			Bathmen	
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	
Assinkssteeg	1		Lettele	
Assinkssteeg	2		Lettele	
Avegoorsedijk	6		Schalkhaar	

Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	
B.W. Hopperus Bumaweg		3	Diepenveen	
Baarhorsterdijk	1		Bathmen	
Baarhorsterdijk	3		Bathmen	

				
Baarhorsterdijk	4		Loo	
				
Baarler Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	
				
Baarler Marsweg	7		Schalkhaar	
				
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	
				
Bathmenseweg	11		Lettele	

				
Bathmenseweg	15		Lettele	
				
Bathmenseweg	17		Lettele	
				
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	
				
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	
				
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	

				
Bathmenseweg	53	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	55	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	59		Lettele	
				
Bathmenseweg	61		Lettele	
				
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	

				
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	
				
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	
				
Blankenadijk	1	2506	Bathmen	
				
Blankenadijk	2		Bathmen	
				
Bloemenkampsweg	4			

				
Bloemenkampsweg	5			
				
Boermark	2		Bathmen	
				
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	
				
Borgelinksweg	2		Diepenveen	
				
Bouwhuisweg			Diepenveen	

				
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	50	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	51 of 54	7431 PP	Diepenveen	
				
Braakmansteeg	3		Bathmen	
				
Braakmansteeg	4		Bathmen	




				
Braakmanssteeg	5		Bathmen	
				
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	
				
Breebroeksweg	9			
				
Britspad	1		Bathmen	
				
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	

Bronsvorderdijk	1		Bathmen	
Bronsvorderdijk	3		Bathmen	
Bronsvorderdijk	8		Bathmen	
Bronsvorderdijk	10, 10a		Bathmen	
Bronsvorderdijk	13, 13a		Bathmen	

				
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	
				
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	
				
Bussinksweg	4		Bathmen	
				
Bussinksweg	6		Bathmen	
				
Butersdijk	2	7434 RG	Lettele	

				
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	
				
Butersdijk	4	7434 RG	Lettele	
				
Colmsgateweg	1		Schalkhaar	
				
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	2		Lettele	

Cröddendijk	3		Lettele	
Cröddendijk	4		Lettele	
Cröddendijk	5		Lettele	
Cröddendijk	6		Lettele	
Cröddendijk	8		Lettele	






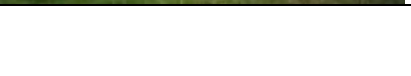
Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	
Cröddendijk	11		Lettele	
Cröddendijk	16		Lettele	
Deventerweg	58		Bathmen	






Diepenmarsweg	4		Bathmen	
Diepenmarsweg	5		Bathmen	
Diepenmarsweg	8		Bathmen	
Diepenmarsweg	10		Bathmen	
Doldermansweg	1	7434 RD	Lettele	

				
Doldermansweg	2	7434 RD	Lettele	
				
Essenhuizerweg	1	7434 SE	Lettele	
				
Ganzeboomsweg		163	Schalkhaar	
				
Ganzeboomsweg		165	Schalkhaar	
				
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	

				
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	
				
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	
				
Gooikersdijk	9		Lettele	
				
Gooikersdijk	13		Lettele	
				
Gorsselseweg	22		Bathmen	

				
Gorsselseweg	24		Bathmen	
				
Gorsselseweg	27		Bathmen	
				
Gorsselseweg	30		Bathmen	
				
Gorsselseweg	32		Bathmen	
				
Gorsselseweg	33		Bathmen	






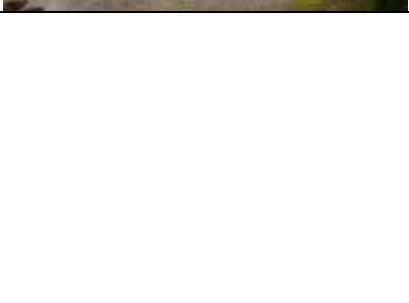
			Bathmen	
Gorsselseweg	34		Bathmen	
Gorsselseweg	36		Bathmen	
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	
Gravenweg	2		Lettele	
Hanninksdijk	1A			

				
Harmelinksdijk	5			
				
Hogeweg	31		Bathmen	
				
Holterweg	124		Lettele	
				
Holterweg	133		Lettele	
				
Holterweg	136	7434 PB	Lettele	

Holterweg	137		Lettele	
Holterweg	139		Lettele	
Holterweg	140		Bathmen	
Holterweg	143		Bathmen	
Holterweg	144		Bathmen	

				
Holterweg	148		Bathmen	
				
Hoogesteeg	1		Bathmen	
				
Hoogesteeg	2		Bathmen	
				
Hoogesteeg	7		Bathmen	
				
IJsseldijk	37		Diepenveen	

				
IJsseldijk	40	7431 RE	Diepenveen	
				
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	
				
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	
				
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	
				
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	






				
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	
				
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	
				
Kalverbeltsweg	4		Lettele	
				
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	
Kanaaldijk Oost	30	7433 PP	Schalkhaar	

				
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	


				
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	
				
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	
				
Kerkweg	2		Schalkhaar	






				
Klinkenweg	5		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	7		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	12		Okkenbroek	
				
Koekendijk	35		Bathmen	
				
Koekendijk	37		Bathmen	

				
Koekendijk	41		Bathmen	
				
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	
				
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	





				
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	
				
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	
				
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	
				
Koopmansweg		2 7431 RA	Diepenveen	
				
Leppersweg	1		Bathmen	






				
Lettelervoetpad	2		Bathmen	
				
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	
				
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	
				
Looweg	51		Bathmen	
				
Looweg	53		Bathmen	

Looweg	54		Bathmen	
Looweg	55, 55a		Bathmen	
Looweg	57		Bathmen	
Looweg	62		Bathmen	
Looweg	64		Bathmen	

Looweg	65		Bathmen	
Looweg	68		Bathmen	
Looweg	78		Bathmen	
Looweg	84		Bathmen	
Looweg	86, 86a		Bathmen	

				
Maatboersweg	2		Bathmen	
				
Maatboersweg	4		Bathmen	
				
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	
				
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	
				
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	

				
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	
				
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	
				
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Bathmen	
				
Molenweg	2		Bathmen	
				
Molenweg	3 en 5		Bathmen	

				
Molenweg	42-42a		Diepenveen	
				
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	
				
Molenweg	79, 81		Diepenveen	
				
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	
				
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	

Oerdijk	97	7434RA	Lettele	
Oerdijk	voor 101, to 136			
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	
Oerdijk	104		Schalkhaar	
Oerdijk	105		Lettele	

Oerdijk	108		Schalkhaar	
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	119		Lettele	
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	

Oerdijk	121 A		Okkenbroek	
Oerdijk	122	7433 PB	Lettele	
Oerdijk	123		Okkenbroek	
Oerdijk	124	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	






Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	
Oerdijk	131		Okkenbroek	
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	

Oerdijk	153		Okkenbroek	
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	
Oerdijk	196		Okkenbroek	
Oerdijk	200		Okkenbroek	
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	

Okkenbroekerveldweg	4		Lettele	
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	
Olsterweg	47		Diepenveen	
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	

Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	
Oostermaatsdijk	6	7434 PL		
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	
Oostermaatsdijk	14a			

				
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	
				
Oude Molenweg	1			
				
Oude Postweg	2		Oude Molen	
				
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	
				
Oudendijk	7		Bathmen	

Oudendijk	9a		Bathmen	
Oxersteeg	5		Bathmen	
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	
Oxersteeg	7		Bathmen	
Oxersteeg	7		Deventer	

Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	17		Oxe	

Oxersteeg	18		Oxe	
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	20		Oxe	
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	23		Oxe	

Oxersteeg	31		Oxe	
Oxersteeg	37		Oxe	
Paalmansweg	5 (incl. bijgebouw)		Bathmen	
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	





				
Paddensteeg	2			
				
Paddensteeg	3		Bathmen	
				
Plasmansweg	2		Okkenbroek	
				
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	
				
Pothaarsweg	4		Bathmen	

				
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	
				
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	
				
Raalterweg	12		Schalkhaar	
				
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	
				
Raalterweg	28			






				
Raalterweg	47, 47a	7431 PA	Diepenveen	
				
Randerstraat	8		Diepenveen	
				
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	

				
Randerstraat	21	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	25	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	






				
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	
				
Rodijksweg	8		Colmschate	
				
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	
				
Rossemansweg	1		Bathmen	
				
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	






Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	
Schapenzandweg	15	7431 PZ	Diepenveen	
Schapespikke	5		Bathmen	
Schipbeekweg	2		Bathmen	

Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	

				
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	7	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	9	7431 BT	Diepenveen	
				
Slagmansdijk	1		Bathmen	
				
Slagmansdijk	8		Bathmen	

Spanjaardsdijk	58		Lettele	
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	
Spanjaardsdijk	88	7434 RT	Lettele	
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	






				
Spitsdijk	2			
Steginksweg	5		Bathmen	
Steginksweg	6		Bathmen	
Timmermansweg	39		Schalkhaar	
Traasterdijk	14		Bathmen	

				
Traasterdijk	16		Bathmen	
				
Veenweg	1		Bathmen	
				
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	
				
Veenweg	12	7437 SG	Bathmen	
				
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	





Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	
Veldkampsteeg	4		Bathmen	
Vonkendijk	2		Bathmen	
Vonkendijk	3		Bathmen	
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	

Waterdijk	1		Schalkhaar	
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	
Wetermansweg	2		Diepenveen	
Wetermansweg	8	7431 RD	Diepenveen	

				
Wetermansweg	12	7431 RD	Diepenveen	
				
Wetermansweg	24	7431 RD	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	

				
Wildenbergsweg	8		Diepenveen	
				
Willeminksweg	2-2a			
				
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	
				
Wippertdijk	11		Bathmen	
				
Woerthmansweg	3		Bathmen	

				
Woerthmansweg	5		Bathmen	
Woertmansweg	7		Bathmen	
Woerthmansweg	13, 13a		Bathmen	
Woerthmansweg	36		Bathmen	
Zandbelterweg	1			

Zandbelterweg	2		Lettele	
Zuidloöerweg	1, 1a		Bathmen	
Zuidloöerweg	5		Bathmen	
Zuidloöerweg	11		Bathmen	

Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden

Eindoordeel:

1 = karakteristiek

2 = twijfel (komt niet meer voor)

3 = niet karakteristiek

4 = niet te beoordelen

5 = gesloopt

6 = nieuwbouw

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	3		Bathmen									6
2e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	0	0	0		2	3
Aanvangsweg	1	7434 RR	Lettele	0	0	0	/	*	0		0	3
Aanvangsweg	1a	7434 RR	Lettele									6
Aarninksweg	6		Lettele	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Apenhuizerenkweg	4	7437 SC	Bathmen	**	*	*	*	*	*?		6	4
Apenhuizerenkweg	1	7437 SB	Bathmen									3
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		7	1
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Apenhuizerweg	6		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Apenhuizerweg	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Apenhuizerweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Apenhuizerweg	10		Bathmen	0	0	0	0	0	0		0	3
Apenhuizerweg	3, 3a		Bathmen									5
Apenhuizerweg	14-14a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Arkelsteijnweg	5		Bathmen	*	0	0	0	0	0		1	3
Arkelsteijnweg	4-4A		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	7		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	1		Bathmen									6
Arkelsteijnweg	3-3A		Bathmen									6
Assinkssteeg	2		Lettele	*	*	*	*	*	*	*	6	1
Assinkssteeg	1		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Assinkssteeg	4		Lettele	*	*	*	0	*	0		4	3
Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	6		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	4-4a	7433 RG	Schalkhaar									4
Averlose Houtweg	17	7431 PK	Diepenveen	*	0	0	0	0	/		0	3
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Averlose Houtweg	14		Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Averlose Houtweg	16 of 18		Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
B.W. Hopperus Bumaweg	3		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	5, 5a		Bathmen	0	*	*	*	*	0		4	3
Baahorsterdijk	4		Loo	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	\		4	1
Baarder Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Baarder Marsweg	7	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Baarder Marsweg	2	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		2	3
Baarder Marsweg	1	7433 PE	Schalkhaar	0				*	0	0	1	3
Baarder Marsweg	3	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	5	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	6	7433 PE	Schalkhaar									5
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	*	*	0	*	*	*	*	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinsichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Bathmenseweg	43a		Lettele	**	*	*	*	*	*	*	8	10
Bathmenseweg	59		Lettele	*	**	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	*	*	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	45a	7434PX	Lettele	*	*	0	0	*	*	*?	5	4
Bathmenseweg	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	2	7434 PV	Lettele				0	*	*	*	3	3
Bathmenseweg	7		Lettele	*				0	*	*	3	3
Bathmenseweg	55	7434PX	Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	17		Lettele	0	/	*	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	15		Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	38		Lettele	*	*	0	0	*	0		3	3
Bathmenseweg	47		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Bathmenseweg	8		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Bathmenseweg	61		Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	omg. begr. pl		Lettele									1
Bathmenseweg	4	7434 PV	Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	6		Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	42			0	0	0	*	0	0		1	3
Bathmenseweg	51		Lettele	*	0	*	0	0	/		1	3
Bathmenseweg	44	7434PZ	Lettele	0	/	0	*	*	/		0	3
Bathmenseweg	9, 9a		Lettele									4
Bathmenseweg	12		Lettele									6
Beekwal	18		Bathmen									4
Beerninksweg	1a	7433 RN	Schalkhaar	0	0	0	0	0	//		-2	3
Bettinkdijk	5		Bathmen	*	*	/	0	*	/		1	3
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Blankenadijk	1	2506 87	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Blankenadijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bloemenkampsweg	5			*	*	*	*	*	0	*	6	1
Bloemenkampsweg	4			*	0	0	0	*	*	*	4	1
Bloemenkampsweg	3			*	/	0	*	*	0		2	3
Bloemenkampsweg	1			*	/	/	/	/	//		-6	3
Boermark	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Boermark	4, 4a		Bathmen	0	/	0	*	*	0		1	3
Boersenk	2		Bathmen									4
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Borgelinksweg	2		Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Borgelinksweg	4		Diepenveen									6
Bouwhuisweg			Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeel
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		5	1
Boxbergerweg	54	7431 PP	Diepenveen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Boxbergerweg	73-75		Diepenveen	*	0	0	*	*	0		3	3
Boxbergerweg	103		Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Boxbergerweg	111-111a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	*		1	3
Boxbergerweg	56	7431 PP	Diepenveen	*			0	*	*	0	3	3
Boxbergerweg	61		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	63		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	26	7431 PN	Diepenveen									4
Boxbergerweg	50		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Boxbergerweg	51		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Boxbergerweg	59		Diepenveen									5
Boxbergerweg	40	7431 PN	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Boxbergerweg	113, 113a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Braakmanssteeg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	5		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	?		Bathmen									4
Braakmansteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Breebroeksweg	9			*	*	*	*	*	*	0	6	1
Breebroeksweg	4, 6			0			0	*	*	*	3	3
Breebroeksweg	5			*	0	0	*	*	//		1	3
Breebroeksweg	2			0	0	0	0	0	/		-1	3
Britspad	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	5		Bathmen	0	*	0	*	*			3	4
Broekhuisdijk	2		Bathmen	*	0	/	*	*	0		2	3
Broekhuisdijk	1		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	10,10a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	8		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	13, 13a		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	18	7437 PZ	Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Bronsvoorderdijk	21, 21a		Bathmen	0	/	0	0	0	0		-1	3
Bronsvoorderdijk	20		Bathmen									4
Bronsvoorderdijk	6		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	3a		Bathmen									6
Bronsvoorderdijk	1		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bussinksweg	4		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bussinksweg	6		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Bussinksweg	1		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Bussinksweg	5		Bathmen	0	/	0	/	0	0		-2	3
Bussinksweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	4	7434RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	2	7434RG	Lettele	0	*	*	*	*	*		5	1
Butersdijk	1d		Lettele									5
Butersdijk	1e	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	8		Lettele	0	*	0	*	*	0		3	3
Butersdijk	7		Lettele	0	/	0	*	0	/		-1	3
Butersdijk	1a	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1b	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1c	7434RG	Lettele									6
Colmschaterstraatweg	1		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0		0	3
Colsgateweg	1		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Cooleweesweg	1		Bathmen									4
Cröddendijk	1a		Lettele	*	*	?	*	*	*		5	1
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Cröddendijk	5		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Cröddendijk	2		Lettele	*	*		*	*	*	*	6	1
Cröddendijk	8		Lettele	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Cröddendijk	3		Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Cröddendijk	4		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	6		Lettele	*	*		*	*	*?		5	1
Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	16		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	20		Lettele	*			*	*	*	*	5	1
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	*		5	1
Cröddendijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Cröddendijk	14		Lettele	*	*	0	*	0	0		3	3
Cröddendijk	3a, 3b, 3c		Lettele	*			0	*	0	0	2	3
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	*	?	?	*	?				4
Cröddendijk	28		Lettele									6
Deventerweg	58		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Deventerweg	33		Bathmen	0	/	0	*	*	/		0	3
Deventerweg	54		Bathmen	0	/	0	*	0	/		-1	3
Deventerweg	56		Bathmen									4
Deventerweg	52, 52a		Bathmen									5
Deventerweg	50		Bathmen									5
Diepenmarsweg	4		Bathmen	*	*	**	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	8		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Diepenmarsweg	10		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Diepenmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3
Diepenmarsweg	1, 1a		Bathmen	0	/	0	0	/	/		-3	3
Doldemansweg	1	7434RD	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Doldemansweg	3	7434RD	Lettele	*	*	0	0	0	\		1	3
Doldemansweg	1a	7434RD	Lettele								0	6
Doldemansweg	2	7434RD	Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Driehoeksweg	15	7431 RH	Diepenveen									4
Essenhuizerweg	1	7434SE	Lettele	*	*	0	*	*	*	?	5	1
Essenhuizerweg	4	7434 SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Essenhuizerweg	2	7434SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Frieswijkeweg	7		Schalkhaar	*	0	0	*	*			3	4
Ganzeboomsweg	165		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzeboomsweg	163		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Ganzekooisweg	16	7431 PE	Diepenveen	*	0	*	*	*	0		4	3
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	*	/	0	*	*	*		3	1
Ganzekooisweg	10-10a	7431 PE	Diepenveen									4
Ganzekooisweg	14	7431 PE	Diepenveen									6
Ganzekooisweg	4, 6	7431 PE	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Gooikersdijk	13		Lettele	*	0	*	*	*	*		5	1
Gooikersdijk	9		Lettele	*	0	0	*?	*	*	*	5	1
Gooikersdijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Gorsselseweg	24		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	32		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	27		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Gorsselseweg	33		Bathmen	*	*	**	*	*	?		6	1
Gorsselseweg	36		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	22		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	34		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	30		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	49, 49a		Bathmen	*	0	*	*	*	//		2	3
Gravenweg	2		Lettele	*	/	*	*	*	*		4	1
Grens Bathmen	1, 1a		Bathmen									4
Hanninksdijk	1A			**	*	*	*	*	0		6	1
Harmelinksdijk	5			*	*	*	*	*	*		6	1
Hemeltjesweg	6		Lettele	*	0	0	0	0	0		1	3
Hemeltjesweg	8		Lettele	0	0	0	/	0	0		-1	3
Hoekweg	3	7431 RJ	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Hoevermansweg	1, 2	7431 RB	Diepenveen	*	0	0	0	0	0		1	3
Hogeweg	Ong		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Hogeweg	31		Batmen	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Holterweg	133		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Holterweg	148		Bathmen	*	*	0	*	*	*?	*	6	1
Holterweg	144		Bathmen	*	*	*	*	*	?	*	6	1
Holterweg	136	7434PB	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Holterweg	139		Lettele	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	140		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	124		Lettele	**	*	0	*	*	0	?	5	1
Holterweg	135		Lettele	*	0	0	*	*	0	*	4	3
Holterweg	143		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Holterweg	115		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Holterweg	121		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	122		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	127		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	132	7434 PB	Lettele	*	0	0	0	*	*		2	3
Holterweg	116		Lettele	*			0	0	0		1	3
Holterweg	117		Lettele	0	0	0	0	*	0	0	1	3
Holterweg	131		Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Holterweg	141		Bathmen	*	/	0	*	0	/	*	1	3
Holterweg	126, 126a		Lettele	*			0	0	0	*?	1	4
Holterweg	134	7434PB	Lettele	*	/	/	/	0	/		-3	3
Holterweg	118		Lettele									4
Holterweg	150		Bathmen									4
Holterweg	152, 152a		Bathmen									6
Holterweg	123	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	*	0	3
Holterweg	137		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Holterweg	119, 119a	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	0	-1	3
Hoogesteeg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Hoogesteeg	5	7437 PE	Bathmen									4
Hoogesteeg	4, 4a		Bathmen									4
Hoogesteeg	3		Bathmen									6
Hunnweg	4		Schalkhaar	*			0	*	*	0	3	3
Ijsseldijk	21		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Ijsseldijk	40	7431RE	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Ijsseldijk	37		Diepenveen	**	*	0	*	*	0	*	5	1
Ijsseldijk	39, in uiterwaarden naast nieuwe Rande	7431RE	Diepenveen									4
Ijsseldijk			Diepenveen									4
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	*	0	0	*	*	*		4	1
Ikkinksweg	2		Okkenbroek	*	*	*	/	0	0		2	3
Ikkinksweg	1		Okkenbroek									4
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Jonkmansweg	2		Schalkhaar									4
Kalverbeltsweg	4		Lettele	*	*	0	*	*	*		4	1
Kalverbeltsweg	1		Lettele	0	0	*	*	*	0		3	3
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	**	*	*	*	*	0		6	1
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kanaaldijk Oost	30	7433PP	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Kanaaldijk Oost	18	7433 PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk Oost	20a	7433PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	*	*	**	*	*	0		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Kanaaldijk West	41		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Kanaaldijk West	15	7433 PS	Schalkhaar									6
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kerkweg	1 t/m 4	7433 DJ	Schalkhaar									7
Kerkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Kieftenweg	5	7431 PT	Diepenveen									4
Kiekenbeltsweg	2a		Schalkhaar									4
Klinkenweg	7		Okkenbroek	*	*	0	*	*	**		6	1
Klinkenweg	5		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	12		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	0		3	3
Klinkenweg	9		Okkenbroek	*	/	0	*	*	0		2	3
Klinkenweg	4	7433 PD	Okkenbroek	0	0	0	0	*	/		0	3
Klinkenweg	10		Okkenbroek	0	0	0	0	0	/		-1	3
Klinkenweg	9a		Okkenbroek									6
Koekendijk	12, 14, 16		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koekendijk	35		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Koekendijk	37		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Koekendijk	41		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	4		Bathmen									4
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	*	*	**	*	*	*		7	1
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Koerkampsweg	4	7434RE	Lettele	**	*	0	*	*	0		5	4
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	1
Koerkampsweg	2	7434RE	Lettele	0	0	0	*	0	0		1	3
Koerkampsweg	5	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	/		0	3
Koerkampsweg	3a		Lettele									6
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	*	0	0	*	*	?		3	1
Koerselmansweg	6		Okkenbroek	*	*	0	*	*	/		3	3
Koerselmansweg	1		Okkenbroek	*	0	0	0	*	0		2	3
Koerselmansweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	/		2	3
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Kolkmansweg	1	7433 CK	Schalkhaar									5
Koningin Wilhelminalaan	21		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koopmansweg	2	7431 RA	Diepenveen	*	*	*	*	*	**	*	8	1
Langenbergerweg	11		Bathmen	*	/	0	0	*	//		-1	3
Langenbergerweg	4		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Langenbergweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Langenbergweg	5		Bathmen	0	0	/	0	0	/		-2	3
Langenbergweg	3		Bathmen									4
Langenbergweg	1		Bathmen									6
Leemkuilsweg	3, 3a		Bathmen	0	0	0	*	0			1	3
Leemkuilsweg	2		Bathmen	*	/	0	0	0	0		0	3
Leemkuilsweg	1		Bathmen	/	/	0	/	/	/		-5	3
Leppersweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Leppersweg	4		Bathmen	*	0	0	/	/	/		-2	3
Lettelervoetpad	2		Lettele	*	*	0/?	*	*	*		5	1
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Linderweg	2	7433 PG	Schalkhaar									4
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Looweg	51		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	84		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	62		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	64		Bathmen	*	0	0	*	*	*		5	1
Looweg	68		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	78		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	86, 86a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	90, 90a		Bathmen	*	*	*	*	0	/		3	3
Looweg	65		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	1
Looweg	88, 88a		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Looweg	66		Bathmen									4
Looweg	63		Bathmen									5
Looweg	55 - 55a		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	45		Bathmen	*	0	*	*	0	0	0	3	3
Looweg	54		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Looweg	57		Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Looweg	53		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Looweg	59		Bathmen	*	0	/	/	0	/		-2	3
Maatboersweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Maatboersweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	**	0	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	/		3	3
Malbergerweg	4-4a		Schalkhaar	0	*	0	0	0	//		-1	3
Marsdijk	1, 3		Bathmen	*	*	?	*	*	?		4	4
Marsdijk	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Marsdijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Marsdijk	5		Bathmen									7
Marsweg			Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Menopsweg	8		Bathmen	0	/	/	0	0	/		-3	3
Menopsweg	bij		Bathmen									4
Menopsweg	bij		Bathmen									4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeordeel
Meutsteeg	1,1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Midlijkerdijk	2		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Molenweg	3 en 5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Molenweg	83		Diepenveen									4
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Molenweg	42-42a		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	79, 81		Diepenveen	*	0		*	*	*		5	1
Muldersweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	0	/		3	3
Muldersweg	3		Okkenbroek									4
Noorder Pierkersmarsweg	1	7437 TC	Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	4
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	105		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	0	*	*	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	131		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	**	*	0	*	*	*?		6	1
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	196		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	198		Okkenbroek									4
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Oerdijk	97	7434RA	Lettele	*	*	*		*	*	?	5	1
Oerdijk	104	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	0	*	*	?	5	1
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Oerdijk	119		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	voor 101, to 136			*	*	*	*	*	0?		5	1
Oerdijk	83	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	4
Oerdijk	122	7433PB	Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Oerdijk	123		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	*	/	0	*	*	*	*	4	1
Oerdijk	124	7433PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	136	7434RB	Lettele	0	0	*	0	*	*		3	3
Oerdijk	159		Okkenbroek	*	*	0	0	*	/		2	3
Oerdijk	85	7433 PA	Schalkhaar	*	0	0	0	*	0		2	3
Oerdijk	87	7433 PA	Schalkhaar		0	0	*	0	0		2	3
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Oerdijk	95	7433 RA	Schalkhaar	*	*	0	0	0	0		2	3
Oerdijk	99	7434RA	Lettele	*	0	*	0	0	0		2	3
Oerdijk	138		Lettele	0			0	*	*		2	3
Oerdijk	121	7434 RA	Lettele	0	*	0	*	0	/		1	3
Oerdijk	121 A		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oerdijk	153	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	168											1
Oerdijk	200	7435 PK	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	89	7435 PJ	Okkenbroek									4
Oerdijk	132	7434RB	Lettele									5
Oerdijk	89a	7433 PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	9	7433 AE	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/	0	-1	3
Oerdijk	71	7433 AH	Schalkhaar	0	0	0	*	*	/	0	1	3
Oerdijk	108	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	190		Okkenbroek									6
Oerdijk	112a	7433PB	Schalkhaar									6
Oerdijk	87a	7433PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	95a	7433 PA	Schalkhaar									5
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	*	*	*	*	*	**		7	1
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	*	*	*	0	*	*		5	1
Okkenbroekerveldweg	4	7435 PM	Okkenbroek	*	0	0	*	*	*		4	1
Olsterweg	12		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Olsterweg	47		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	**	*	*	*	*	*		7	1
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	0	*	*	*	*	*		5	1
Oosterhuisweg	2		Okkenbroek	*	*	*	0	0	0		3	3
Oostermaatsdijk	14a			*	*	*	*	*	*		6	1
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	1	7435 PC		*	*	0	*	*	0		4	4
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	6, 6a	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	0	*	0	*	*	*		4	1
Oostermaatsdijk	7	7435 PC	Okkenbroek	0	/	/	0	*	/		-2	3
Oosterwechelseweg	10		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oude Holterdijk	4		Bathmen	*	*	0	*	0	0		3	3
Oude Holterdijk	2, 2a		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Oude Holterdijk	6		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	8		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	1, 1a		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Postweg	2		Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oude Postweg	1	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	0		4	3
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oudemolenweg	1			**	*	0	*	*	*		5	1
Oudendijk	7		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Oudendijk	5		Bathmen	*	/	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	4, 4a		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	9a		Bathmen	0	/	/	*	*	*		1	1
Oudendijk	7a		Bathmen									6
Oxersteeg	20		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	31		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oxersteeg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Oxersteeg	17		Oxe	*	*	0	*	*	*		5	1
Oxersteeg	37		Oxe	*	*	?	*	*	*		5	1
Oxersteeg	23		Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	*	**	0	*	*	*		6	1
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Oxersteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		5	1
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Oxersteeg	7		Deventer	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	*	*	0	*	*	0	**	5	1
Oxersteeg	18	7428 MC	Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	11	7428 MC	Oxe	*	0	0	*	*	/		2	3
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	*	0	/	*	*	*		3	1
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	0	0	0	*	*	*		2	1
Oxersteeg	9	7428 MC	Oxe	0	0	/	*	0	/		-1	3
Paalmansweg	5		Bathmen	0	*	/	*	*	*		3	1
Paalmansweg	7		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Paalmansweg	2	7437 SV	Bathmen									4
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	?		5	1
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Paddensteeg	2			*	*	0	*	*	*		5	1
Paddensteeg	1		Bathmen									6
Paddensteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Peppelsdijk	2a, 2b		Bathmen									4
Plasmansweg	1		Okkenbroek	*	**	0	*	*	/		4	3
Plasmansweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	2		Bathmen									5
Postweg	3		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	**	*	*	*	*	*		6	1
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Pothaarsweg	4		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Pothaarsweg	1	7437 SE	Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Pothaarsweg	2		Bathmen	0	/	0	*	0	0		0	3
Raalterweg	12		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Raalterweg	28			*	*	*	*	*	0		5	1
Raalterweg	47, 47A	7431 PA	Diepenveen	0	*	0	*	*	*		4	1
Raalterweg	16		Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Raalterweg	35	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	*	0	/		0	3
Raalterweg	34		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Raalterweg	26		Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		-2	3
Raalterweg	8	7433 RA	Schalkhaar									6
Raalterweg	bij 28 of 34		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0	0	2	3
Raalterweg	53	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	0	*	0	*	2	3

adres	huishnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		6	1
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	?	6	1
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Randerstraat	8		Diepenveen	**	*	0	*	*	0		5	1
Randerstraat	18		Diepenveen	*	*	0	*	*	0		4	3
Randerstraat	26	7431 PS	Diepenveen	*	0	0	0	0	0	*	2	3
Randerstraat	33	7431 PR	Diepenveen	0	0	0	*	*	0		2	3
Randerstraat	15	7431 PR	Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
Randerstraat	32	7431 PS	Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Randerstraat	3		Olst									4
Randerstraat	20		Diepenveen									4
Randerstraat	22	7431 PS	Diepenveen									4
Randerstraat	31A		Diepenveen									6
Randerstraat	1	7431 PR	Diepenveen									4
Randerstraat	21		Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1
Randerstraat	25		OLST?	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	6	7431 PS	Diepenveen									4
richting Holterweg												4
Rielematenweg	1	7433 PC	Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Rielematenweg	3		1, 3									4
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	8		Colmschate	*	0	0	*	*	*		4	1
Rodijksweg	11 of 13	7427 RD	Colmschate	*	0	0	*	0	0		2	3
Rodijksweg	4	7427 RD	Colmschate									4
Rodijksweg	5	7427 RD	Colmschate									4
Rossemansweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Sallandsweg	3	7431 PX	Diepenveen	0			0	*	*	*	3	3
Sallandsweg	1		Bathmen	0	0	0	0	*	0		1	3
Sallandsweg	7	7431 PX	Diepenveen	0	0	0	*	*	/		1	3
Schapenzandweg	7	7431 PZ	Diepenveen									4
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15	7431	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15B	7431PX	Diepenveen									4
Schapenzandweg	2, achter bungalow		Diepenveen									4
Schapenzandweg	4 en 6		Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Schapenzandweg	9 of 11	7431 PZ	Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Schapenzandweg	na 15 b over spoor	7431PX	Diepenveen									4
Schapespikke	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapespikke	1, 1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Schapespikke	3		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Schapespikke	6		Bathmen									4
Scheperboersweg	9		Bathmen	*?	*?	*?	*?	*?	*?		6	4
Scheperboersweg	5	7437 RG	Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schikbeekweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	0	*	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	3	7433 PD	Schalkhaar	0	0	*	*	*	0		3	3
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	**	*	*	*	*	*?		7	1
Schrijversweg	2	7428 MD	Oxe	*	?	?	*	*	*		4	4
Schrijversweg	1	7428 MD	Oxe									6
Schuumansweg	1	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schuumansweg	3	7431 BT	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Schuumansweg	7	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schuumansweg	9	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Slagmansdijk	8		Bathmen	**	*	*	*	*	*		7	1
Slagmansdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Slagmansdijk	4		Bathmen	*	/	0	*	*	/		1	3
Slagmansdijk	6 - 6a		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	90	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	70	7433PX	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	68	7433 PX	Schalkhaar	*	0	0	0	/	/		-1	3
Spanjaardsdijk	79		Schalkhaar	0	/	/	*	0	/		-2	3
Spanjaardsdijk	52 - 52 A	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	56-56a	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	60	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	49	7433 PW	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	88	7434RT	Lettele	*	*	*	0	*	0	*	5	1
Spanjaardsdijk	65-67	7433PW	Lettele	*	0	*	*	*	0		4	3
Spanjaardsdijk	80	7433PX	Schalkhaar	*	*	*	*	*	/		4	3
Spanjaardsdijk	58	7433PX	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Spanjaardsdijk	76	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Spanjaardsdijk	94	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	84	7434RT	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	53	7433PW	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Spanjaardsdijk	62	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	0	/	//		-3	3
Spanjaardsdijk	54 - 54a	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	73	7434RS	Lettele									4
Spanjaardsdijk	78	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	80c	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	55	7433PW	Schalkhaar									5

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Spanjaardsdijk	59	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	64	7433PX	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	69	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	66	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	72	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	92b	7434RT	Lettele									6
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Spitsdijk	2			*			*	*	**	*	6	1
Steginksweg	5		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	6		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
Steginksweg	1		Bathmen	*	0	0	0	0	/		0	3
Steginksweg	9		Bathmen									4
Steginksweg	7		Bathmen									6
Timmermansweg	39	7433 BK	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	0	4	1
Traasterdijk	1		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Traasterdijk	14		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Traasterdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	2 - 2a		Bathmen	0	/	/	0	0	0		-2	3
Veenweg	6		Bathmen									4
Veenweg	12		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	10		Bathmen									4
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldkampsteeg	18		Bathmen	**	*	0	*	*	/		4	3
Veldkampsteeg	2		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Veldkampsteeg	16, 16a		Bathmen	*	*	/	*	*	/		2	3
Veldkampsteeg	4		Bathmen	*	*	?	*	*	**		6	1
Vonkendijk	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Vonkendijk	3		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Vonkendijk	1		Bathmen	*	0	0	*	/	/		0	3
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	**	*	*	*	*	0	**	8	1
Waterdijk	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Wechelerweg	54	7431 PC	Diepenveen	0	0	0	*	*	?		2	4
Wechelerweg	52	7431 PC	Diepenveen									5
Wechelerweg	37	7431 PD	Diepenveen									6
Wechelerweg	56 b	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	56 c	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	28		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	30-32		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	48		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	5		Schalkhaar	*	0	0	*	*	?		3	4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Wesselinksdijk	3		Schalkhaar	*	*	0	*	0	/		-2	3
Wetemansweg	2		Diepenveen	*	*	*	*	*	**	0	7	1
Wetemansweg	6	7431 RD	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Wetemansweg	8	7431 RD	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wetemansweg	10	7431 RD	Diepenveen									6
Wetemansweg	12	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wetemansweg	24	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wildenbergsweg	8		Diepenveen	*	0	*	*	*	*?	*	6	1
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Willeminksweg	2-2a			*	*	*	*	*	*		6	1
Wippertdijk	11		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Wittendijk	10		Bathmen									4
Woertmansweg	13, 13a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Woertmansweg	52		Bathmen	*	*	*	0	0	0		3	3
Woerthmansweg	36		Bathman	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Woertmansweg	11		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Woertmansweg	9		Bathmen	0	*	/	0	0	/		-1	3
Woertmansweg	1		Bathmen									7
Woertmansweg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woerthmansweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	To 5		Bathmen	0	0	0	*	*	*	0	3	3
Zandbellerweg	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Zandbellerweg	2		Schalkhaar	*	*	0	0	*	/		2	3
Zandvoordijk	3		Bathmen									4
Zandvoordijk	1, 1a		Bathmen									4
Zuidloërweg	11		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Zuidloërweg	1, 1a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloërweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloërweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	4
Zuidloërweg	7		Bathmen									5

Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten

Eindoordeel:

A = opvoeren als gemeentelijk monument

B = nader onderzoek, overleg of niet goed zichtbaar

C = niet opnemen als gemeentelijk monument

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Aarninksweg	2		Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Aarninksweg	4		Lettele	*	*	*	*	**	6	A
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	?	*	4	C
Assinkssteeg	2		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Averlose Houtweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Bathmenseweg	ong	7434	Lettele	*	**	**	*	*	7	A
Bathmenseweg	35		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Bloemenkampsweg	5		Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Boshoekweg	ong		Diepenveen	0	**	0	0	0	2	C
Bosmansweg	2		Deventer	*	**	**	**	*	9	A
Boxbergerweg	52	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	~	*	2	C
Boxbergerweg	71		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	95	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	99	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	3		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	4		Schalkhaar	**	*	*	*	*	6	A
Breebroeksweg	9		Lettele	0	*	*	0	0	2	C
Buddeweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Burgemeester Doffegnieslaan	ong		Diepenveen	*	**	**	*	*	6	A
Butersdijk	1	7434RG	Lettele	0	**	*	*	*	5	A
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	5		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	8		Lettele	*	**	*	0	0	4	C
Cröddendijk	20		Lettele	0	0	*	*	0	2	C
Deventerstraat	ong		Bathmen	*	**	**	*	*	7	A
Dorpsstraat	61, 63		Diepenveen	0	*	8	~	0	1	C
Dorpsstraat	65, 67		Diepenveen	0	*	*	~	0	1	C
Dorpsstraat	53		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	0	*	*	0	2	B
Dorpsstraat	6		Bathmen	*	*	*	*	*	5	A
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	48		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Gorsselseweg	31		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Holterweg	113		Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Holterweg	129	7434 PA	Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Kerkpad	7	7431 GG	Diepenveen	*	*	*	~	*	3	C
Kerkpad	9	7431 GG	Diepenveen	*	**	*	~	0	3	C
Kerkplein	1		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Kerkplein	2		Bathmen	0	**	**	*	0	5	A
Kerkplein	3		Bathmen	0	*	*	*	**	5	A
Kerkplein	bij 1		Bathmen	*	**	*	*	*	5	A
Kerkplein	8, 10		Diepenveen	0	**	*	*?	*	5	B
Kerkplein	6 en 7		Diepenveen	0	**	**	*?	0	5	B
Kerkplein	2		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Kerkplein	1		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Koekendijk	2		Bathmen	*	*	**	*	*	6	A
Koersenweg	1		Bathmen	*	0	*	*	0	3	C
Kon. Wilhelminalaan	20		Bathmen	*	**	*	?	*	5	A
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	16		Schalkhaar	*?	*	*	*	0	4	B
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	19		Schalkhaar	*	*?	*	~	*	4	B
Looweg	2		Bathmen	**	*	*	0	*	5	A
Looweg	82	7437 RT	Bathmen	*	*	*	0	*	4	C
Looweg	2		Loo	0	*	**	*	*	5	A
Meesterspad	5		Bathmen	0	*	*	*	*	4	B
Menopsweg	10		Bathmen	*	*	**	*?	*	6	B
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Molenweg	13		Diepenveen	0	*	*	*	*	4	C

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Molenweg	73	7431 BH	Diepenveen	0	*	*	0	*	0	C
Molenweg	73a	7431 BH	Diepenveen	*	*	*	?	*	0	B
Molenweg	5		Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Oerbosdijk	1		Bathmen	*	**	*	*	**	7	A
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	142	7434 RB	Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Oerdijk	bij 224		Okkenbroek	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	230		Okkenbroek	*	*	*	*	*	5	A
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	0	**	*	0	8	3	C
Oerdijk	147		Okkenbroek	0	**	*	*	*	5	A
Oerdijk	157	7435 PJ	Okkenbroek	0	**	*	*	**	6	A
Oerdijk	achter 157		Okkenbroek	0	**	*	0	**	5	A
Okkenbroekerveldweg	6		Okkenbroek	*	*	*	~	*	3	C
Okkenbroekerveldweg	ONG		Okkenbroek	0	*	0	*	*	3	C
Olsterweg	22		Diepenveen	?	**	*	?	?	?	B
Olsterweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Olsterweg	47		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oosterhuisweg	4		Okkenbroek	*	**	*	**	**	8	A
Oosterhuisweg	5		Okkenbroek	*	**	**	**	*	8	A
Oosterwechelseweg	8		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Oosterwechelseweg	6		Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	B
Oranjelaan	80 bij		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	C
Oranjelaan	65		Diepenveen	**	*	*	*	*	5	A
Oranjelaan	16		Diepenveen	*	0	*	~	*	2	C
Oranjelaan	92		Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Oranjelaan	86		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oxerhoflaan	4	7428 MB	Deventer	**	**	**	**	**	10	A
Oxerhoflaan	1	7428 MB	Deventer	*	**	**	0	*	5	A
Oxerhoflaan	2	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Oxerhoflaan	3		Deventer	*	**	**	**	*	8	A
Oxerhoflaan	5	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Paalmansweg	9		Bathmen	*	**	*	*	*	6	A
Parksingel	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Prins Bernhardweg	ong		Schalkhaar	0	**	*	*	**	6	A
Raalterweg	bij 28 of 34			0	**	0	*	*	4	C
Raalterweg	27		Diepenveen	*	**	**	*	*	7	A
Raalterweg	27-29	7431 PA	Diepenveen	**	**	*	*	*	7	A
Raalterweg	43		Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	41	7431 PA	Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	45	7431 PA	Diepenveen	**	0	**	0	*	5	A
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	4	C
Randerpad	4	7431 PV	Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Rensinksweg	1		Lettele	*	*	*	**	*	6	A
Rodijksweg	6	7427 RD	Colmschate	*	**	*	0	**	6	A
Sallandseweg	8		Diepenveen							B
Sallandseweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	0	*	4	C
Sallandseweg	9	7431 PX	Diepenveen	0	*	*	~	*	1	C
Schalkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Schapenzandweg	1		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Schapenzandweg	5 en 5a	7431 PZ	Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Scheperboersweg	3		Loo	0	*	0	*	*	3	C
Schilderstraat	9		Diepenveen	0	*?	*	*	*	4	B
Schipbeeksweg	31		Bathmen	**	*	*	*	*	6	A
Schoolstraat	12		Bathmen	0	0	*	*?	0	2	C
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Spanjaardsdijk	50a	7433PX	Schalkhaar	0	*	*	~	*	2	C
Stationstraat	12		Bathmen							C
Timmermansweg	64		Schalkhaar	*	*	**	?	*	5	A
Verlengde Randerstraat	1a	7431 PR	Diepenveen	*	**	**	**	*	8	A
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	*?	*	*	*	*	5	B
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	B

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Zandbeltermolenweg	2	7433PJ	Schalkhaar	0	**	**	0	*	5	A
Zandbelterweg	2		Lettele	0	0	*	~	0	0	C
Zandbelterweg	1		Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Zandbelterweg	6	7433 PJ	Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	C
Aarninksweg	2		Lettele	*	**	*	*	*	6	A

Colofon

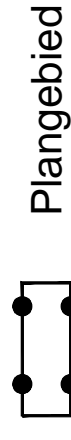
Titel: Karakteristieke panden
Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009 en februari 2010

Opdrachtgever: Gemeente Deventer

Samenstelling: drs. J. Batelaan MA

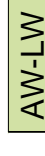
Datum: augustus 2011

Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

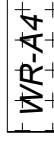


Agrarisch met waarden - Landschapswaarden



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 4



Waarde - Landschap - 1

Gebiedsaanduidingen



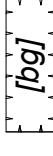
reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwvlakken

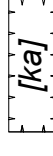


bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen



karakteristiek



Bestemmingsplan:

Oerdijk 12a/b

Lettele

Gemeente Deventer

Get.:

WDK

Datum:

06-09-2018

Formaat:

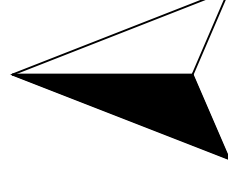
A3

Schaal:

1:1000

Tekeningnummer:

NL.IMRO.0150.P361-VG01



Noordpijl

Status: vastgesteld

VantErve
ADVIES

Advies met een visie!

de Gemeenteraad

t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

o.v.v. 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oerdijk 121a/b'

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr	85306-2018	
Ontv.	20 DEC 2018	Secr.
Titel	PRO	Dep.
Kopie		
Ontvongsbepijning		J N

In de publicatie betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" wordt gesproken van het volgende:

Het agrarische bedrijf op de locatie Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling worden de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel gesloopt en wordt in ruil daarvoor een nieuwe woning opgericht. Het erf en de nieuwe woning worden landschappelijk ingepast. Daarvoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Deventer (IMRO-idn: NL.IMRO.0150.D125-VG01), hetgeen beschouwd kan worden als "onderlegger" van hier betreffende ontwerpbestemmingsplan, is het volgende bepaald:

4.7.5 Nieuwe woningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning in karakteristieke panden (zie paragraaf 4.4.1);
- een extra woning middels toepassing Rood voor Rood/Groen (zie paragraaf 4.2.7);
- nieuwbouw van een woning na sloop van de bestaande woning.

4.2.7 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven

Rood voor Rood als vervolgfunctie

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan ook worden gekozen voor sloop van alle bedrijfsgebouwen waarvoor in de plaats een extra woning mag worden gebouwd. Doel van de regeling is om het buitengebied verder te ontstenen en daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Een extra woning mag worden gebouwd na de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Het aantal m² mag van een perceel komen, maar mag ook een cumulatie zijn van bedrijfsbebouwing afkomstig van verschillende percelen. Wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra woning worden gebouwd. Op de kavels mag een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd.

De Rood voor Rood-regeling is zowel voor agrariërs als niet-agrariërs mogelijk. De compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en). Wanneer dit vanuit landschappelijke, ruimtelijke, milieutechnische of andere redenen onmogelijk of ongewenst is, wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit geldt ook indien de gesloopte stallen in een LOG of anderszins ongeschikte plek liggen. Karakteristieke panden komen niet in aanmerking voor de Rood voor Rood-regeling.

Als voorwaarde voor medewerking aan Rood voor Rood wordt tevens een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Bij ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de samenhang tussen de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het nieuwe plan in de directe omgeving.

Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen waarborgen is maatwerk vereist. Om die reden wordt de Rood voor Rood-regeling niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar moet daarvoor een aparte procedure worden doorlopen.

In zowel het hier betreffende ontwerpbestemmingsplan als in de toelichting hierop is het volgende voorgesteld:

Geen grotere woningen dan 750 m³ toestaan, tenzij landgoedconstructie (en dito spelregels). Als dit vooraf helder genoeg wordt gecommuniceerd zal dat voor een architect ruimte bieden voor een goed ontwerp. De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m³ bedragen (met een afwijking van de bouwregels maximaal 1.200 m³) mits de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Hierbij zijn dan geen bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn. In dit plan wordt voldaan aan deze voorwaarden, waardoor het gerechtvaardigd is dat de woning (met inpandig bijgebouw) een inhoudsmaat van meer 750 m³ heeft.

Ons inziens impliceert dit dus dat de woning in het kader van de rood voor rood regeling een inhoud van 1100 m³ c.q. 1200 m³ zou kunnen krijgen hetgeen in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid en tevens niet in lijn is met het eerder aangehaalde vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Deventer. Onduidelijk is op grond van welk (vastgesteld) beleid in dit geval wel afgeweken zou kunnen worden van de vastgestelde 750 m³?

De werkgroep acht nieuwe woningen met een inhoud van 1100 m³/1200 m³ in het buitengebied vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk. Het gevaar van een verdere verstening van het buitengebied, de beperking van het open doorzicht op sommige plaatsen en het ontmoedigen van het illegaal/strijdig in gebruik nemen van een deel van een woning, ontstaat bij het toestaan van te grote woningen in het buitengebied.

Tevens vind de werkgroep dat er een rechtsongelijkheid zou ontstaan bij het afwijken van de gebruikelijke inhoudsmaat van 750 m³ voor nieuw te bouwen woningen in het buitengebied.

Daarnaast is de werkgroep tegen een precedentwerking die zou uitgaan van het toestaan van nieuwe woningen groter dan de gebruikelijke 750 m³ in het buitengebied.

Hoogachtend,

Werkgroep Buitengebied Salland

Email: wbsalland@gmail.com

de Gemeenteraad

**t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer**

o.v.v. 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oerdijk 121a/b'

Gemeente Deventer

19 DEC 2018

maatschappij

Zienswijzennota bestemmingsplan

“Oerdijk 121a/b”

1. Inleiding

Van 25 oktober tot en met 19 december 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan dient tot uitvoering van de Rood voor Rood-regeling en maakt mogelijk dat de locaties Oerdijk 121a en 121b te Lettele regulier bewoond kunnen worden, en dat op het gezamenlijke perceel één nieuwe woning kan worden opgericht. Voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het gezamenlijke erf wordt landschappelijk ingepast.

2. Zienswijzen

Op 19 december 2018 heeft de Werkgroep Buitengebied Salland een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend. De zienswijze omschrijft het besluit waartegen het gericht is, en bevat een motivering.

De zienswijze is ingediend door "Werkgroep Buitengebied Salland". De zienswijze vermeldt – ondanks een verzoek daartoe – geen namen of adressen van de leden van deze werkgroep. De werkgroep is geen rechtspersoon. De identiteit van de indiener kan dus niet met zekerheid vastgesteld worden. Voor het indienen van een zienswijze tegen een ontwerp bestemmingsplan is het echter niet vereist dat de indiener belanghebbende is. De identiteit van de indiener is in deze fase van de procedure strikt genomen niet van belang.

De zienswijze moet dus in behandeling genomen worden.

Reactie op zienswijze

De zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland kan als volgt worden samengevat:

- a. Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" maakt mogelijk dat een Rood voor Rood-woning een inhoud heeft van 1.100 m³ of 1.200 m³. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid en het provinciaal beleid en is niet in lijn met het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer".
- b. Nieuwe woningen met een inhoud van 1.100 m³ of 1.200 m³ in het buitengebied zijn vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk. Bij het toestaan van grotere woningen in het buitengebied ontstaat gevaar van verdere verstening van het buitengebied, beperking van open doorzicht op sommige plaatsen en het ontmoedigen van het illegaal/strijdig in gebruik nemen van een deel van de woning.
- c. Er ontstaat rechtsongelijkheid bij het afwijken van de gebruikelijke inhoudsmaat van 750 m³ voor nieuw te bouwen woningen in het buitengebied.
- d. Indiener is tegen de precedentwerking die uitgaat van het toestaan van nieuwe woningen groter dan de gebruikelijke inhoudsmaat van 750 m³ in het buitengebied.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. Het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" (NL.IMRO.0150.D125a-VG02) heeft gediend als onderlegger voor het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b". Dit betekent echter niet dat de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" zonder meer is gehouden aan alle uitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening andere (bouw)regels in het bestemmingsplan op te nemen ten opzichte van eerdere plannen. De bouwregels in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" zijn dus niet geheel in lijn met die van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening", maar dit betekent niet dat de betreffende bouwregel niet in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" kan worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2018 hoofdlijnen voor de herziening van het Rood voor Rood-beleid vastgesteld, met opdracht aan burgemeester en wethouders om deze hoofdlijnen verder uit te werken. Deze uitwerking wordt binnenkort vastgesteld. De mogelijkheid om in het buitengebied grotere woningen te bouwen dan tot voor kort

gebruikelijk was, is onderdeel van de hoofdlijnen en de uitwerking daarvan. Van strijd met het gemeentelijk beleid is dus geen sprake.

Het provinciaal beleid is sinds 2009 neergelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel. In deze regelingen zijn maximale maten grotendeels vervallen en vervangen door kwaliteitseisen (de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Dit betekent onder meer dat er geen maximum van 750 m³ voor woningen in het buitengebied geldt. Van strijd met het provinciaal beleid is dus geen sprake.

- b. De mogelijkheid om woningen te realiseren met een maximale inhoud van 1.100 m³ (of zelfs 1.200 m³ in uitzonderlijke gevallen) wordt geboden met het oog op een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Deze mogelijkheid staat echter niet op zichzelf, maar geldt alleen als sprake is van een totale transformatie van een erf.

Van zo'n erftransformatie is bijvoorbeeld sprake bij toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Kern van de Rood voor Rood-regeling is de sloop van landschapsontsiierende gebouwen in ruil voor het realiseren van een nieuwe woning, en de landschappelijke inpassing van de woning en de betrokken locatie(s). Doel van de Rood voor Rood-regeling is een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Het kunnen realiseren van een grotere woning dan 750 m³ moet gezien worden als onderdeel van de gehele erftransformatie, in samenhang met de sloop van landschapsontsiierende gebouwen en de landschappelijke inpassing.

Bij een erftransformatie kan het beeld van het landschap ten goede komen als op een erf niet meerdere kleine gebouwen staan, maar slechts enkele grotere gebouwen. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat een grotere woning dan 750 m³ bouwkundig als één volume is te zien, en dat geen losse bijgebouwen zijn toegestaan.

De inhoudsmaat van 1.100 m³ is bepaald op basis van een woning met een inhoud van 750 m³ met daarbij opgeteld de inhoud die een bijgebouw volgens de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" kan hebben. Hierdoor blijft de toegestane hoeveelheid bebouwing min of meer gelijk. Van een verdere versterking van het buitengebied is dus geen sprake. Verder bestaat nog de mogelijkheid om de woning verder te vergroten tot 1.200 m³, maar dit is geen automatisme. De gemeente stemt daar alleen mee in als dit gepaard gaat met een forse toename van de ruimtelijke kwaliteit, boven op het bundelen van bouwvolumes.

Het oprichten van woningen (ook als deze een inhoud van slechts 750 m³ hebben) kan altijd ten koste gaan van open uitzichten. Het behoud van uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Overigens gaat een erftransformatie vaak samen met het slopen van landschapsontsiierende gebouwen. Dit komt juist het open uitzicht ten goede.

- c. Zoals beschreven onder b staat de mogelijkheid om een woning met een grotere inhoud dan 750 m³ te kunnen realiseren niet op zichzelf, maar is het een onderdeel van een brede bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een erftransformatie. De grotere woning moet worden gezien in samenhang met het gehele erf dat ontstaat, en dat landschappelijk wordt ingepast.

Gelijke gevallen moeten gelijk behandeld worden. Een geval waarin een erftransformatie plaatsvindt is echter niet gelijk aan het geval waarin geen erftransformatie plaatsvindt. Er is dus geen sprake van rechtsongelijkheid.

Overigens wordt met het herziene Rood voor Rood-beleid (zie onder a) ook buiten erftransformaties om de mogelijkheid geboden om woningen te vergroten. Ook daar gelden voorwaarden voor.

In alle gevallen zijn de voorwaarden gericht op een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

- d. De regel in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" die grotere woningen toestaat dan eerder gebruikelijk was, is de eerste toepassing van gewijzigde inzichten over dit onderwerp. Onder de gestelde voorwaarden draagt deze mogelijkheid bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De term

'precedent' suggereert een ontwikkeling waarvan herhaling niet wenselijk is. Dat is hier niet het geval.

3. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en is dus ongegrond.