

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001259	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-07-2019
Datum	24-06-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-07-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	01-07-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	01-07-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-07-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-07-11

Bijlagen

link naar digitaal bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1"

B & W d.d.: 09-07-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1";
- 2 in te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit "Combiplan Buitengebied Deventer 1";
- 3 de ontwerp-besluiten ter inzage te leggen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemers schriftelijk 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 initiatiefnemers schriftelijk 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	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het eerste combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de permanent bewoonde recreatiewoningen Cröddendijk 18a en Bloemenkampsweg 6 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte recreatiewoning aan de Cröddendijk 16 te Lettele wordt gesloopt en een natuurbestemming krijgt;
- de voormalige agrarische bedrijven aan de Assinksteeg 4 te Lettele en aan de Koekoeksweg 2 en Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Assinksteeg 4 te Lettele voorts een karakteristieke boerderij wordt gesplitst en in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hiervoor moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw college wordt hierbij voorgesteld in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1".

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Cröddendijk 16a en 18a te Lettele;
- Bloemenkampsweg 6 te Lettele;
- Assinksteeg 4 te Lettele;
- Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen;
- Koekoeksweg 2 te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van karakteristieke waarden en
- het realiseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

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.P382-OW01 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: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Lettele en Bathmen. De locaties zijn deels onderling verbonden, doordat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op één locatie dienen als tegenprestatie voor de ontwikkeling van plannen op een andere locatie.

Het betreft de volgende locaties:

Cröddendijk 18a, in samenhang met Cröddendijk 16a, Lettele

Op de locatie Cröddendijk 18a te Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voldoen. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- een oude bomkrater achter de woning om te vormen tot een drinkpoel voor dieren;
- de voormalige recreatiewoning aan de Cröddendijk 16a Lettele te slopen en de locatie terug te geven aan de natuur;
- een bijdrage te doen van E 5.000,- aan de Stichting PLAatselijk Belang Lettele ten behoeve van het opknappen van de wandelroutes "Krange op de weg" en de voormalige V1-lanceerbaan nabij Lettele.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

Bloemenkampsweg 6 Lettele, in samenhang met Koekoeksweg 2 Bathmen

Op de locatie Bloemenkampsweg 6 Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voldoen. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- op de locatie natuur te ontwikkelen, en
- landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing op de locatie Koekoeksweg 2-2a Bathmen te slopen, en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen

Op de naast elkaar gelegen locaties Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen zijn twee agrarische bedrijven beëindigd. De wens is om de bestemming om te zetten naar Wonen en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ca. 1.700 m²) te saneren, door deze deels te behouden en nieuw te bouwen conform de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Dit resulteert in twee woonlocaties met elk één woning en in totaal ca. 700 m² aan bijgebouwen behorende bij de woningen. De locaties worden landschappelijk ingepast.

Assinksteeg 4 Lettele

Op de locatie Assinksteeg 4 Lettele is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig. In ruil voor het herstel en verbetering van karakteristieke waarden van de boerderij wordt in het bestaande volume van de boerderij een tweede woning gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast.

Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden (een enkele functiewijziging valt daar niet onder) heeft er onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecooloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

Afgezien van de locatie Assinksteeg 4 betreft het bestaande woningen, die als zodanig worden bestemd. Deze woningen beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet. De nieuwe woningen aan de Assinksteeg 4 vormen ook geen beperking voor omliggende bedrijvigheid.

Besluitpunt 2: 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 initiatiefnemers 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 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 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ontwikkelingsplannen die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locaties, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Extern draagvlak (partners)

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Van de kant van het Ministerie van Defensie is evenmin van bezwaren gebleken.

Financiële consequenties

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

Aanpak/uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na de goedkeuring door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt de exploitant (de eigenaar van de gronden binnen het plangebied) schriftelijk geïnformeerd over de terinzagelegging. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze ingediend worden. De gemeenteraad wordt na afloop van de zienswijzentermijn voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.



Weiland

Weiland
8,45+ NAP

Bestaand bos

DPV00K 00109G0000

Bestaand bos

Kadastrale perceelsgrenzen

6
Woning

10,95+ NAP

Bostuin

Schuur

Siituering versterken bosrand
Oppervlakte 110 m2

Siituering versterken bosrand
Oppervlakte 600 m2

weiland

Ecologische versterken van de bosrand

Het perceel, plangebied, Diepenveen, sectie K nummer 0109 heeft bestemming natuur
Het terrein is begroeid met voornamelijk eiken en berken. (Berken-eikenbos)
Het berken-eikenbos vertoont een eenvoudige structuur, met een duidelijke maar in hoogte beperkte boomlaag, overwegend bestaande uit zomereik, ruwe berk en zachte berk.
Door de hoogte liging is, de woning ligt ruim 2 meter hoger dan het omringende landschap, zijn de groeiomstandig voor de begoeiing droog.

Berken- eikenbos

De struiklaag is meestal ijl en soortenarm; uitsluitend sporkehout met enige regelmaat voor. Wilde lijsterbes komt daar minder regelmatig voor. Lianen zoals wilde kamperfoelie komen voor, maar klimmen niet hoog. Ook de kruidlaag is soortenarm, maar variabel. Grassen zoals pijpenstrootje domineren, ook bochtige smele komt voor. Dwergstruiken als blauwe bosbes willen ook nog weleens voorkomen, maar niet structureel. In de moslaag komen veenmossen wel voor, welke algemeen aangeduid kan worden als 'soms zeer soortenrijk'. Dit laatste uitsluitend wanneer de dominantie van pijpenstrootje in de kruidlaag achterwege blijft.

Ecologische versterking van de bosrand door nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag.
Te beplanten oppervlakte is 710 m2. Plantplaatsen in het veld te bepalen.

Nieuwe aanplant van bosplantsoen:

Bomenlaag:

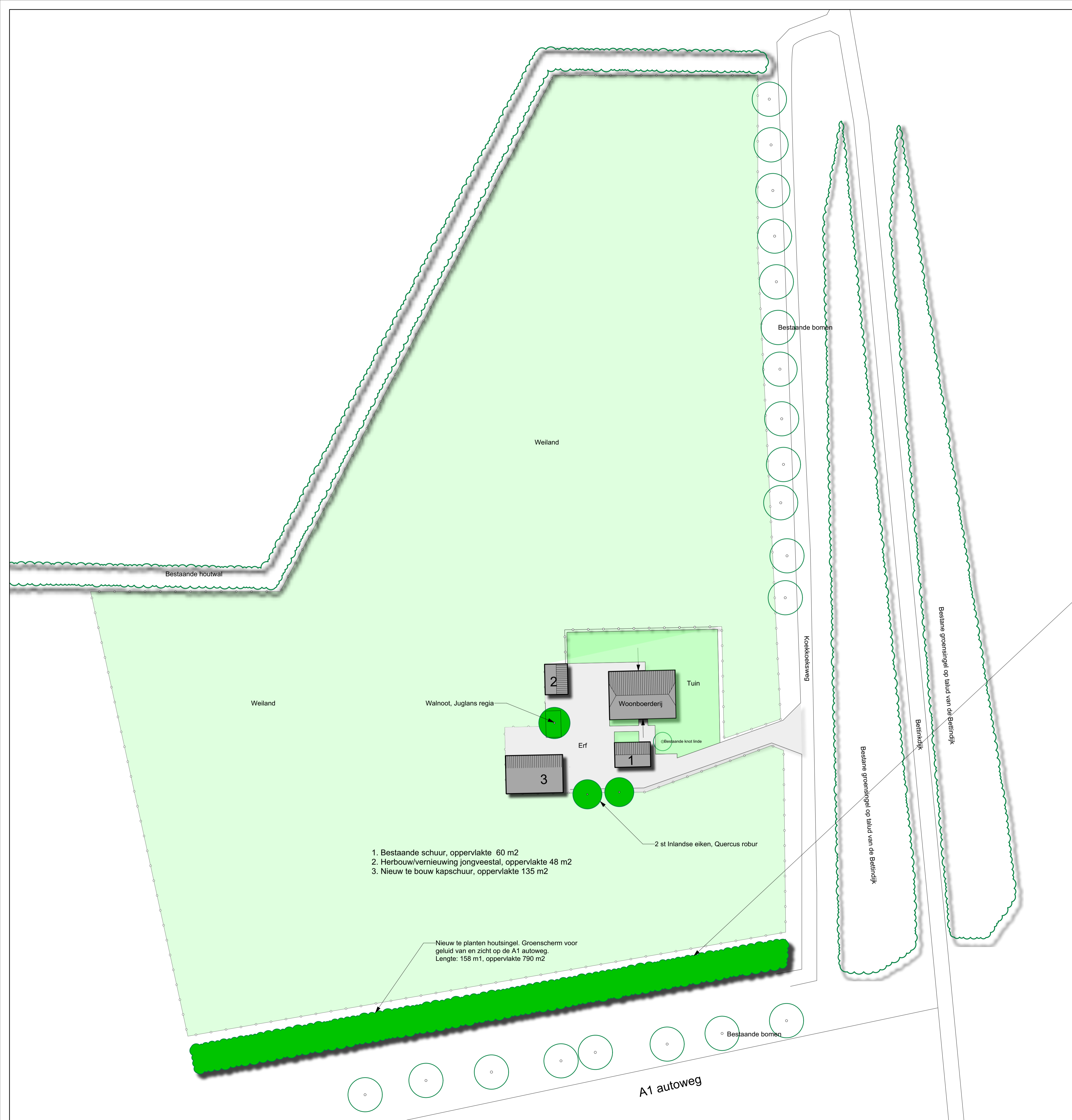
- 25 st Castanea sativa, tamme kastanje
- 25 st Fagus sylvatica, beuk
- 25 st Pinus sylvestris, grove den

Struikenlaag:

- 50 st Sorbus aucuparia, lijsterbes
- 25 st Lonicera periclymenum, wilde kamperfoelie
- 10 st Malus, wilde appel
- 50 st Vaccinium myrtillus, blauwe bosbes
- 25 st Rhamnus frangula, sporkehout
- 25 st Amelanchier lamarckii, krent

**Wijziging van bestemming
Bloemenkampsweg 6 Lettele**

Titel KGO, versterken van de bosrand		
Tekening nummer 2018090	Getekend door HTH	Datum 12/07/18
Bestandsnaam Hillebrand Lettele, schaal 1:500 A3 formaat		



- 1. Bestaande schuur, oppervlakte 60 m2
- 2. Herbouw/vernieuwing jongveestal, oppervlakte 48 m2
- 3. Nieuw te bouw kapschuur, oppervlakte 135 m2

2 st Inlandse eiken, Quercus robur

Nieuw te planten houtsingel. Groenscherm voor geluid van en zicht op de A1 autoweg. Lengte: 158 m1, oppervlakte 790 m2

Beplantingsplan houtsingels

Te beplanten oppervlakte: 790 m2
 Plantafstand 125x125 cm
 Aantal planten: 500 st
 Plantwijze: vrije keus
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
 Sortiment: aantal

Boomsorten	
30% Quercus robur, inlandse eik	150
10% Betula pendula	50
Struikensorten:	
10% Corylus avellana, hazelaar	50
10% Amelanchier lamarckii, krent	50
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	50
10% Viburnum opulus, gelderse roos	50
10% Prunus spinosa, sleedoorn	50
Verrijkingssortiment aan te planten in de randen	
3% Malus sylvestris, Wilde Appel	15
3% Prunus, Roggepruim	15
4% Rosa arvensis, Bosroos	20

Toelichting
 De hoofdhoutsoort, voor de aanleg, is de inlandse eik. Naast deze boomsoort worden elsen en berken geplant. De els en berk groeien snel en geeft snel aankleding van het erf. Door beheer (dunning) worden in de komende 20 jaar de elsen afgezet. Er worden vier soorten inheemse struiken aangeplant voor de (stukkenlaag) onderbegroeiing. Ter verrijking worden 3 soorten toegepast voor extra voedsel voor fauna. T.b.v. verbetering van de bijstand wordt een bloemenmengsel in de randen van de bosjes gezaaid. Het eindbeeld is gericht op een sallandse houtsingel met hoofdhoutsoort eiken. Enkele, 7 - 10 stuks, eiken in de singel mogen uitgroeien tot solitaire bomen.

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Telefoon: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628	
Opdrachtgever		Dhr. en mevr M. Temmink Koekoeksweg 2 7437 RD Bathmen Telefoon: 0570-541803	
Projecttitel		Erftransformatie Koekoeksweg 2 Bathmen	
Titel tekening		Landschappelijke inpassing	
Projectmanager	H. ten Have	Projectcode	2018034
Getekend door	HTH	Schaal	1:500, A1 formaat geprint
Goedgekeurd door		Nummering	1
Datum	10/05/18		van
Bestandsnaam	Temmink Bathmen		1
Nr.	Datum	Revisielijst	

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud van bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2

Te behouden schuur
Afmetingen 23,25 x 9,56 m
Oppervlakte 222 m2

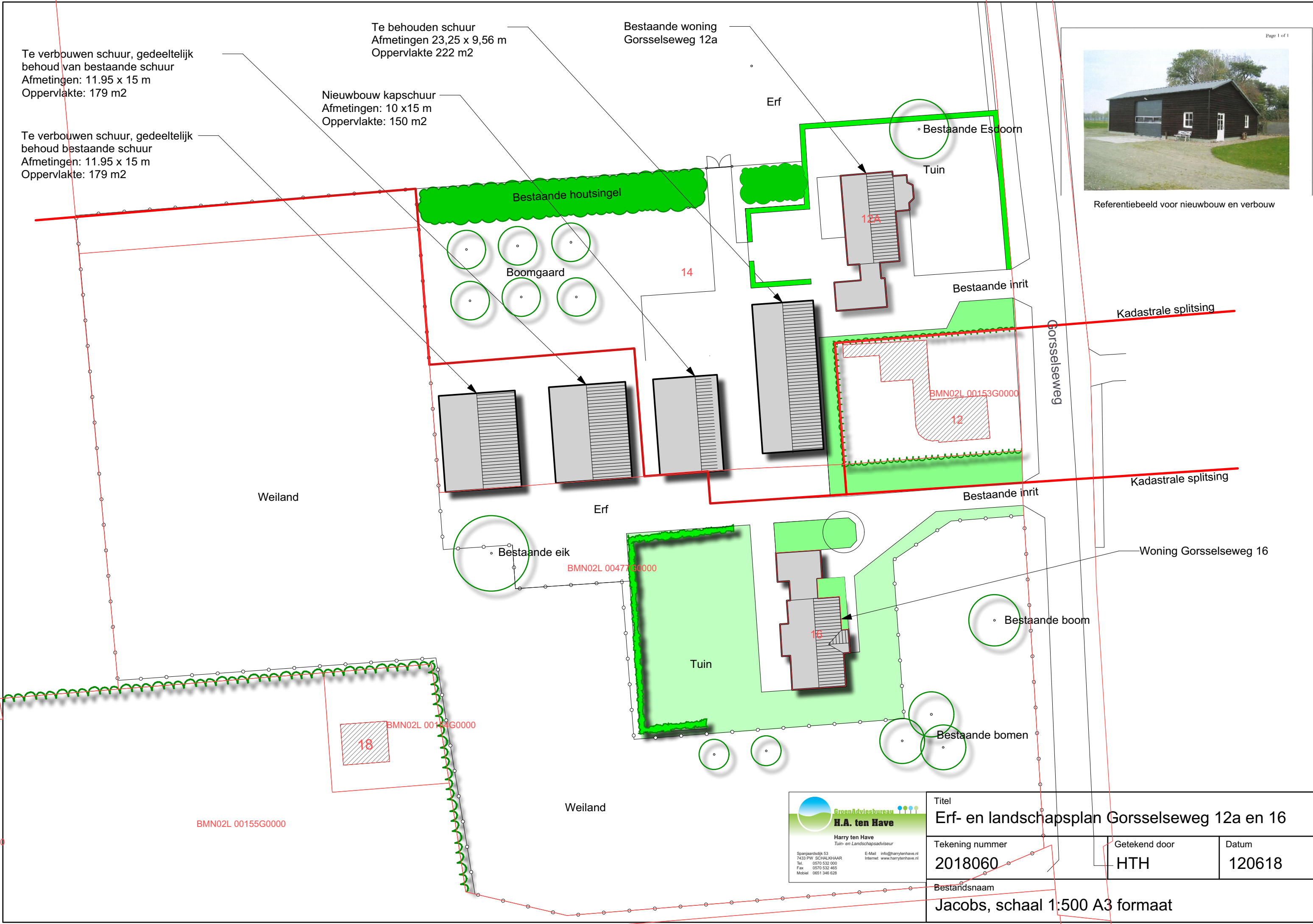
Bestaande woning
Gorsselseweg 12a

Nieuwbouw kapschuur
Afmetingen: 10 x15 m
Oppervlakte: 150 m2

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2



Referentiebeeld voor nieuwbouw en verbouw



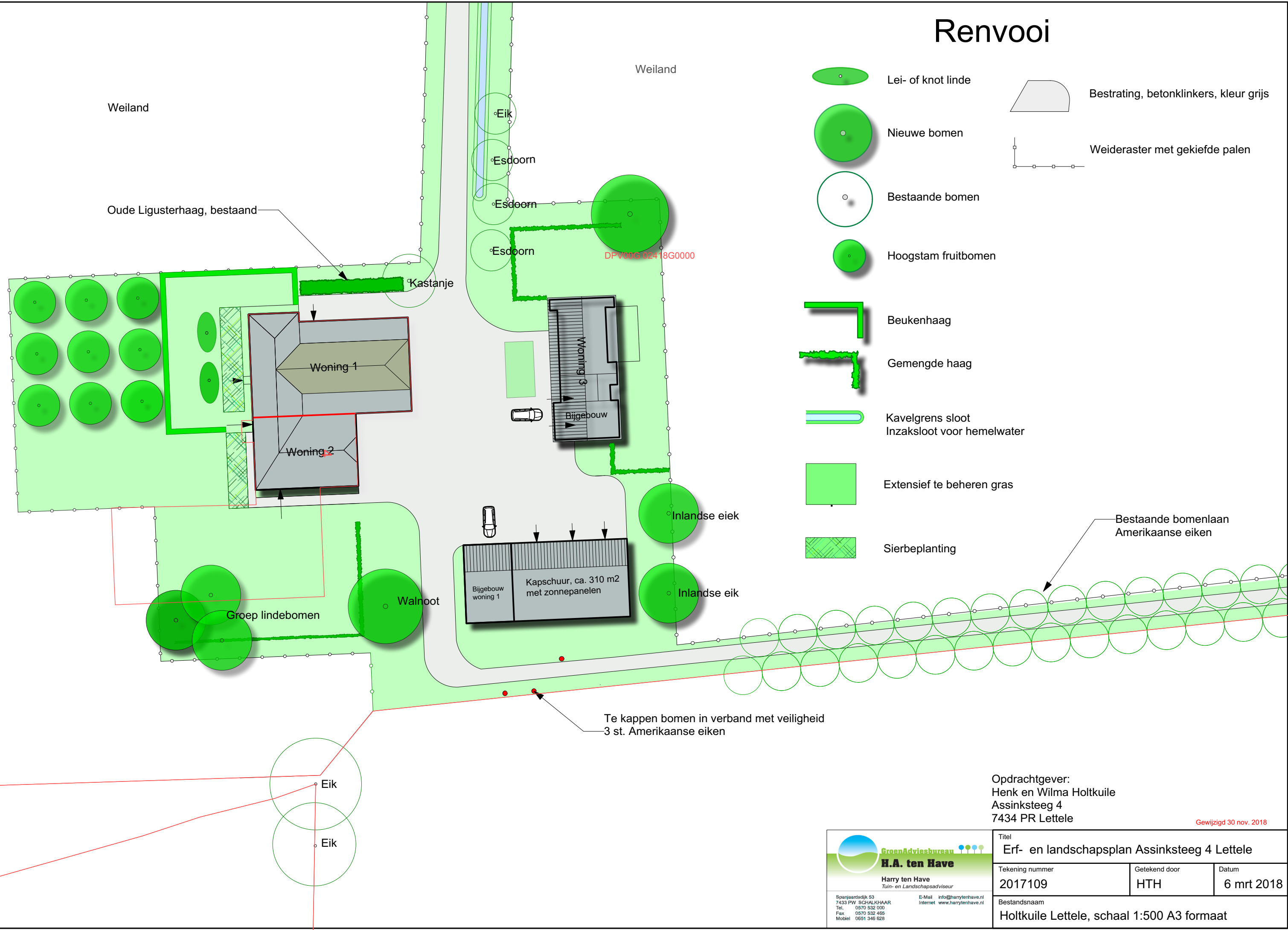
GreenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALDHAAAR
Tel. 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Titel Erf- en landschapsplan Gorsselseweg 12a en 16		
Tekening nummer 2018060	Getekend door HTH	Datum 120618
Bestandsnaam Jacobs, schaal 1:500 A3 formaat		

Renvooi



- Lei- of knot linde
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen
- Hoogstam fruitbomen
- Beukenhaag
- Gemengde haag
- Kavelgrens sloot
Inzaksloot voor hemelwater
- Extensief te beheren gras
- Sierbeplanting
- Bestrating, betonklinkers, kleur grijs
- Weideraster met gekiefde palen

Te kappen bomen in verband met veiligheid
3 st. Amerikaanse eiken

Bestaande bomenlaan
Amerikaanse eiken

Opdrachtgever:
Henk en Wilma Holtkuile
Assinksteeg 4
7434 PR Lettele

Gewijzigd 30 nov. 2018

GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Sparjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAR
Tel: 0570 532 000
Fax: 0570 532 466
Mobiel: 0651 346 628

E-Mail: info@harrytenhave.nl
Internet: www.harrytenhave.nl

Titel Erf- en landschapsplan Assinksteeg 4 Lettele		
Tekening nummer 2017109	Getekend door HTH	Datum 6 mrt 2018
Bestandsnaam Holtkuile Lettele, schaal 1:500 A3 formaat		

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50				10		50	3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50				30		100	3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30				10		50	3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50				50	R	50	3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C			10		100	3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C			10		100	3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C			10		100	3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:												
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C			50	R	100	3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C			50	R	100	3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30				0		30	2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C			10		30	2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C			30		100	3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C			30		100	3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50				30		100	3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30				10		30	2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50				30	R	100	3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30				10		30	2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10				10		50	3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30				10		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	30	50				0		50		3.1	1	G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30				0		30		2	1	G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C			30	R	50		3.1	1	G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C			30	R	100		3.2	2	G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C			30	R	100		3.2	2	G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C			10		100		3.2	3	G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100				10		100		3.2	3	G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30				0		30		2	1	P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10				0		10		1	1	G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10				0		10		1	1	G
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100				30	R	100		3.2	2	G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50				50	R	50		3.1	2	G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100				50		100		3.2	3	G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100				50	R	100		3.2	3	G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50				50	R	50		3.1	3	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER			
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100				30		100	D	3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50				30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30				10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN													
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100				50		100		3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30				10		30		2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50				30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50				30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30				0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100				30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	30	50				10		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER			
351	2	- kunststof schepen	100	50	100				50	R	100	3.2	2	G	
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50				30		50	3.1	2	G	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100				30		100	3.2	2	G	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100				30	R	100	3.2	2	G	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100				30		100	D	3.2	2	G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100				30		100	D	3.2	2	G
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10				0		10	1	1	P	
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10				10		30	2	1	G	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50				30		50	3.1	2	G	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50				30		50	3.1	2	G	
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30				0		30	2	1	P	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50				30		50	D	3.1	2	G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:													
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100				30	R	100	3.2	2	G	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100				30	R	100	3.2	2	G	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C			10		30	2	1	P	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C			30		50	3.1	1	P	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C			50		100	3.2	1	P	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:													
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C			10		10	1	1	P	
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C			10		30	2	1	P	

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	VERKEER	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50	3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m ² : b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30			10		30	2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuiterij	50	30	50			30		50	3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50	3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10	1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m ³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m ³	10	0	10			10		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			50		50	3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2		- bovengronds, < 2 m ³	0	0	0			30		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m ³	10	0	0			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m ³	10	0	10			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.2 / .3		Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	0	10	30			10		30	2	1	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
5153.4	4	Zand en grind:												
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. ≤ 200 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen												
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak ≤ 2.000 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN												
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P
60	-	VERVOER OVER LAND												
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. ≤ 1.000 m ²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER												
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoorcomputers	0	0	10			0		10		1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30				30	R	30	2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100				10		100	3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C			30		50	3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50				30		50	3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30				0		30	2	1	G

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

1.	het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1" vast te stellen;
2.	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3.	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 "Combiplan Buitengebied Deventer 1";
4.	Hoofdstuk 3 van het Ontwikkelplan Malbergerweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels 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 -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1.	het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1" vast te stellen;
2.	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3.	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 "Combiplan Buitengebied Deventer 1";
4.	Hoofdstuk 3 van het Ontwikkelplan Malbergerweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Kern van het raadsvoorstel

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het eerste combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de permanent bewoonde recreatiewoningen Cröddendijk 18a en Bloemenkampsweg 6 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte recreatiewoning aan de Cröddendijk 16 te Lettele wordt gesloopt en een natuurbestemming krijgt;
- de voormalige agrarische bedrijven aan de Assinksteeg 4 te Lettele en aan de Koekoeksweg 2 en Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Assinksteeg 4 te Lettele voorts een karakteristieke boerderij wordt gesplitst en in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1" vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Cröddendijk 16a en 18a te Lettele;
- Bloemenkampsweg 6 te Lettele;
- Assinksteeg 4 te Lettele;
- Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen;
- Koekoeksweg 2 te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van karakteristieke waarden en
- het realiseren van nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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.P382-OW01 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 combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Lettele en Bathmen. De locaties zijn deels onderling verbonden, doordat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op één locatie dienen als tegenprestatie voor de ontwikkeling van plannen op een andere locatie.

Het betreft de volgende locaties:

Cröddendijk 18a, in samenhang met Cröddendijk 16a, Lettele

Op de locatie Cröddendijk 18a te Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voldoen. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- een oude bomkrater achter de woning om te vormen tot een drinkpoel voor dieren;
- de voormalige recreatiewoning aan de Cröddendijk 16a Lettele te slopen en de locatie terug te geven aan de natuur;
- een bijdrage te doen van E 5.000,- aan de Stichting Plaatselijk Belang Lettele ten behoeve van het opknappen van de wandelroutes "Krange op de weg" en de voormalige V1-lanceerbaan nabij Lettele.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

Bloemenkampsweg 6 Lettele, in samenhang met Koekoeksweg 2 Bathmen

Op de locatie Bloemenkampsweg 6 Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voldoen. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- op de locatie natuur te ontwikkelen, en
- landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing op de locatie Koekoeksweg 2-2a Bathmen te slopen, en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen

Op de naast elkaar gelegen locaties Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen zijn twee agrarische bedrijven beëindigd. De wens is om de bestemming om te zetten naar Wonen en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ca. 1.700 m²) te saneren, door deze deels te behouden en nieuw te bouwen conform de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Dit resulteert in twee woonlocaties met elk één woning en in totaal ca. 700 m² aan bijgebouwen behorende bij de woningen. De locaties worden landschappelijk ingepast.

Assinksteeg 4 Lettele

Op de locatie Assinksteeg 4 Lettele is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig. In ruil voor het herstel en

ONTWERP RAADSVOORSTEL

verbetering van karakteristieke waarden van de boerderij wordt in het bestaande volume van de boerderij een tweede woning gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden (een enkele functiewijziging valt daar niet onder) heeft er onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecoloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

Afgezien van de locatie Assinksteeg 4 betreft het bestaande woningen, die als zodanig worden bestemd. Deze woningen beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet. De nieuwe woningen aan de Assinksteeg 4 vormen ook geen beperking voor omliggende bedrijvigheid.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

Besluitpunt 2: 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 initiatiefnemers 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 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 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ontwikkelingsplannen die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locaties, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Van de kant van het Ministerie van Defensie is evenmin van bezwaren gebleken.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

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

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad 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. Kossen

R. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1 (digitaal)

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	10
Artikel 4 Natuur	11
Artikel 5 Wonen.....	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4	22
Artikel 9 Waarde - Landschap - 1	25
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	26
Artikel 10 Antidubbeltelregel	26
Artikel 11 Algemene bouwregels	26
Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	27
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 17 Overige regels.....	30
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 18 Overgangsregels.....	31
Artikel 19 Slotregel.....	31

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Inrichtingsplan Bloemenkampsweg 6	
Bijlage 2 Inrichtingsplan Koekoeksweg 2	
Bijlage 3 Inrichtingsplan Gorsselseweg 12a en 16	
Bijlage 4 Inrichtingsplan Assinksteeg 4	
Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1 van de gemeente Deventer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P382-OW01 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.P382-OW01

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;

Ontwerp

Regels

- 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.

Ontwerp

Regels

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 kelder

een ruimte gesitueerd onder een gebouw die geen ruimtelijke uitstraling heeft en/of niet van buitenaf toegankelijk is.

1.40 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.

1.41 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.42 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.

1.43 landschapsonwikkelingsplan

het landschapsonwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.44 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.

1.45 landbouwontwikkelingsgebied

een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie is voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

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 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.

1.50 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.51 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.52 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.

1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.54 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 plattelandskamer

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw of een pand, welke is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Voor zover sprake is van 1 plattelandskamer dient gebruik te worden gemaakt van keuken en/of sanitair in het hoofdgebouw.

1.58 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.

1.59 reconstructiegebied

een gebied waarvoor een reconstructieplan, als bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden, is opgesteld.

1.60 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.

1.61 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.62 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.

1.63 stap vooruit-principe

het beginsel dat erop gericht is de risico's op verontreiniging van het grondwater te verminderen en de grondwaterkwaliteit te verbeteren.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.67 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.

1.68 waterbergingsgebied

een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.69 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.70 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 inhoud van een recreatiewoning en een voormalige recreatiewoning

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat wanneer sprake is van een kelder gemeten dient te worden tussen de bovenkant van de vloer van de kelder, de binnenzijde van de buitenmuren (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 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 BESTEMMINGSREGELS

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 de opgenomen inrichtingsplannen in bijlage 1 voor de Bloemenkampsweg 6, bijlage 2 voor de Koekoeksweg 2, bijlage 3 voor de Gorsselseweg 12a en 16 en bijlage 4 voor de Assinksteeg 4;

met daaraan ondergeschikt:

- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op deze gronden zijn alleen de onder 3.2, lid c genoemde bouwwerken toegestaan;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. gothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min. /max.)
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten de bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 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 met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en 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 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bestaande natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur 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 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen 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);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de gebiedsaanduiding betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige recreatiewoning' een voormalige recreatiewoning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- e. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- f. bed & breakfast;
- g. evenementen.

Tabel 5.1 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 streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen en bijgebouwen ter hoogte van de aanduiding bijgebouwen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving mogen enkel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in de opgenomen inrichtingsplannen in bijlage 1 voor de Bloemenkampsweg 6, in bijlage 2 voor de Koekoeksweg 2, in bijlage 3 voor de Gorsselseweg 12a en 16 en bijlage 4 voor de Assinksteeg 4;
- c. 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)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³ *	-	4,5 m	10 m	20°/55°

overige bijgebouwen overkappingen per woning	-	-	100 m ² *	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' m.u.v. de woning	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 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 erfransformatie (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.

met dien verstande dat:

- d. voor de reeds bestaande bijgebouwen en overkappingen boven de 100 m² het volgende geldt:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m², niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m².
- e. voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige recreatiewoning' (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) geldt het volgende:
 1. er is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
 2. de maximale inhoud van de woning is 300 m³;
 3. de maximale goothoogte van de woning is 3,5 m;
 4. de maximale bouwhoogte van de woning is 6 m.
- f. voor bergingen en overkappingen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige recreatiewoning' (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) geldt het volgende:

5. er is maximaal 1 berging of overkapping per woning toegestaan;
 6. de maximale oppervlakte van de berging of overkapping is 8 m²;
 7. de maximale bouwhoogte van de berging of overkapping is 3,5 m.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige recreatiewoning' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van de bestaande bebouwing, niet zijnde de (voormalige recreatie)woning, is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw van gebouwen, niet zijnde de (voormalige recreatie)woning, is in geen geval toegestaan;
 3. nieuwbouw van de (voormalige recreatie)woning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de (voormalige bedrijfs)woning is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd (de voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
 3. nieuwbouw van de (voormalige bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;
 4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
 5. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien alle bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van het volume van de woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, 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.

5.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder f teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;

- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- f. 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.

5.4.2 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 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform de opgenomen inrichtingsplannen in bijlage 1 voor de Bloemenkampsweg 6, in bijlage 2 voor de Koekoeksweg 2, in bijlage 3 voor de Gorsselseweg 12a en 16 en bijlage 4 voor de Assinksteeg 4, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing "met dien verstande dat deze voorwaardelijke verplichting slechts geldt ten aanzien van het inrichtingsplan dat voor het betreffende bestemmingsvlak is opgenomen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan als bedoeld onder a.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van de erfinrichting

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder artikel 5.4.2 onder lid a, b en c, ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'inrichtingsplan' als bedoeld onder 5.4.2 onder a, indien de inrichting voldoet aan de principes van de opgenomen

inrichtingsplannen in bijlage 1 voor de Bloemenkampsweg 6, in bijlage 2 voor de Koekoeksweg 2, in bijlage 3 voor de Gorsselseweg 12a en 16 en bijlage 4 voor de Assinksteeg 4.

Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;

6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 2.500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m², kleiner is dan 2.500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

6.2.2 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.

6.2.3 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 1.000 m², kleiner is dan 2.500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

6.3.1 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 1.000 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 verharderen 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.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.3.1 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.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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 6.3.1 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 1.000 m² en kleiner is dan 2.500 m², met in achtname van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en kleiner is dan 2.500 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 6.3.3 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 1.1 van de Erfgoedwet;
 - 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 7 Waarde - Archeologie - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 blijkt 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 500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 200 m², kleiner is dan 500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

7.2.2 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.

7.2.3 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 200 m², kleiner is dan 500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

7.3.1 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 200 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 verharderen 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 bodemverstorende werking.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 7.3.1 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.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 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 7.3.1 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.
- 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 200 m² en kleiner is dan 500 m², met in achtneming van het bepaalde onder 7.3.4 onder a.

7.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 200 m² en kleiner is dan 500 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 7.3.3 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 1.1 van de Erfgoedwet;
 - 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 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 8.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

8.2.2 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.

8.2.3 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.

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

8.3.1 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.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.3.1 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.

8.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 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 8.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens 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 8.3.4 onder a.

8.3.4 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 8.3.3 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 1.1 van de Erfgoedwet;
 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 9 Waarde - Landschap - 1

9.1 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.

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

9.2.1 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, herprofilieren 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).

9.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.2.1 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.

9.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 9.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 9.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in artikel 5, lid 5.2 sub d4.

11.2 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, entreepoortalen, 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.

11.3 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.

11.4 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, dan wel 300 m³ ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalige recreatiewoning";
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

11.5 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 12 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. Het gebruik van plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

13.2 Parkeereisen

13.2.1 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.

13.2.2 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 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebieden' en 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden, extensiveringsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 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.

15.2 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 11.3 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.

15.3 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.

15.4 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 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2, Waarde - Archeologie - 3 of 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.

16.2 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 17 Overige regels

17.1 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 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsregels

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	2
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Nieuwe situatie	4
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	5
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	5
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	6
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	7
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	7
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	7
2.4	Gemeentelijk beleid	13
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	13
	2.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	13
	2.4.3 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	14
	2.4.4 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	15
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	15
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	15
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	15
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Natuurwaarden	16
3.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
3.4	Verkeer	17
3.5	Water	18
3.6	Conclusie	18
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Hoogspanningslijnen	20
4.7	Externe veiligheid	20
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.9	Conclusie	21
	BIJLAGEN	22
	Bijlage 1 Watertoets	22
	Bijlage 2 Toelichting KGO Cröddendijk 18a Lettele	23

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

De recreatiewoning aan de Cröddendijk 18a te Lettele wordt al geruime tijd permanent bewoond. De gemeente Deventer gedooft deze permanente bewoning. De recreatiewoning staat in het buurtje met de naam Klein Ortele. De woning is gebouwd in 1998 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie

1.2 Ligging plangebied

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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 2: Ligging plangebied Cröddendijk 18a

Het plangebied betreft de huidige Cröddendijk 18a (rode cirkel rechtsonder). Ten noordwesten (rode cirkel linksboven) bevindt zich een bestemmingsvlak met de bestemming "Recreatie – Verblifsrecreatie", zie ook de paragraaf hierna. Dit vlak maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

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 heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie". Beide percelen hebben de functieaanduiding "recreatiewoning". Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie met Cröddendijk 18a

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden, met de aanduiding 'recreatiewoning' zijn bestemd voor uitsluitend een solitaire recreatiewoning.

1.4 Nieuwe situatie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de Cröddendijk 18a juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij vervalt ook het bestemmingsvlak "Recreatie – Verblijfsrecreatie" ten noordoosten van Cröddendijk 18a.

Het bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" behorende bij de locatie Cröddendijk 18a krijgt een woonbestemming. Het nabij gelegen bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" krijgt de bestemming "Natuur".

Per saldo komt er dus één woonbestemming bij en verdwijnen er twee bestemmingen voor een recreatiewoning. Ter plaatse van het noordoostelijk gelegen vlak met "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt de aanwezige bebouwing verwijderd. De lege plek wordt ingeplant met inheems bosplantsoen. Om aan het KGO-beleid te kunnen voldoen, worden daarnaast de volgende extra maatregelen genomen:

1. Versterken van het bestendig beheer
Het bosonderhoud van het perceel waarin de recreatiewoning staat, heeft veel achterstand. Het reguliere bosbeheer voor het gehele perceel wordt op orde gebracht door een erkend bosbedrijf.
2. Drinkpoel
Op het perceel bevindt zich een oude krater die is ontstaan door het ontploffen van een V1 raket in de Tweede Wereldoorlog. Deze krater met een diepte van ongeveer 1,50 meter, wordt veel gebruikt voor drinkplaats door reeën en andere wilde zoogdieren. Om deze drinkplaats in stand te houden is onderhoud nodig. Rondom de drinkplaats worden struiken en bomen gesnoeid. Daarnaast wordt de poel ontdaan van de aanwezige bladlaag en modderlaag zodat de poel weer voldoende water kan bieden.
3. Groenfonds PB Lettele
Naast het reguliere beheer van het bos wordt een bijdrage geleverd aan het opknappen van bestaande wandelroutes 'Krange op de weg' in de directe omgeving van Lettele en voor het opknappen van een V1 lanceerbaan bij Lettele. Er wordt een bijdrage, ter grootte van € 5.000,--, gestort in het fonds dat wordt beheerd door stichting Plaatselijk Belang Lettele.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

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 twee woningen, waarbij 2.406 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;

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

2.2.3

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 waddeengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

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

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 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.

2.3 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.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. De bestaande recreatiewoning, krijgt de bestemming "Wonen". Een ander bestemmingsvlak "Recreatie" met bebouwing wordt verwijderd. De bouwmogelijkheden worden begrensd op wat nu is toegestaan voor recreatiewoningen. Dit is verwerkt in de bijbehorende planregels. Door de nieuwe woonfunctie op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij twee bestemmingsvlakken voor een recreatiewoning verdwijnen en op één van deze bestemmingsvlakken de bestemming “Wonen” er voor in de plaats komt.

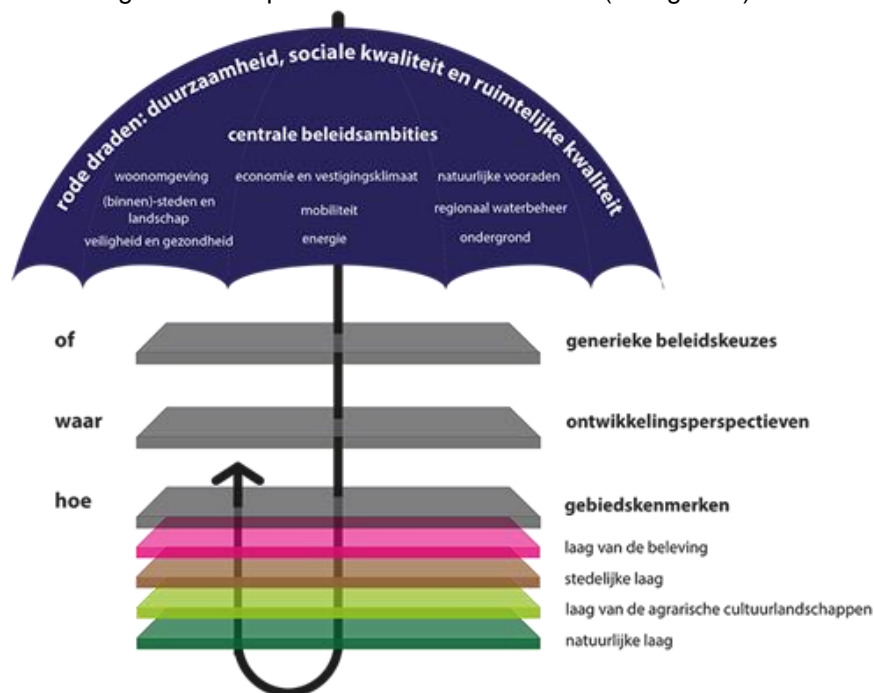
De KGO-compensatie bestaat uit het volgende:

- Het vrijmaken van de drinkpoel;
- Het slopen en wegbestemmen van de recreatiewoning Cröddendijk 16a en op de vrijkomende plek de natuur zijn gang laten gaan;
- Het bijdragen aan Plaatselijk Belang Lettele ten behoeve van Krange op de weg.

De afspraken van deze KGO-compensatie zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 4).



Figuur 4: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsoetsierende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. 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, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

2. Ontwikkelingsperspectieven (de *waar* vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' (zie figuur 5).



Figuur 5: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe).

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij twee bestemmingsvlakken ten behoeve van een recreatiewoning verdwijnen en waarbij er bij één van deze twee, er een woonbestemming voor terug komt, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De woning is al een aanwezige functie in dit plangebied.

3. Gebiedskenmerken (de *hoe* vraag).

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

Het plangebied ligt in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 6). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

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.



Figuur 6: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

Normerend:

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

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet verstoord. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

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 gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van het verschil in hoog en laag.

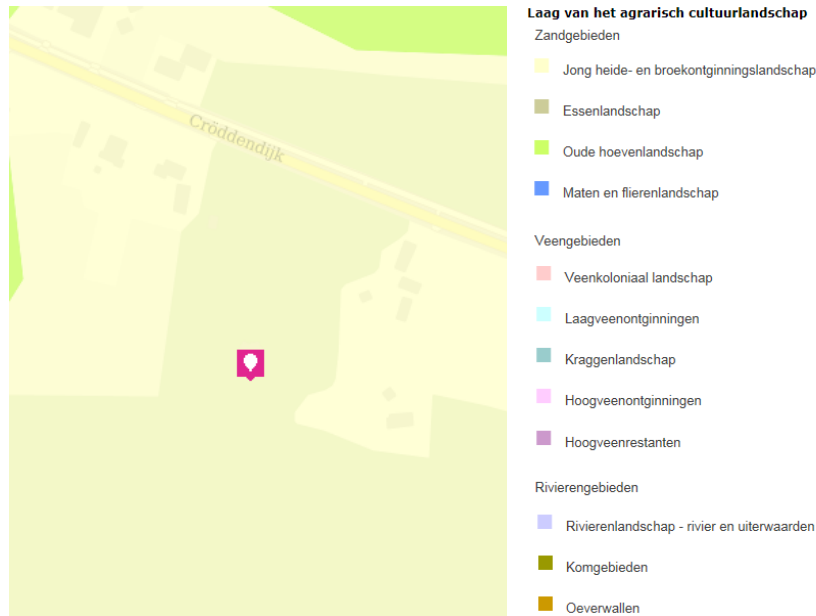
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

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 jong heide- en broekontginningslandschap (figuur 7).



Figuur 7: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving

Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, 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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Binnen de stedelijke laag sprake is van Verspreide bebouwing en Informele trage netwerk.

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

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.

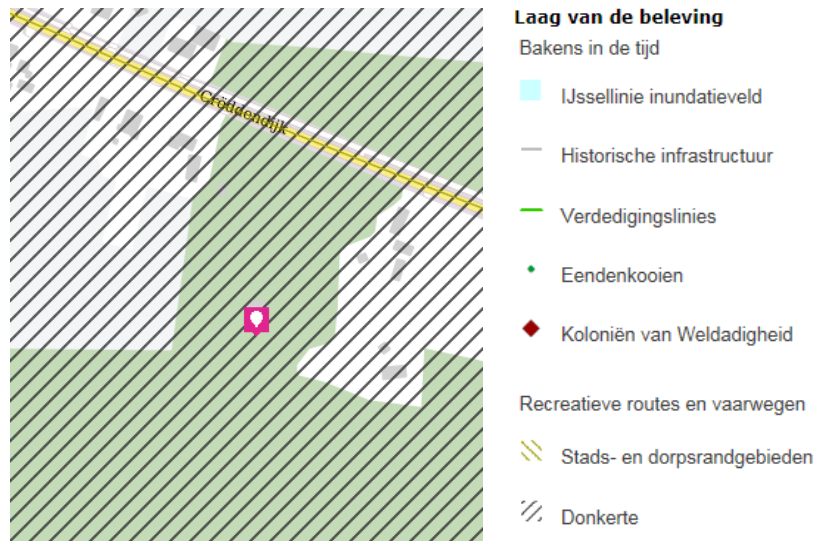
Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: verbetering bos en drinkpoel en sloop landschapsontsierende bebouwing.

Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de beleving, 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 beleving. 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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 8: 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 functiewijziging van een bestaande woning. Er is geen bedrijfsmatige of recreatieve activiteit. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. Er verdwijnt een recreatiebestemming ten behoeve van natuur, waardoor donkerte toeneemt. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

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 aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het plangebied is gelegen in een bosgebied in de zone 'dekszandruggen'. Zie de weergave hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 9: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

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 enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. 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 plangebied ligt in een bos. Het bos wordt met dit bestemmingsplan opgewaardeerd en past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsonwikkelingsplan.

2.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

2.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.5 Werkwijze ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Cröddendijk 18a is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van deze toelichting, is dit nader toegelicht.

2.4.6 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

2.4.7 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. 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.

3.2 Natuurwaarden

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

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 bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

De woning aan de Cröddendijk 16a heeft enkelwandige gevels. In het dak zit een verborgen ruimte door een verlaagd plafond, maar deze ruimte was ontoegankelijk voor vleermuizen. Door stormschade is de ruimte ongeschikt geworden als verblijfplaats. Het is uitgesloten dat in de woning verblijfplaatsen voorkomen. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes

De woning aan de Cröddendijk 18a is niet geschikt als nestplaats voor vogels door het ontbreken van nissen en besloten ruimten.

Het terrein is geschikt voor algemene soorten kleine zoogdieren en amfibieën. In het complex zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en niet-vaste nestplaatsen van vogels niet geheel uit te sluiten. Beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn uit te sluiten.

Het plangebied aan de Cröddendijk ligt in een beschermd natuurgebied, te weten het NNN. De sloop van de vakantiewoning zonder herbouw heeft geen negatief effect op het NNN. Gelet op de schaal van de ingrepen en het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

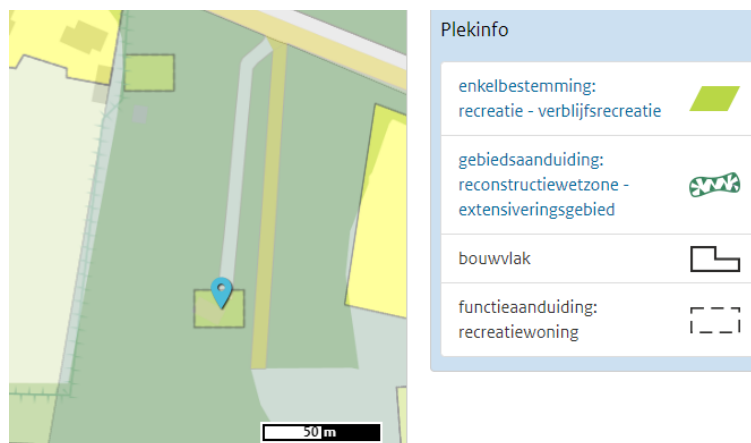
Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied aan de Cröddendijk geldt beleidswaarde '0', dat is van toepassing als er geen dubbelbestemming met waarde archeologie is, zie de afbeelding hierna.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.4 Verkeer

Door de afwaarderen van twee recreatiewoningen en het toevoegen van één woonbestemming zal het verkeer er per saldo ongeveer gelijk zijn.

De maximumsnelheid ter hoogte van het plan is 60 km/uur. De verkeersintensiteit is laag. De woning aan de Cröddendijk 18a heeft haar eigen ontsluiting, deze blijft behouden. De te slopen bebouwing van de andere recreatiewoning deelde haar inrit met de Cröddendijk 16a. Omdat deze locatie ongewijzigd blijft, blijft ook die toegangsweg bestaan.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.5 Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage). Op basis van deze digitale toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan.

3.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna 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 Wet milieubeheer en afstanden

In onderhavig plan wordt een bestaande recreatiewoning gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woning is hetzelfde. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een bedrijfsbestemming, deze ligt op ruim 100 meter afstand, dit is ruim voldoende. Verder zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving.

Op 195 meter afstand van het plangebied is een militair oefenterrein gelegen, deze inrichting valt onder de milieucategorie 4.1 volgens de VNG-brochure.

Voor een bedrijf in categorie 4.1 geldt een afstandseis van:

- 30 meter voor geur en stof;
- 100 meter voor gevaar;
- 200 meter voor geluid.

Deze inrichting ligt dus net binnen de richtafstand voor geluid. De Cröddendijk 18a is een bestaand object, waarbij de afstand niet wijzigt. Daarbij moet in acht worden genomen dat de locatie aan de Cröddendijk 20a (recreatiebestemming) dichtbij deze inrichting ligt, waardoor dit bestemmingsplan geen extra belemmering oplevert voor deze inrichting.

Voor het overige wordt aan de richtafstanden, uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, voldaan.

4.3 Bodem

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

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een recreatiefunctie had. Er wordt niet nieuw gebouwd.

Het terrein behoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

4.4 Geluid

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. Recreatiewoningen zijn in principe niet geluidsgevoelig, maar doordat deze recreatiewoning met gedoogbeschikking permanent wordt bewoond, is er wel sprake van een geluidsgevoelig object. De afstand van de woning tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

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 woning aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Aanvullend akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

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.

Gelet op de aard en omvang van dit project, 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. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.6 Hoogspanningslijnen

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.

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel twee buisleidingen liggen (zie figuur 11).

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 11: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plan ligt op 2,6 kilometer afstand van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

Over de spoorlijn ten zuiden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 1,3 kilometer en de planlocatie ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de spoorlijn.

Overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Het plan voldoet aan het ambitieniveau uit het beleid van de gemeente.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat slechts de functiewijziging van recreatie naar wonen. 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.

4.9 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 25-2-2019
dossiercode 20190225-59-19954

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1, Cröddendijk 18a.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

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

www.dewatertoets.nl

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Bijlage 2 Toelichting KGO Cröddendijk 18a Lettele

Wijzigingsplan recreatiebestemming - woonbestemming

Cröddendijk 18a Lettele

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)



Opdrachtgever:
Nico Mulder
Cröddendijk 18a
7434 PN Lettele
T 0570-51 11 11
Nico@RAADenMULDER.nl

Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

Gewenste ontwikkeling

Aan de Cröddendijk 18a te Lettele staat een woning met bestemming recreatie. De woning is reeds lange tijd permanent bewoond door de heer en mevrouw Mulder. Om permanent te kunnen bewonen hebben zij een gedoog beschikking van gemeente Deventer. In een brief, datum 23 augustus 2017, kenmerk O&V/307443 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen indien er een echte maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

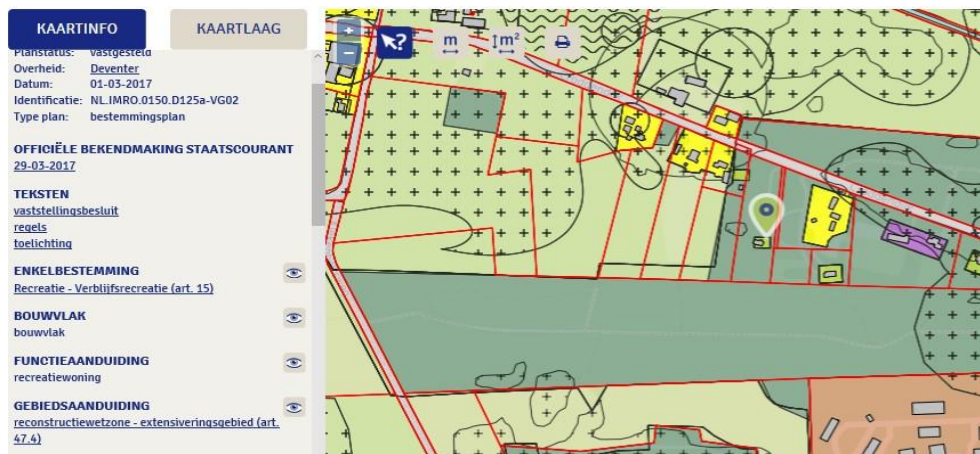
De recreatie woning staat in het buurtje met de naam Klein Ortele.

De woning is gebouwd in 1998 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



Foto van de woning

Onderstaand beschrijft de weging en balans van deze wijziging en doet voorstellen voor een goede balans.



Uitsnede bestemmingsplankaart van het plangebied

Principes van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

Algemene basisprincipes

1. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen voor elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.
2. De grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de gehanteerde ontwerpingrediënten worden ontleend aan de gebiedskenmerken van de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie, of ontleend aan een verfijning daarvan op gebiedsniveau van de gemeente.
3. Er is ruimte voor sociaal economische ontwikkeling, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Wegingsfactoren KGO, toegepast op gewenste ontwikkeling

Voor toepassing van de KGO zijn de antwoorden op de onderstaande vragen van belang om te komen tot een juiste invulling:

1. Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie
2. Schaal en impact voor de omgeving, milieu
3. Eigenbelang/maatschappelijk belang
4. Kapitaliseren van de ontwikkelruimte

Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

De directe omgeving van het plangebied is agrarisch en bos. In de directe omgeving staan gespreid reguliere woningen. Het gebied is geen gebied in de zin van 'vakantiepark met recreatiewoningen'.

De betreffende recreatiewoning staat solitair in een perceel met bestemming bos/natuur.

In de directe omgeving van de recreatiewoning staan woonboerderijen en woningen.

Functiewijziging geeft geen enkele verstoring van functie in het gebied.

Schaal en impact voor de omgeving, milieu

Functiewijziging heeft geen effect of impact op omgeving of het milieu. De situatie blijft zoals deze feitelijk al jaren is. Door functiewijziging wordt het wel mogelijk om een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van maximaal 100 m². Deze ontwikkeling is niet hinderlijk dan wel schadelijk voor haar omgeving. Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving die hinder kunnen hebben van deze ontwikkeling.

Uitsnede kaart BAG register (www.PDOK.nl)



Eigenbelang/maatschappelijk belang

De ontwikkeling is feitelijk het legaliseren van een bestaande situatie. Het belang is ontstaan doordat de financiële banken anders omgaan dan in het verleden met de waarde van woonobjecten indien de bestemming niet op orde is. Hierdoor is de ontwikkeling een legalisatie van het bestaande ten gunste van de eigenaar.

Kapitaliseren van de ontwikkelruimte

De recreatiewoning is door de huidige eigenaar aangekocht voor de prijs van een normale woning, immers bij financiering en waardebeoordeling werd algemeen geen verschil gemaakt tussen een recreatiewoning die permanent werd/wordt bewoond en een reguliere woning. Hierdoor is het kapitaliseren van ontwikkelruimte klein/gering.

Voorstel invulling KGO Cröddendijk 18a

Ruimtelijke kwaliteit realiseren we 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 bestaande kwaliteit is reeds beschermd door dat deze bestemming bos/natuur heeft. Nieuwe kernkwaliteiten toevoegen in de directe omgeving heeft geen waarde. De bestaande kernkwaliteiten zijn sterk en op orde.

Voorstel KGO impuls directe omgeving

1. Versterken van het bestendig beheer

Het bosonderhoud van het perceel waarin de recreatiewoning staat heeft veel achterstand. Doordat het verdienmodel voor een enkele reactiewoning op een perceel met een oppervlakte van ongeveer 0,83 hectare niet voldoende was is het reguliere bosonderhoud niet uitgevoerd. Als KGO impuls wordt voorgesteld om het reguliere bosbeheer voor het gehele perceel op orde te laten brengen door een erkend bosbedrijf.



Kadastrale situatie van het perceel

2. Drinkpoel

Op het perceel bevindt zich een oude krater die is ontstaan door het ontploffen van een V1 raket in de tweede wereld oorlog. Deze krater met een diepte van ca. 1,50 wordt veel gebruikt voor drinkplaats voor reeën en ander zoogdieren. Om deze drinkplaats in stand te houden is onderhoud nodig. Rondom moet de drinkplaats wat struiken en bomen worden gesnoeid alsmede moet de poel ontdaan worden van bladlaag/modderlaag zodat de poel weer voldoende water kan bieden.



Foto bestaande situatie drinkpoel

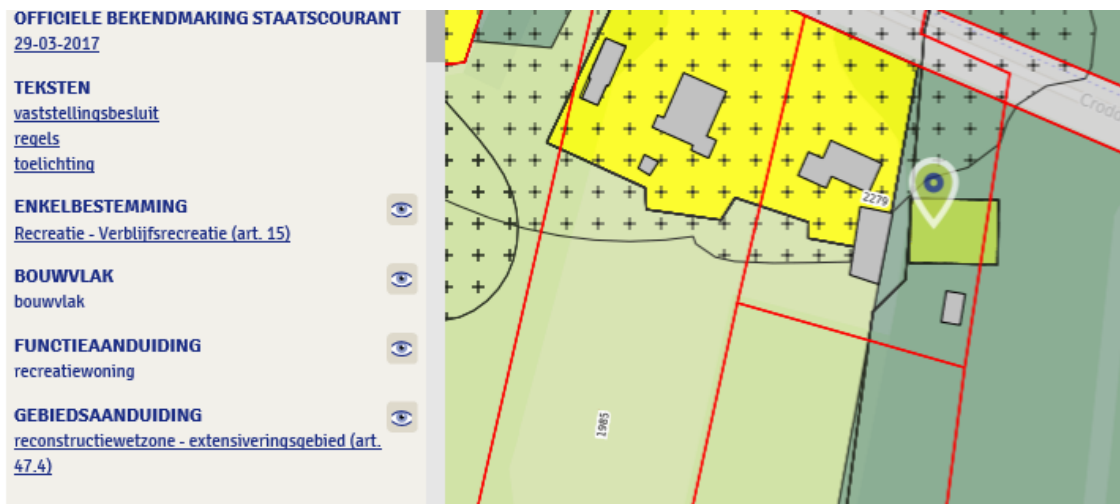
3. Groenfonds PB Lettele

Naast het reguliere beheer van het bos op orde brengen kan een bijdrage worden geleverd aan het opknappen van bestaande wandelroutes 'Krange op de weg' in de directe omgeving van Lettele en voor het opknappen van een V1 lanceerbaan bij Lettele. Deze bijdrage ter grootte van € 5.000,-- te storten in het fonds dat hiervoor wordt beheerd door stichting Plaatselijk Belang Lettele.

of

4. Opheffing recreatiebestemming op perceel Cröddendijk 18

Op Cröddendijk 18, kadastraal Diepenveen sectie G nummer 2279, staat een zeer kleine recreatiewoning.



De eigenaar, de heer Herman Bosman wonend op Cröddendijk 16a, is bereid deze bestemming op te heffen en het gebouw te verwijderen. De sloop het recreatie wordt uitgevoerd door dhr. Mulder. De lege plek wordt ingeplant met inheems bosplantsoen.

Zij hebben, indien dit een mogelijke verevening is, hiervoor een schriftelijke overeenkomst gesloten. Het bouwvlak kan dan in de bestemmingsplan procedure worden omgezet van recreatiebestemming naar natuur.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	2
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Nieuwe situatie	5
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	7
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	7
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	9
2.4	Gemeentelijk beleid	16
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	16
	2.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	16
	2.4.3 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	17
	2.4.4 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	17
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	17
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	17
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	17
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Natuurwaarden	18
3.3	Natuurinclusief bouwen	19
3.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
3.5	Verkeer	22
3.6	Water	22
3.7	Conclusie	22
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	23
4.3	Bodem	23
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Hoogspanningslijnen	24
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.9	Conclusie	26
	BIJLAGEN	27
Bijlage 1	Watertoets	27
Bijlage 2	Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen	28
Bijlage 3	Inrichtingsplan Bloemenkampsweg 6	29
Bijlage 4	Inrichtingsplan Koekoeksweg 2	30

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele staat een woning met een bijgebouw met de bestemming recreatie. De woning is reeds lange tijd permanent bewoond. De gemeente Deventer heeft hiervoor een objectgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor permanente bewoning. De woning is gebouwd in 1975 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie Bloemenkampsweg 6

Aan de Koekoeksweg 2 te Bathmen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn een paar jaar geleden beëindigd. Bij de boerderij hoort ruim 3 hectare agrarische grond. De wens bestaat om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij mag volgens het bestemmingsplan 100 m² bijgebouwen aanwezig zijn of worden gebouwd en 250 m² met een afwijking, als kan worden voldaan aan de voorwaarden van de hobbyboerregeling. Op het erf aan de Koekoeksweg is na de transformatie 322 vierkante meter minder bebouwing, er wordt 572 m² gesloopt, zie figuur 7. De sloop van landschapontsierende gebouwen en een bijdrage van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor toepassing van een gedeelte van de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor het wijzigen van bestemming van een recreatiewoning naar bestemming wonen aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 2: Luchtfoto van de huidige situatie Koekoeksweg 2

1.2 Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen, hierna te noemen: het plangebied, is aangegeven op volgende afbeeldingen (figuur 3 en 4).



Figuur 3: Ligging plangebied Bloemenkampsweg 6

Het ene deel van het plangebied betreft de Bloemenkampsweg 6 te Lettele. Het andere deel van het plangebied betreft de locatie Koekoeksweg 2 te Bathmen, zie de weergave hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 4: Ligging plangebied Koekoeksweg 2

1.3

Geldend bestemmingsplan

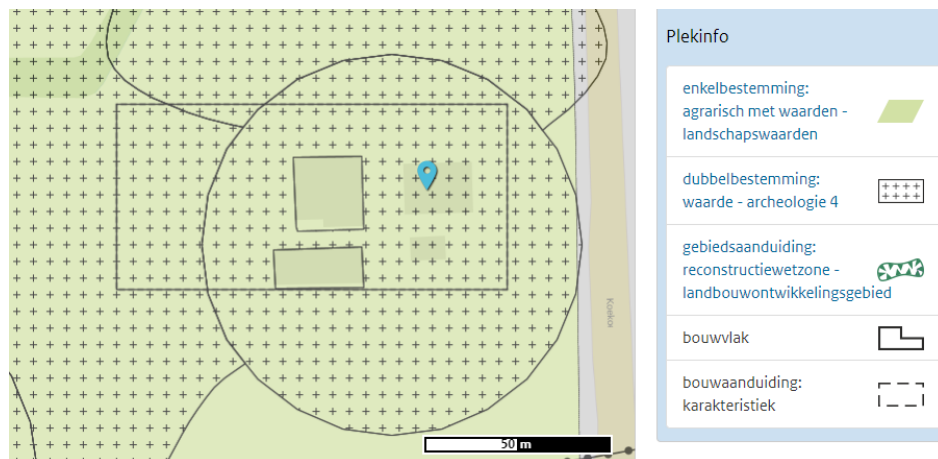
Voor het plangebied, zoals in figuur 3 is aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de functieaanduiding "recreatiewoning". De planlocatie heeft gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden, met de aanduiding 'recreatiewoning' zijn bestemd voor uitsluitend een solitaire recreatiewoning. Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 5: Verbeelding van de huidige situatie van de Bloemenkampsweg 6

De locatie aan de Koekoeksweg bevindt zich in hetzelfde bestemmingsplan, de planologische weergave volgt hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 6: Verbeelding van de huidige situatie van de Koekoeksweg 2

Dit plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” met deels een dubbelbestemming “Waarde Archeologie - 4”. Het perceel heeft de bouwaanduiding “karakteristiek” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied”.

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.

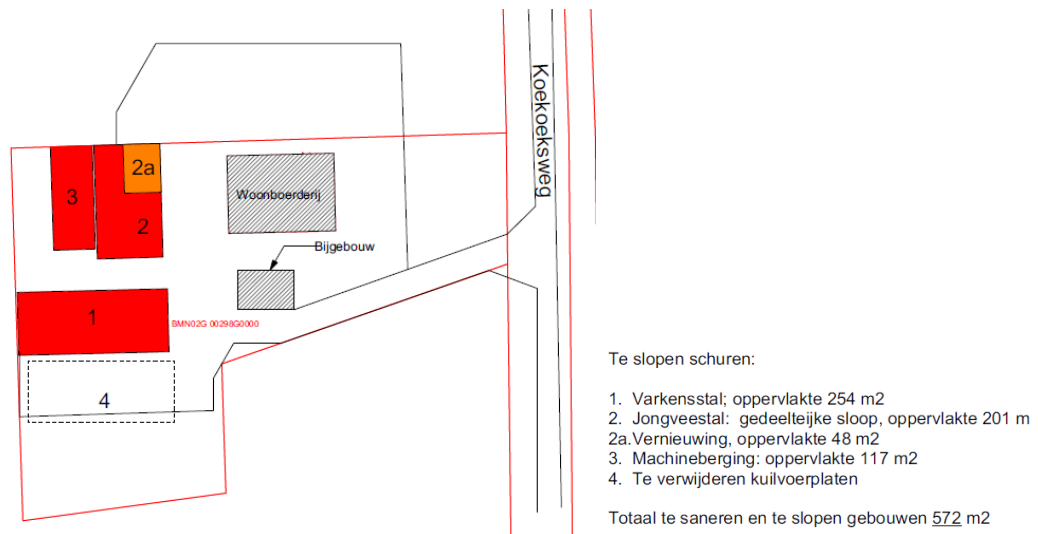
1.4

Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Recreatie - Verblifsrecreatie” behorende bij de locatie Bloemenkampsweg 6 krijgt een woonbestemming. Het bouwvlak wordt verkleind tot de huidige bebouwing, waardoor het overige deel de bestemming “Natuur” krijgt.

Op het erf aan de Koekoeksweg 2 te Bathmen wordt 572 vierkante meter landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes (48 m²). Op het erf blijft een gebouw van 60 m² behouden. Eveneens wordt op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 135 m². Samen met het bestaande bijgebouw is na de transformatie 243 m² bijgebouwen aanwezig. Omdat de eigenaar ruim 3 ha grond heeft voor het hobbymatig houden van vee kan met een ontheffing maximaal 250 m² schuur worden gebouwd.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 7: Overzicht te slopen schuren aan de Koekoeksweg 2

Doordat er 572 m² wordt gesloopt minus 250 m² herbouw/behoud, vindt er een effectieve ontstening plaats van 322 m². Na de sloop is het gehele erf vrij van asbest houdende daken.

De maatregelen aan de Koekoeksweg 2 worden mede ingezet om de functiewijziging aan de Bloemenkampsweg te verantwoorden, dit wordt nader uitgewerkt in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De bestemming aan de Koekoeksweg 2 wijzigt van "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" naar "Wonen".

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 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.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

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 twee woningen, waarbij 2.406 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;

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

2.2.3 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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 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.

2.3 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.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. De bestaande recreatiewoning, krijgt de bestemming "Wonen", het bouwvlak wordt hierbij verkleind. Het andere bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" wijzigt "Wonen". Ook hier wordt het bouwvlak verkleind en wordt er bebouwing verwijderd. Door de nieuwe woonfuncties op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

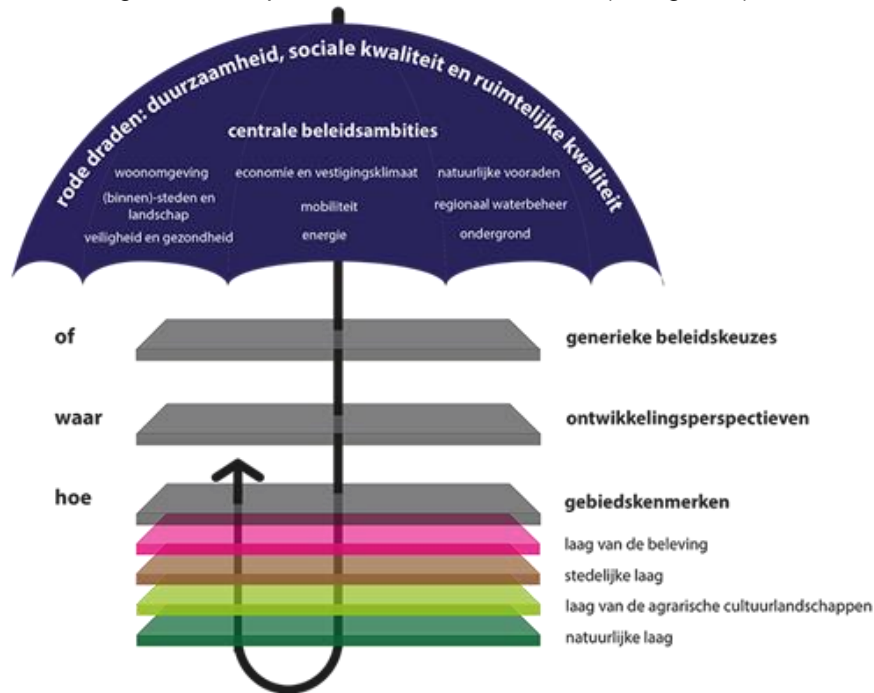
Het voorliggende plan betreft een plan waarbij twee bestemmingsvlakken wijzigen naar de bestemming "Wonen". Op de ene locatie is er een recreatiewoning bestemd en op de andere locatie is de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden".

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

In de bijlage “Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen” is de toepassing van het KGO-beleid uitgewerkt. Het plan past 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. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. 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, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg liggen beide in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ (zie figuur 9).

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 9: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

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 een bestaande recreatiewoning wijzigt naar een woonbestemming en een agrarische bestemming wijzigt naar woonbestemming, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

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

Beide locaties liggen in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 10). 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 vervalst, 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.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 10: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

Normierend:

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

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet verstoord. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

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.

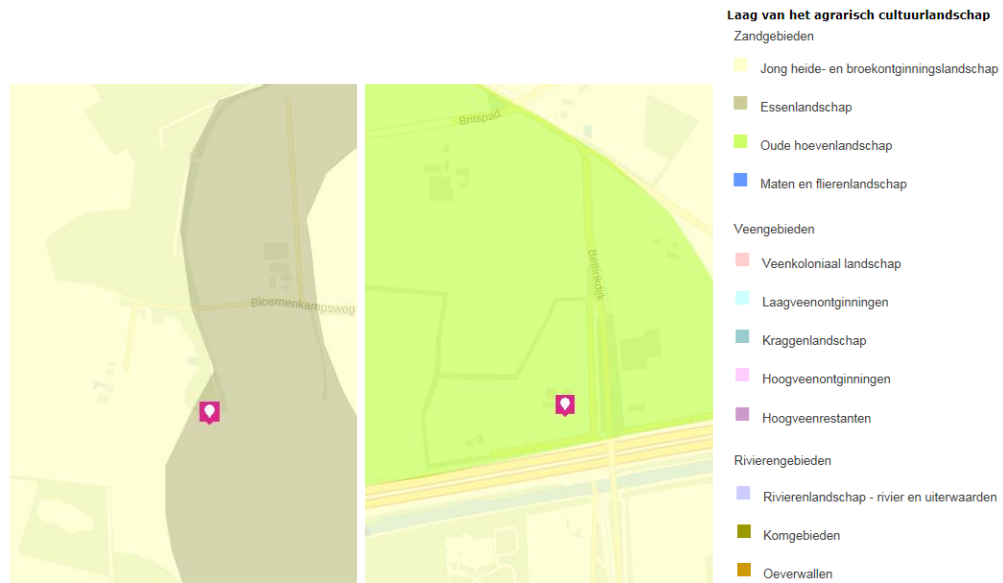
In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, het gebied aan de Bloemenkampsweg weer opgewaardeerd. De bosrand wordt ecologische versterking door nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag. De te beplanten oppervlakte is 710 m². Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van het verschil in hoog en laag. Aan de Koekoeksweg is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast.

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.

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg ligt in het essenlandschap, het plangebied aan de Koekoeksweg ligt in het oude hoevenlandschap (figuur 11).

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Bloemenkampsweg 6

Koekoeksweg 2

Figuur 11: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

In het geval van de Bloemenkampsweg wordt de bosrand bij het plangebied versterkt. De bosrand krijgt nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag. Dit zorgt voor behoud van het landschap en hierdoor worden de onderdelen van dit landschap weer beter geaccentueerd.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Oude hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Sturing

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

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.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De openheid van het gebied wordt niet aangetast. Het nieuwe erf aan de Koekoeksweg in Bathmen, wat compacter wordt en nader wordt ingericht, past prima in dit landschap. Hierdoor is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Stedelijke laag

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

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;

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: sloop landschapsoetsierende bebouwing, versterking van de bosrand.

Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' liggen beide locaties in de zone die is aangeduid als 'donkerte'. Zie de weergave hierna.



Figuur 12: 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 aan de Bloemenkampsweg sprake van functiewijziging van een permanent bewoonde recreatiewoning. Er is geen bedrijfsmatige of recreatieve activiteit. Aan de Koekoeksweg verdwijnt de agrarische functie en komt er een woonbestemming terug. Hierdoor zijn er veel minder activiteiten in de avond en nacht.

Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. De nieuwe functies passen binnen de laag van de beleving.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

2.4 Gemeentelijk beleid

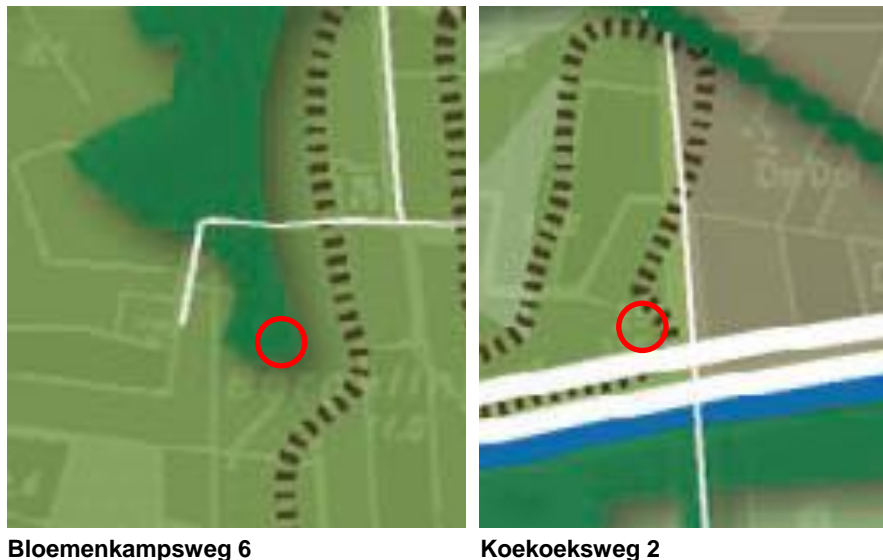
2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

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 aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het plangebied is beide gelegen in de zone 'dekzandruggen'. Zie de weergave hierna.



Figuur 13: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan en plangebied

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 enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. 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.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg ligt in een bos. Het bos wordt met dit bestemmingsplan opgewaardeerd en past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan. Voor het plangebied aan de Koekoeksweg is een inrichtingsplan gemaakt (zie bijlage). Hiermee is rekening gehouden met het karakter van het landschap.

2.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.5 Werkwijze ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Koekoeksweg is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van deze toelichting, is dit nader toegelicht.

2.4.6 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

2.4.7 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. 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.

3.2 Natuurwaarden

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

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 bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

Van de gebouwen op het erf van de Koekoeksweg is de oude stal weinig geschikt voor vleermuizen omdat vrijwel het gehele gebouw enkellaags is. De donkere, ongebruikte zolder is potentieel geschikt voor Grootoorvleermuis maar op de vloer zijn geen uitwerpselen gevonden. De houten varkensstal bezit een ruimte onder het dak die deels hol is. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen het board en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes. De woning is niet geschikt als nestplaats voor vogels door het ontbreken van nissen en besloten ruimten.

De gebouwen op het erf van de Koekoeksweg zijn geschikt als nestplaats voor vogels als Holenduif, Spreeuw, Witte kwikstaart door de aanwezigheid van nissen (stenen stal) en een ruimte onder het dak (houten stal). Van de soorten met een vaste nestplaats is alleen Huismus waargenomen. De soort was aanwezig rond het dak in het noordelijke deel van de stenen stal. Onder de dakrand van de houten stal is op enkele plaatsen nestmateriaal aangetroffen dat aan Huismus toegeschreven kan worden. Het is niet bekend of de nesten van recente datum zijn. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zal ook het aantal Huismussen achteruit zijn gegaan. Ook op grond van het kale erf zijn hooguit enkele paren Huismus te verwachten. Van uilen is zowel op de zolder van de stenen stal als onder de dakrand van de houten stal geen spoor gevonden. Bij renovatie van de stal moet rekening gehouden worden met de Huismus.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal twee kilometer. Binnen een afstand van acht kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

3.3 Natuurinclusief bouwen

Voor de Koekoeksweg is een aanbeveling gedaan voor erfnatuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 25 januari 2018. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het erf- en landschapsplan van de Koekoeksweg voorziet in de aanplant van enkele bomen op het erf en de aanleg van een houtsingel langs de zuidzijde van het terrein, buiten het erf. Met betrekking tot het erf is het plan ecologisch gezien een verbetering omdat in de huidige situatie geen begroeiing aanwezig is. De potentie voor erfnatuur is echter beperkt. Veel soorten zijn gebaat bij struweelachtige situaties. Ter aanvulling zouden struwelen of korte hagen kunnen worden geplant van bijvoorbeeld meidoorn die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid.

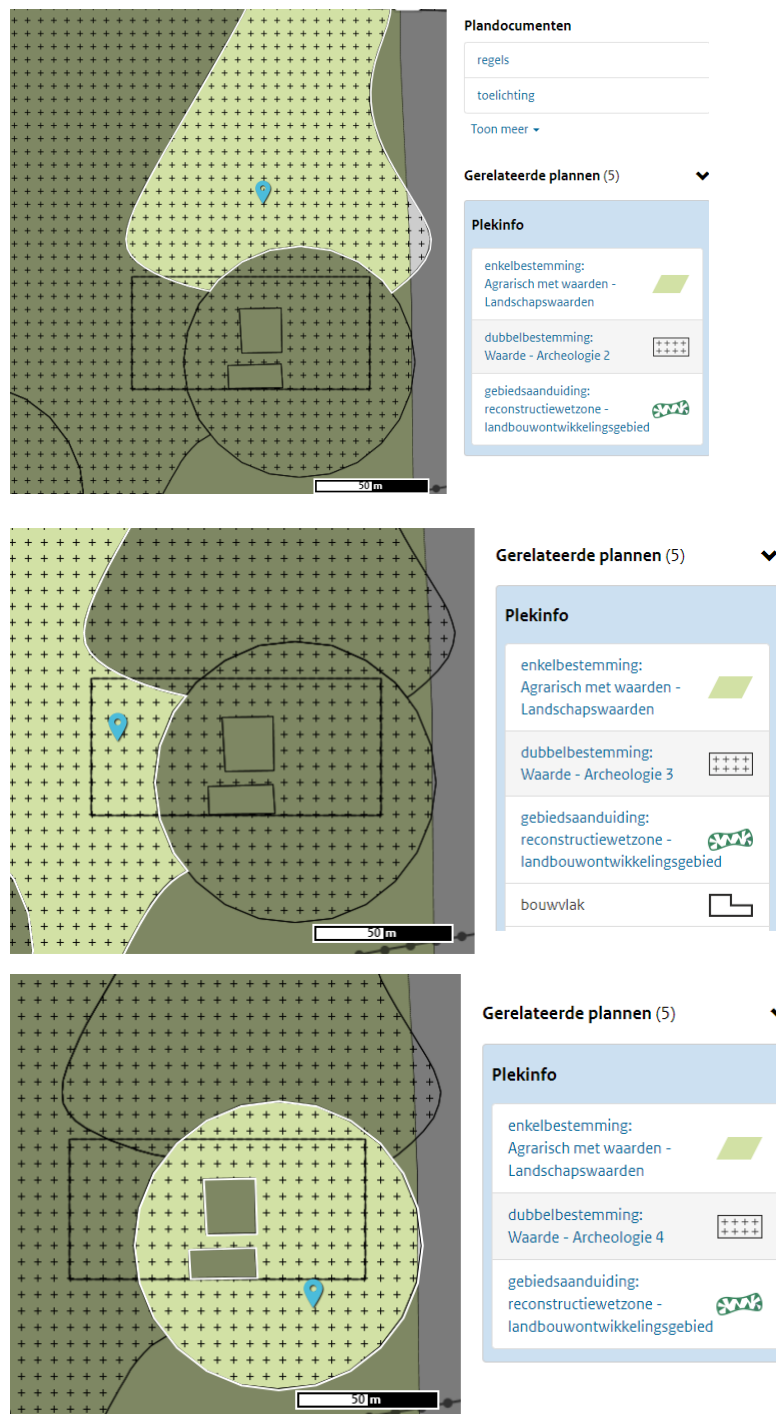
Tevens kan worden overwogen om de houtwal die langs de westzijde van het terrein loopt, door te trekken richting de woning. Als soortspecifieke maatregel zou in de stal een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. De kapschuur is een kenmerkende locatie voor kerkuil. In de nok kan een kast worden geplaatst. Naar verwachting bieden de stal en de kapschuur voldoende 'natuurlijke' nestlocaties voor huismus.

3.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied aan de Bloemenkampsweg geldt beleidswaarde '0', dat is van toepassing als er geen dubbelbestemming met waarde archeologie is, zie figuur 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied geldt dat er voor een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is. Een ander gedeelte van het agrarische bouwblok heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie de weergaven hierna (de uitgelichte delen).



Figuur 14: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Ter plaatse van de twee schuren geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. De archeologische waarden 0 en 1 worden niet opgenomen, conform de bestaande planologische situatie.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

De boerderij blijft, wat betreft contour, volledig staan. Er wordt 572 vierkante meter landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes (48 m²). Op het erf blijft een gebouw van 60 m² behouden. Dit is de bestaande situatie.

In de nieuwe situatie wordt er op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 135 m². Het bijgebouw wordt opgericht voor een deel waar geen dubbelbestemming waarde – archeologie is. Dit is, waar nu ook een schuur staat. Een deel van de schuur wordt gerealiseerd ter hoogte van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'.

Er worden dus zeker geen werkzaamheden uitgevoerd die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m. Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, maar worden deze juist versterkt. De karakteristieke boerderij aan de Koekoeksweg met het bijbehorende erf blijft behouden. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waardoor er een nieuw compacter erf ontstaat.

3.5 Verkeer

Door functiewijzigingen aan de Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg zal het verkeer er ter plaatse per saldo ongeveer gelijk zijn.

De maximumsnelheid ter hoogte van de Bloemenkampsweg is 60 km/uur. De woning heeft een eigen oprit. De verkeersintensiteit is laag. Doordat de woning al permanent bewoond is, is er geen sprake van dat er vaker mensen aanwezig zullen zijn en/of er meer verkeersbewegingen plaats zullen vinden.

De locatie aan de Koekoeksweg heeft ook haar eigen toegangsweg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert. Het aantal woningen blijft gelijk.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.6 Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd, voor wat betreft de Bloemenkampsweg, over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1). Op basis van deze digitale toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan.

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan aan de Koekoeksweg. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan (zie bijlage 1).

3.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna 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 Wet milieubeheer en afstanden

In onderhavig plan wordt ter plaatse van de Bloemenkampsweg een bestaande recreatiewoning gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woning is hetzelfde. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten westen bevindt zich een dierenpension, de minimale afstand daarvan is 100 m, de werkelijke afstand is 140 meter, dus daar wordt aan voldaan.

Aan de Koekoeksweg wordt een agrarische bestemming gewijzigd naar woonbestemming. De woning behoort tot een voormalige veehouderij en dient, volgens de Wet geurhinder en veehouderij te voldoen aan 50 meter afstand ten opzichte van de dichtst bij zijnde veehouderij. Het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf ligt op 75 meter (Bettinkdijk 7).

Aan de vereiste afstanden wordt voldaan.

4.3 Bodem

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

Aan de Bloemenkampsweg geldt dat de bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een recreatiefunctie had. Er wordt niet nieuw gebouwd. Het terrein hoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

Bij de Koekoeksweg worden schuren gesloopt en er wordt alleen een kapschuur nieuw gebouwd. De woning blijft ongewijzigd. Het terrein hoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

4.4 Geluid

De nieuwe woonbestemmingen zijn geluidsgevoelig. Recreatiewoningen zijn in principe niet geluidsgevoelig, maar doordat deze recreatiewoning met gedoogbeschikking permanent wordt bewoond, is er wel sprake van een geluidsgevoelig object.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De afstand van de woningen, van zowel de Bloemenkampsweg als de Koekoeksweg, tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemmingen. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

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.

Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit geldt voor zowel de Bloemenkampsweg als de Koekoeksweg.

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. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.6 Hoogspanningslijnen

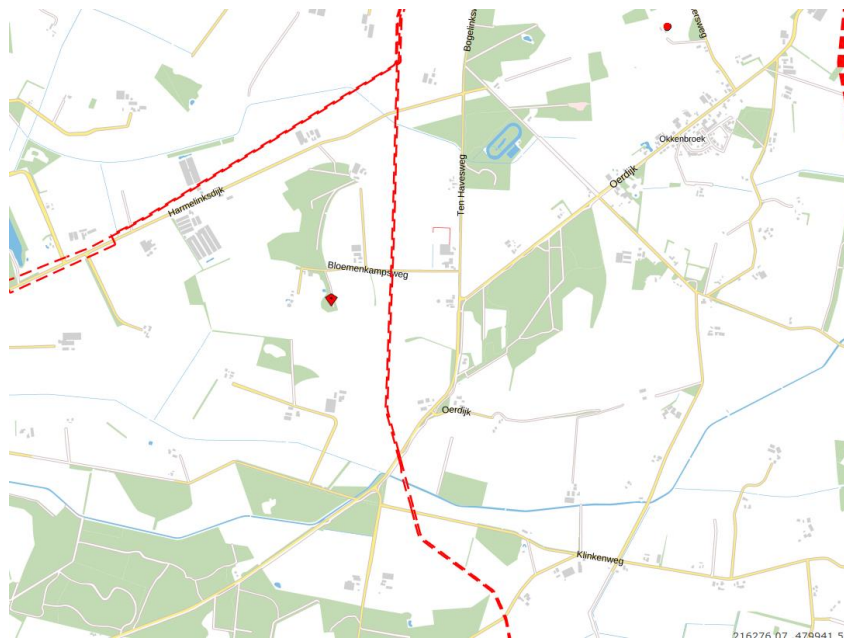
Het plangebied (Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg) is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT).

Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van de Bloemenkampsweg twee buisleidingen liggen (zie figuur 15).

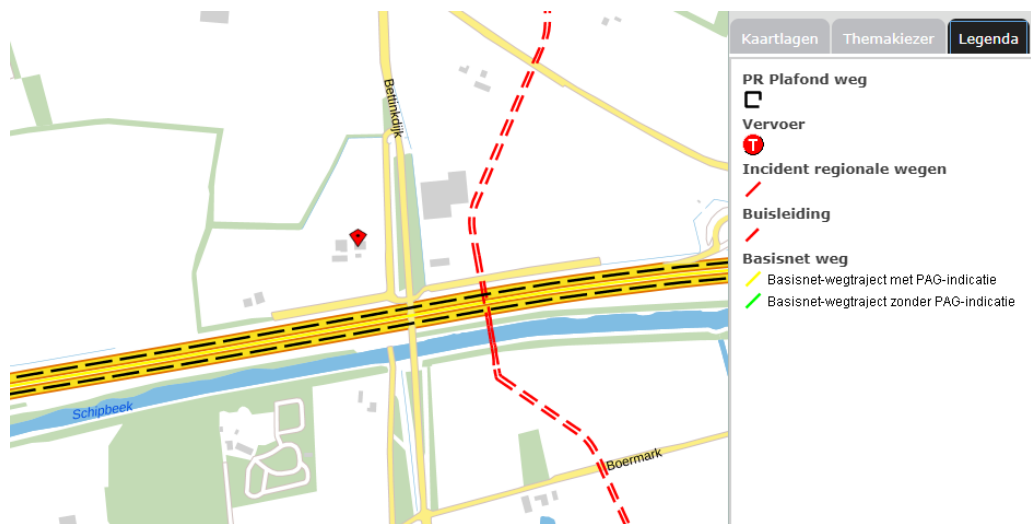
Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 15: Risicokaart met plangebied Bloemenkampsweg

Het plan ligt op 250 meter afstand van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

De woning aan de Koekoeksweg ligt nabij een aardgasbuisleiding, zie de weergave hierna.



Figuur 16: Risicokaart met plangebied Koekoeksweg

De snelweg (de A1) ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als een wegtraject met PAG - (Plasbrandaandachtsgebied) indicatie. De afstand van de woning tot de snelweg is 100 meter.

De plaatsgebondenrisicocontouren van de snelweg reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De hoogte van het groepsrisico wijzigt door deze functieverandering niet.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat twee functiewijzigingen naar wonen. 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.

4.9 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

Van: Marieke Brouwer [mailto:M.Brouwer@wrij.nl]

Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 17:00

Aan: VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>

Onderwerp: RE: informatie watertoets

Beste,

Het klopt dat voor beide locaties alle vragen met nee beantwoord kunnen worden. Dit betekent, dat beide plannen waterhuishoudkundig niet van belang zijn. Het is voldoende om in de waterparagraaf te benoemen dat er geen waterbelangen zijn.

Met vriendelijke groet,

ir Marieke Brouwer
Medewerker watersysteem

T: +31314369591 **M:** +31625264131 **E:** M.Brouwer@wrij.nl



Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl

datum 27-2-2019
dossiercode 20190227-59-19977

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1, Bloemenkampsweg 6.

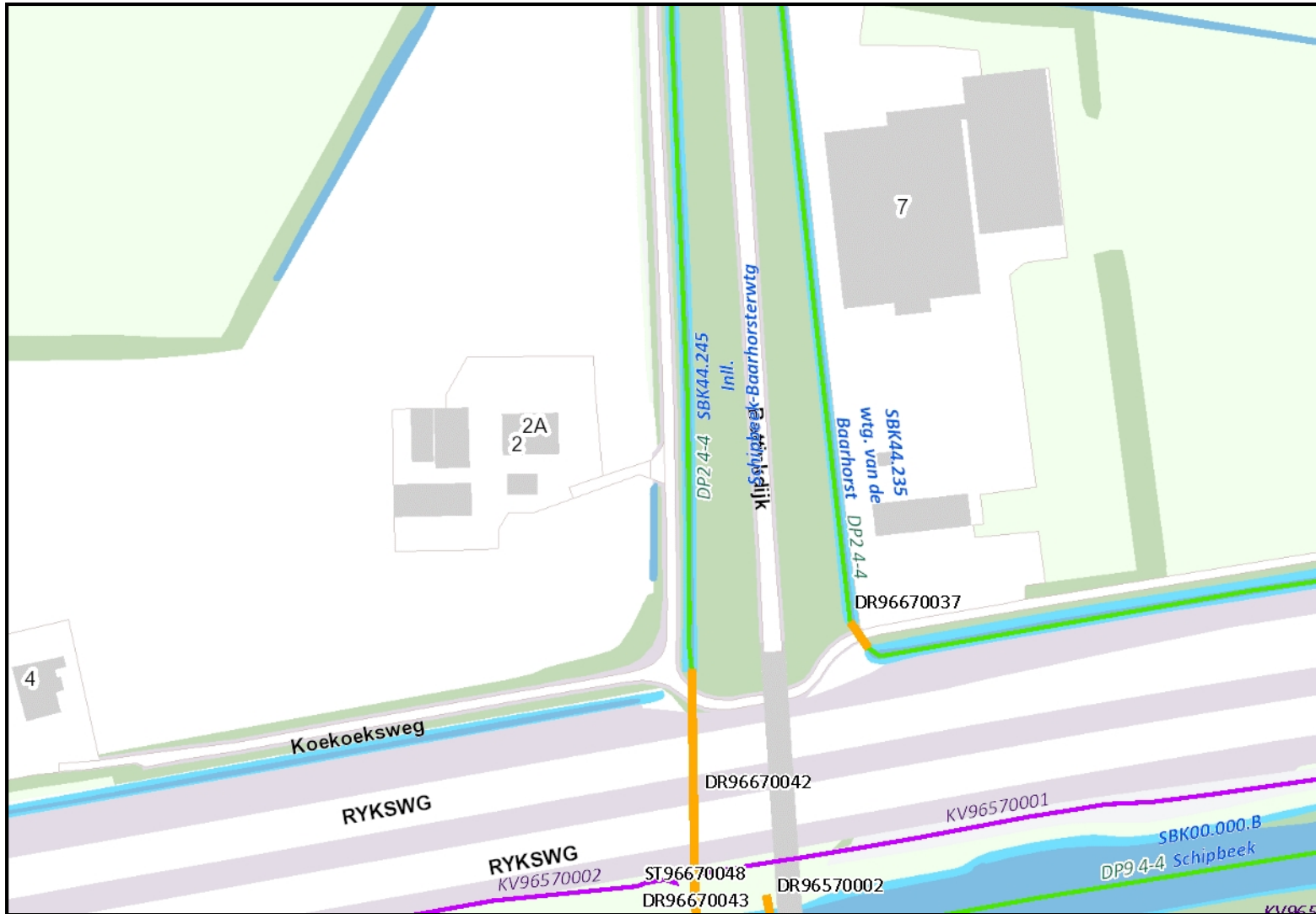
Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

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

www.dewatertoets.nl



Legenda

- waterschapsgrens
- brug (legger watersysteem)
- gemaal (legger watersysteem)
- sluis (legger watersysteem)
- stuw (legger watersysteem)
- vlonder/aanlegsteiger (legger v
- duiker (legger watersysteem)
- persleiding (kwantiteit) (legger
- keurprofiel (legger watersysteem
- watergang (legger watersysteem
- kadevak (legger watersysteem
- ▲ kadevak
- ▲ hoge grond
- ligplaats
- standplaats
- verblijfsobject
- kunstwerkdeel_mp
- <all other values>
- hoogspanningsmast
- transitie
- spoor_1
- <all other values>
- trein

Legger
 Koekoeksweg 2, Bathmen

Auteur: -
 Datum: 28-02-2019
 Schaal: 1:2.000

Waterschap

Postbus 148 - 7000 AC Doetinchem

Rijn en IJssel

Telefoon: 0314 - 369 369

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Bijlage 2 Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen

**Toelichting landschappelijke inpassing
Koekoeksweg 2 Bathmen
en
Toepassing KGO Bloemenkampsweg 6 Lettele
Wijzigen bestemming recreatiewoning naar bestemming wonen**



Luchtfoto Koekoeksweg 2 Bathmen



Foto woning Bloemenkampsweg 6 Lettele

Opdrachtgever:

Dhr en mevr. Temmink
Koekoeksweg 2
7437 RD Bathmen
E-mail: m.temmink@planet.nl>
Telefoon: 0570-54180

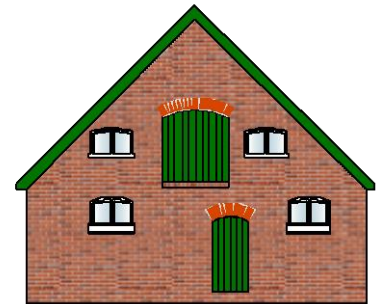
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

Toelichting landschappelijke inpassing Koekoeksweg 2

Op het erf aan de koekoekweg 2 te Bathmen wordt 572 vierkante meters landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes. De oppervlakte van deze schuur is 48 m2. Eveneens wordt op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 150 m2. Samen met het bestaande bijgebouw is na de transformatie 250 m2 bijgebouwen aanwezig. Koekoeksweg heeft een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn een paar jaar geleden beëindigd. Bij de boerderij hoort 7 hectare agrarische grond. Na wijzigen naar een woonbestemming mag volgens het bestemmingsplan buitengebied Deventer 250 m2 bijgebouwen aanwezig zijn of worden gebouwd. Op het erf aan de Koekoeksweg is na de transformatie 322 vierkante meter minder bebouwing. De sloop van landschapontsierende gebouwen en een bijdrage van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor toepassing van een gedeelte van de KGO (Kwaliteits Impuls Groene Omgeving) voor het wijzigen van bestemming van een recreatiewoning naar bestemming wonen aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele.

Kwaliteitsimpuls Koekoeksweg

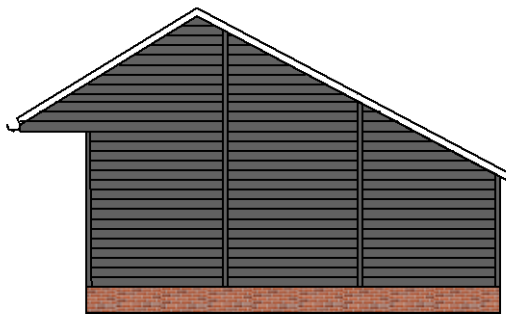
1. Sloop van 572 m2 landschapontsierende schuren
2. Aanleg van een groen geluidsscherm (houtsingel) langs de A1
3. Herbouw/herstel van oude stal
4. Aanplant van drie erf bomen
5. Bouw van bijpassende kapschuur



Schets gevel van de te restaureren stal

Voor deze impuls is een sloopplan, landschapsplan en schetsplan voor de nieuwbouw/verbouw deze als bijlagen toegevoegd.

Schets aanzicht nieuwe kapschuur



Wijzigen bestemming recreatie – wonen met toepassing van de KGO regeling Bloemenkampsweg 6 Lettele



12 juni 2018

Opdrachtgever:

Dhr. Hillebrand
Bloemenkampweg 6
7434 RJ Lettele
E-mail: johan@hillebrand.eu
Tel: 06-22556343

Gemachtigde:

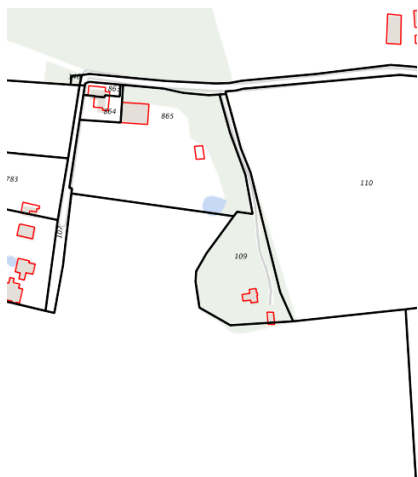
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Verzoek, namens opdrachtgever dhr. Johan Hillebrand, om medewerking voor het wijzigen van bestemming recreatie (verblijfsrecreatie) van perceel kadastraal bekend; Diepenveen K 109, Bloemenkampsweg 6, 7434 RJ te Lettele te wijzigen naar bestemming Wonen.

De opdrachtgever is bereid om de effecten van de gewenste ontwikkeling te compenseren in het kader van de provinciale regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

In dit verzoek doen wij een concreet voorstel voor een goede KGO invulling.

Situatie Bloemenkampsweg 6 Lettele



Kadastrale situatie

Luchtfoto, 2015



Foto's van de bestaande situatie van de woning en bijgebouw

Huidige bestemming

The screenshot displays a planning portal interface. On the left, there is a sidebar with the following sections:

- ENKELBESTEMMING** (Single Use): [Recreatie - Verblijfsrecreatie \(art. 15\)](#)
- BOUWVLAK** (Building Footprint): bouwvlak
- FUNCTIEAANDUIDING** (Function Designation): recreatiewoning
- GEBIEDSAANDUIDING** (Area Designation): [reconstructiewetzone - verwevingsgebied \(art. 47.6\)](#)

Below these sections, there is a box for the planning document:

Bestemmingsplan vastgesteld 01-03-2017 € 6,05 LEES MEER

At the bottom of the sidebar, there is a section for the plan:

BUITENGEBIED DEVENTER, 1E HERZIENING
Dossierstatus: in voorbereiding
Planstatus: vastgesteld
Overheid: [Deventer](#)
Datum: 23-11-2016
Identificatie: NL.IMRO.0150.D125aGU-GU01
Type plan: gerechtelijke uitspraak

The main part of the image shows a map of a plot with a grid pattern. A red line outlines the plot, and a green area within it is marked with a location pin and the number 109.

Voorstel voor compensatie in het kader van KGO regeling

1. Verkleinen van het bouwblok

Het bouwblok is relatief groot. Compactheid van erven voor bestemming wonen is belangrijk om verstening en verrommeling te voorkomen. Door deze te verkleinen wordt dit voorkomen en kan meer oppervlakte in deze situatie worden bestemd als natuur (N).

2. Slopen van landschapontsierende schuren

Het voorstel is om 572 m² landschapontsierende schuren met asbesthoudende daken te saneren op locatie Koekoeksweg 2 te Bathmen. Op locatie Koekoeksweg worden 3 schuren met asbesthoudende daken gesloopt. De slooppoppervlakte is 572 m². De eigenaar van deze locatie wil een nieuwe schuur bouwen met een oppervlakte van 190 m². Omdat de eigenaar ruim 3 ha grond heeft voor het hobbymatig houden van vee kan met een ontheffing maximaal 250 m² schuur worden gebouwd. Op het erf staat een gebouw van 60 m², deze blijft behouden. 572 m² wordt gesloopt minus 250 m² herbouw/behoud is een effectieve ontstening van 322 m². Na de sloop is het gehele erf vrij van asbest houdende daken.

Als bijlagen zijn het sloopplan, landschapsplan en bouwplan van Koekoeksweg 2 Bathmen bijgevoegd.



Bestaande situatie, luchtfoto jaar 2016

Te slopen schuren:

1. Varkensstal; oppervlakte 254 m²
2. Jongveestal: gedeeltelijke sloop, oppervlakte 201 m²
- 2a. Vernieuwing, oppervlakte 48 m²
3. Machineberging: oppervlakte 117 m²
4. Te verwijderen kuilvoerplaten

Totaal te saneren en te slopen gebouwen 572 m²



Schuur 1



Schuur 3 (met stormschade)



Schuur 2

Te behouden woonboerderij met bijgebouw
Oppervlakte van het bijgebouw is 60 m²



Huiskavel
Oppervlakte 3,25 hectare

Kadastrale
perceelsgrenzen

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Telefoon: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628	
Opdrachtgever		Dhr. en mevr M. Temmink Koekoeksweg 2 7437 RD Bathmen Telefoon: 0570-541803	
Projecttitel		Erftransformatie Koekoeksweg 2 Bathmen	
Titel tekening		Situatie en overzicht te slopen schuren	
Projectmanager	H. ten Have	Projectcode	2018034
	Getekend door		HTH
Goedgekeurd door		Nummering	1
Datum	10/05/18		van
Bestandsnaam	Temmink Bathmen		1
Nr.	Datum	Revisielijst	

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Bijlage 3 Inrichtingsplan Bloemenkampsweg 6



Weiland

Weiland
8,45+ NAP

Bestaand bos

DPV00K 00109G0000

Bestaand bos

Kadastrale perceelsgrenzen

6
Woning

10,95+ NAP

Bostuin

Schuur

Siituering versterken bosrand
Oppervlakte 110 m2

Siituering versterken bosrand
Oppervlakte 600 m2

weiland

Ecologische versterken van de bosrand

Het perceel, plangebied, Diepenveen, sectie K nummer 0109 heeft bestemming natuur
Het terrein is begroeid met voornamelijk eiken en berken. (Berken-eikenbos)
Het berken-eikenbos vertoont een eenvoudige structuur, met een duidelijke maar in hoogte beperkte boomlaag, overwegend bestaande uit zomereik, ruwe berk en zachte berk.
Door de hoogte liging is, de woning ligt ruim 2 meter hoger dan het omringende landschap, zijn de groeiomstandig voor de begoeiing droog.

Berken- eikenbos

De struiklaag is meestal ijl en soortenarm; uitsluitend sporkehout met enige regelmaat voor. Wilde lijsterbes komt daar minder regelmatig voor. Lianen zoals wilde kamperfoelie komen voor, maar klimmen niet hoog. Ook de kruidlaag is soortenarm, maar variabel. Grassen zoals pijpenstrootje domineren, ook bochtige smele komt voor. Dwergstruiken als blauwe bosbes willen ook nog weleens voorkomen, maar niet structureel. In de moslaag komen veenmossen wel voor, welke algemeen aangeduid kan worden als 'soms zeer soortenrijk'. Dit laatste uitsluitend wanneer de dominantie van pijpenstrootje in de kruidlaag achterwege blijft.

Ecologische versterking van de bosrand door nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag.
Te beplanten oppervlakte is 710 m2. Plantplaatsen in het veld te bepalen.

Nieuwe aanplant van bosplantsoen:

Bomenlaag:

- 25 st Castanea sativa, tamme kastanje
- 25 st Fagus sylvatica, beuk
- 25 st Pinus sylvestris, grove den

Struikenlaag:

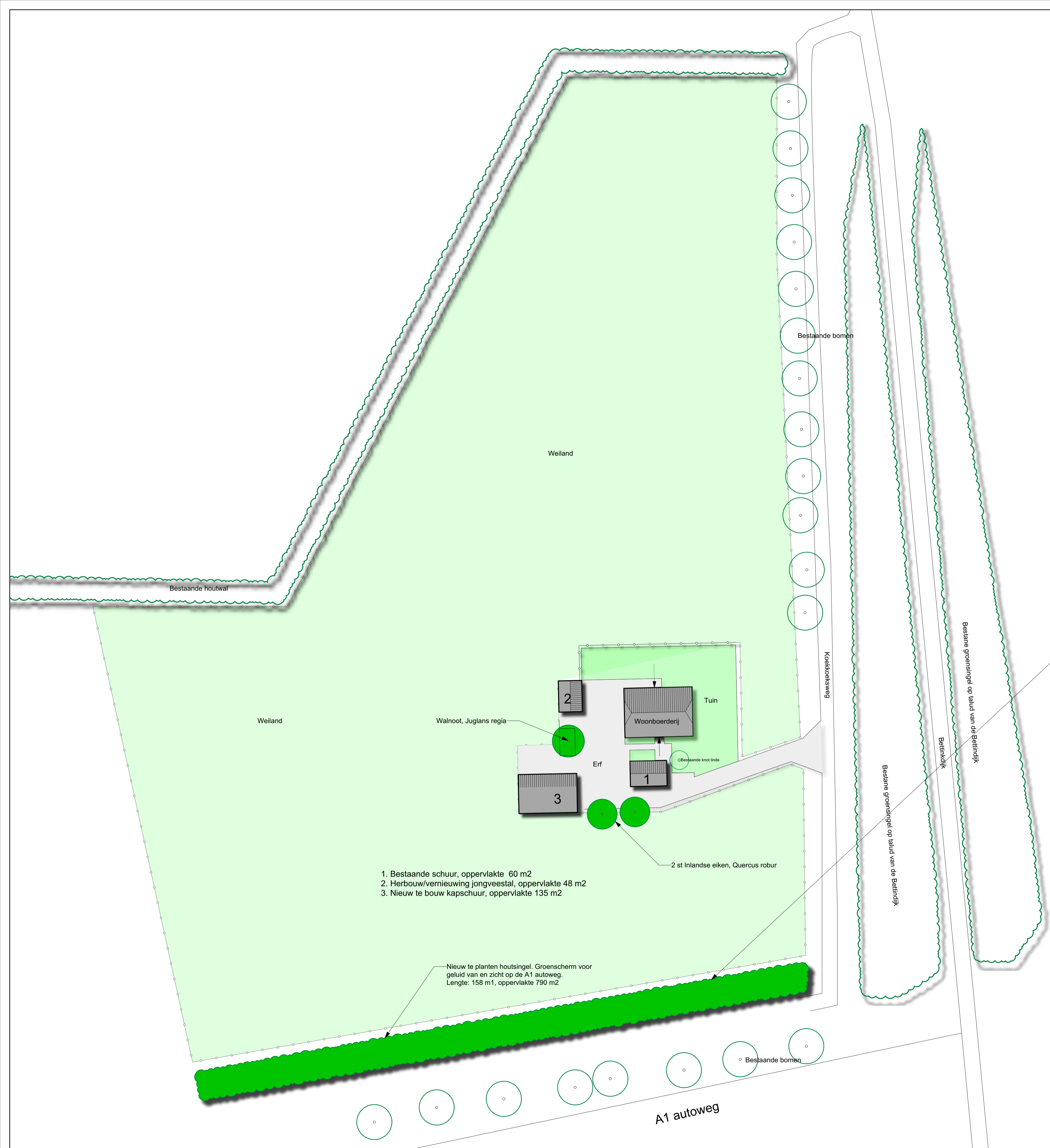
- 50 st Sorbus aucuparia, lijsterbes
- 25 st Lonicera periclymenum, wilde kamperfoelie
- 10 st Malus, wilde appel
- 50 st Vaccinium myrtillus, blauwe bosbes
- 25 st Rhamnus frangula, sporkehout
- 25 st Amelanchier lamarckii, krent

**Wijziging van bestemming
Bloemenkampsweg 6 Lettele**

Titel KGO, versterken van de bosrand		
Tekening nummer 2018090	Getekend door HTH	Datum 12/07/18
Bestandsnaam Hillebrand Lettele, schaal 1:500 A3 formaat		

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Bijlage 4 Inrichtingsplan Koekoeksweg 2



- 1. Bestaande schuur, oppervlakte 60 m2
- 2. Herbouw/vernieuwing jongveestal, oppervlakte 48 m2
- 3. Nieuw te bouw kapschuur, oppervlakte 135 m2

2 st Inlandse eiken, Quercus robur

Nieuw te planten houtsingel. Groenscherm voor geluid van en zicht op de A1 autoweg. Lengte: 158 m1, oppervlakte 790 m2

Beplantingsplan houtsingels

Te beplanten oppervlakte: 790 m2
 Plantafstand 125x125 cm
 Aantal planten: 500 st
 Plantwijze: vrije keus
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
 Sortiment: aantal

Boomsorten	
30% Quercus robur, inlandse eik	150
10% Betula pendula	50
Struikensorten:	
10% Corylus avellana, hazelaar	50
10% Amelanchier lamarckii, krent	50
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	50
10% Viburnum opulus, gelderse roos	50
10% Prunus spinosa, sleedoorn	50
Verrijkingssortiment aan te planten in de randen	
3% Malus sylvestris, Wilde Appel	15
3% Prunus, Roggepruim	15
4% Rosa arvensis, Bosroos	20

Toelichting
 De hoofdhoutsoort, voor de aanleg, is de inlandse eik. Naast deze boomsoort worden elsen en berken geplant. De els en berk groeien snel en geeft snel aankleding van het erf. Door beheer (dunning) worden in de komende 20 jaar de elsen afgezet. Er worden vier soorten inheemse struiken aangeplant voor de (stukkenlaag) onderbegroeiing. Ter verrijking worden 3 soorten toegepast voor extra voedsel voor fauna. T.b.v. verbetering van de bijstand wordt een bloemenmengsel in de randen van de bosjes gezaaid. Het eindbeeld is gericht op een sallandse houtsingel met hoofdhoutsoort eiken. Enkele, 7 - 10 stuks, eiken in de singel mogen uitgroeien tot solitaire bomen.

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Telefoon: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628	
Opdrachtgever		Dhr. en mevr M. Temmink Koekoeksweg 2 7437 RD Bathmen Telefoon: 0570-541803	
Projecttitel		Erftransformatie Koekoeksweg 2 Bathmen	
Titel tekening		Landschappelijke inpassing	
Projectmanager	H. ten Have	Projectcode	2018034
Getekend door	HTH	Schaal	1:500, A1 formaat geprint
Goedgekeurd door		Nummering	1
Datum	10/05/18		van
Bestandsnaam	Temmink Bathmen		1
Nr.	Datum	Revisielijst	

Ruimtelijke onderbouwing Gorsseweg 12a en 16

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	2
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Nieuwe situatie	4
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	6
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	6
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	7
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	8
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	8
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	8
2.4	Gemeentelijk beleid	14
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	14
	2.4.2 <i>Beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing</i>	14
	2.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	15
	2.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	16
	2.4.5 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	16
	2.4.6 <i>Werkwijze ecologie</i>	16
	2.4.7 <i>Woonvisie 2018</i>	16
	2.4.8 <i>Conclusie</i>	16
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Natuurwaarden	17
3.3	Natuurinclusief bouwen	18
3.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
3.5	Verkeer	20
3.6	Water	20
3.7	Conclusie	20
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	21
4.3	Bodem	21
4.4	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Hoogspanningslijnen	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.9	Conclusie	23
	BIJLAGEN	24
	Bijlage 1 Watertoets	24
	Bijlage 2 Inrichtingsplan Gorsselseweg 12a en 16	25

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Aan de Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen bevindt zich een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. De woningen met nummers 12a en 16 zijn bedrijfswoningen.

Het agrarisch bedrijf aan de Gorsselseweg 12a en 16 is een intensieve veehouderij. Het pluimveebedrijf is inmiddels beëindigd. Op het agrarisch bouwblok staan diverse schuren. De opdrachtgever wil de saneringsregeling toepassen op de aanwezige kippenschuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Aansluitend aan dit perceel is ook de Gorsselseweg 12 gelegen, deze heeft al een woonbestemming.

Hierna volgt een weergave van de huidige situatie.

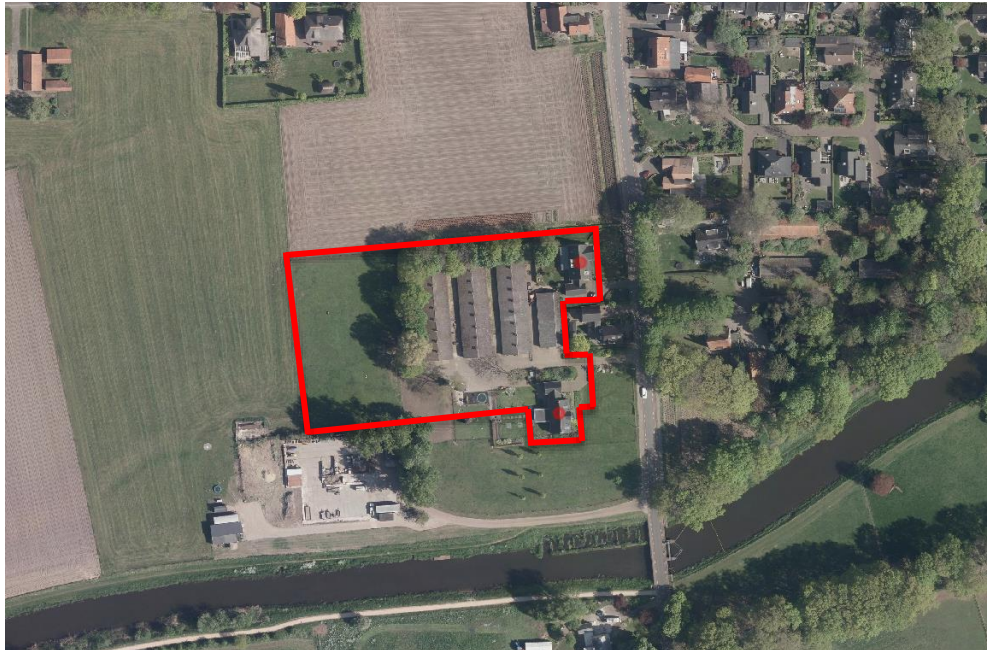


Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie Gorsselseweg 16 en 12a

1.2 Ligging plangebied

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

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



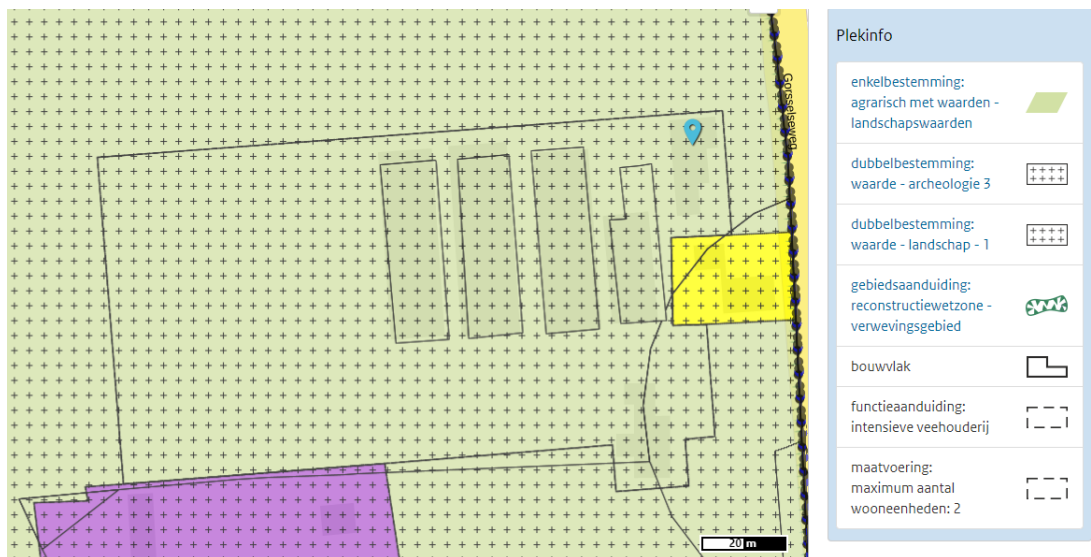
Figuur 2: Ligging plangebied Gorsselseweg 12a en 16

Het plangebied betreft de huidige Gorsselseweg 12a, 14 en 16 (rood omlijnd). De nummers 12a en 16 zijn de bedrijfswoningen. Gorsselseweg 14 is het adres van de schuren. Tussen deze twee bedrijfswoningen staat nog een woning, nummer 12, die een woonbestemming heeft. Deze blijft ongewijzigd en maakt geen onderdeel uit van dit plan.

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.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Het plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”. Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waarde - landschap - 1”. Daarnaast rust er deels de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3” en voor een klein deel “Waarde - archeologie 4” op het perceel. De planlocatie heeft de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en als maatvoering is aangegeven “Maximum aantal wooneenheden: 2”. De locatie heeft de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verweingsgebied”.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de Gorsselseweg 12a en 16 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind.

1.4

Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” behorende bij de locatie Gorsselseweg 12a en 16 krijgt een woonbestemming. Er worden schuren gesloopt en het bouwvlak wordt verkleind. Het voormalige agrarische bouwvlak krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”.

Op het agrarisch bouwvlak staan diverse schuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken.



Figuur 4: Overzicht van de te slopen schuren

Met toepassing van de saneringsregeling (250 m² plus 1/3 x overige m²) kan 728 m² worden behouden, dan wel worden teruggebouwd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

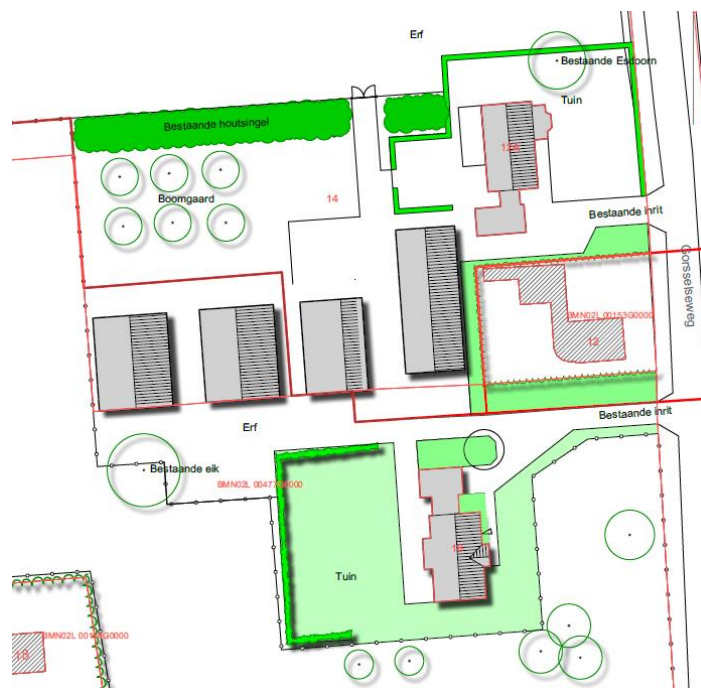
In de nieuwe situatie krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 de overige 356 m² voor bijgebouwen. De schuren worden gebruikt voor opslag en deels gebruikt voor kantoor (bedrijf aan huis).

Van beide bedrijfswoningen wordt de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Van de nieuwe schuren is hierna een impressie weergegeven, van de mogelijke uitvoeringen.



Figuur 5: Impressie van schuren op het erf

Een inrichtingsplan met de landschappelijk inpassing, is hierna schematisch en in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing volledig bijgevoegd.



Figuur 6: Overzicht van nieuwe situatie

Door de situering ontstaat voor de beide bedrijfswoningen een bouwblok met bestemming "Wonen". De huidige eigendomssituatie van beide woningen blijft ongewijzigd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 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.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

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 sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;

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

2.2.3

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 waddeengebied;
- 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

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 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.

2.3 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.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. Er worden schuren gesloopt en in kleinere oppervlakte teruggebouwd, het aantal woningen blijft gelijk en het voormalige agrarisch bouwblok wordt verkleind. Door de nieuwe woonfunctie op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

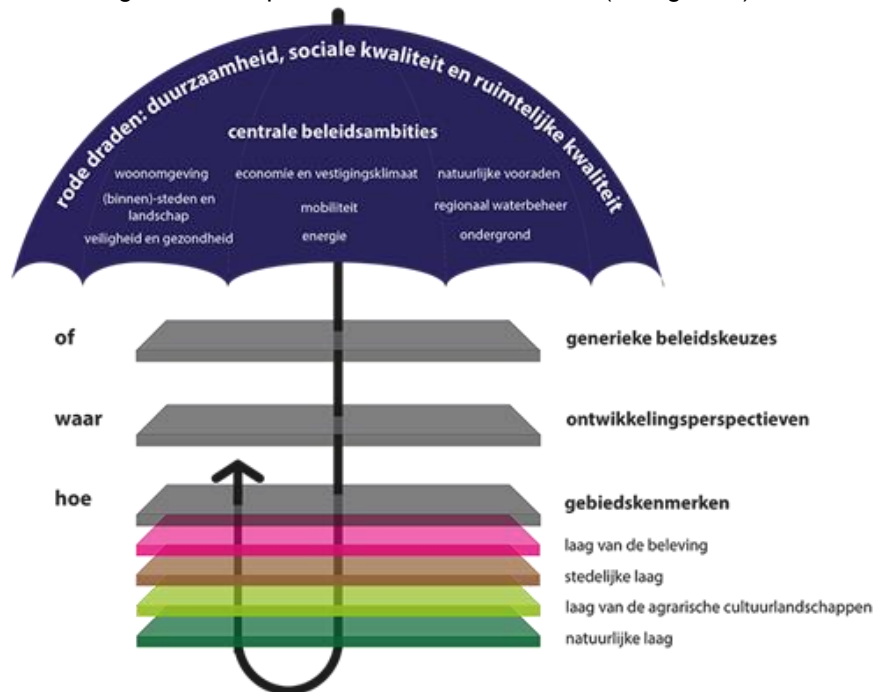
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij een agrarisch bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er worden geen woningen of nieuwe functies toegevoegd. De KGO afweging is in dit geval ingevuld door het toepassen van de saneringsregeling met de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

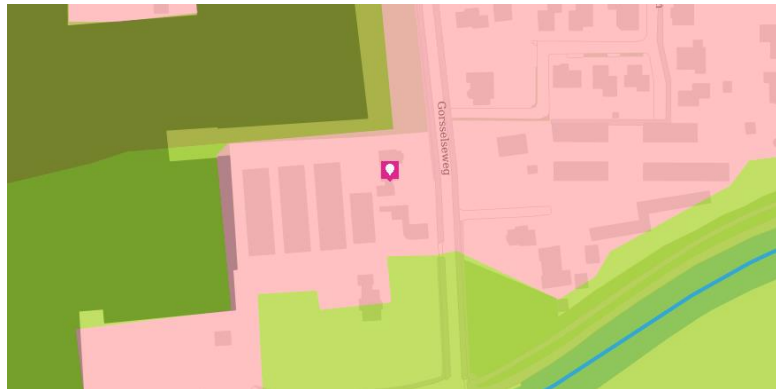
1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsiende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. 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, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (zie figuur 8).

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



■ Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

Figuur 8: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Binnen de zones “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken” staan in Overijssel het bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen centraal. Dit is inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden ook kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de agrarische bestemming wijzigt naar een woonbestemming, past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

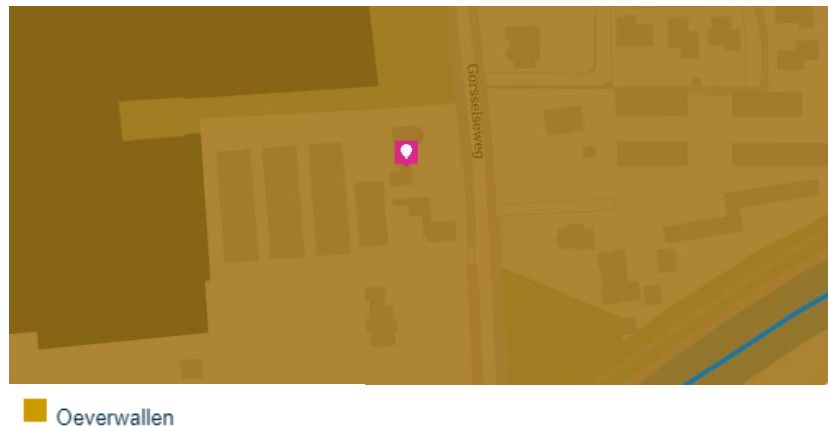
3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

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

Het plangebied ligt in oeverwalgebied (zie figuur 9). De oeverwallen zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoobos) met een weelderige struikenlaag. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



Figuur 9: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

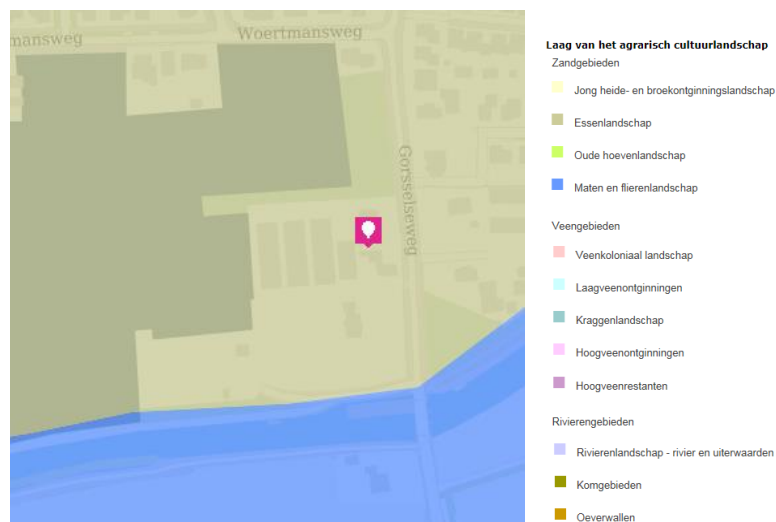
De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen.

De oeverwallen zijn voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende erfbeplanting, de planlocatie weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van het landschap en versterking van de plaatselijke erfstructuur.

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. De planlocatie ligt in een essenlandschap (figuur 10).



Figuur 10: Weergave Laag van het agrarisch cultuurlandschap en plangebied

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

In het geval van de Gorsselseweg het erf nader landschappelijk ingepast, waardoor het aansluit op de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

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. In de stedelijke laag ligt de planlocatie in de zone "Woonwijken 1955 – nu", zie de weergave hierna.



Figuur 11: Weergave Stedelijke laag, plangebied en omgeving

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken.

De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte.

Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de stedelijke laag. Op deze manier worden de voormalige agrarische woningen opgenomen in de wijk. Het agrarische bedrijf, dicht aan de rand van het dorp, verdwijnt. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de beleving

In deze laag valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld" en de zone "donkerte", zie hierna.



Figuur 12: Laag van de beleving, plangebied en omgeving

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de gewenste nieuwbouw zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan. Het voorliggend past in de lust- en leisure laag.

De planlocatie ligt ook in de zone die is aangeduid als “donkerte”. 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.

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 een woonfunctie, wat voorheen een agrarische functie was. Het terrein zal weinig gebruik maken van kunstlicht. De functie past dus goed binnen laag van de beleving.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

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 aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing

De plan is getoetst aan het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing van de gemeente Deventer.

Volgens artikel 4.8.5 van het geldende bestemmingplan kan een (intensief) agrarisch bedrijf worden beëindigd en kunnen schuren worden teruggebouwd of behouden blijven voor een vervolgfunctie.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Op het agrarisch bouwblok staan diverse schuren. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.683 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Met toepassing van de saneringsregeling (250 m² plus 1/3 x overige m²) kan 728 m² worden behouden dan wel teruggebouwd. In de nieuwe situatie krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 het overige 356 m² voor bijgebouwen. Van beide bedrijfswoning wordt de bestemming omgezet naar een vervolgfunctie: namelijk "Wonen".

Voor het nieuwe erf is een inrichtingsplan gemaakt met een landschappelijk inpassing, deze is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing ingesloten. Door de situering ontstaat voor de beide bedrijfswoningen een bouwblok met de bestemming "Wonen". De huidige eigendomssituatie van beide woningen blijft ongewijzigd.

2.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het plangebied is gelegen in een bosgebied in de zone 'dekzandruggen'. Zie hierna.



Figuur 13: Weergave kaart Landschapsontwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

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 enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. 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 plangebied ligt aan de rand van het dorp, in de overgang naar het buitengebied. Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld dat tegemoet komt aan de uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

2.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.5 Beroep en Bedrijf aan huis

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.6 Werkwijze ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Gorsselseweg is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is dit nader toegelicht.

2.4.7 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

2.4.8 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. 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.

3.2 Natuurwaarden

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

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 bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

De gevels van de kippenstallen bezitten geen spouw. Van de meest oostelijke stal is het dak niet geïsoleerd waardoor verborgen ruimtes ontbreken. De westelijke twee stallen bezitten wel een ruimte onder het flauwe dak doordat onder de golfplaten isolatieplaten zijn aangebracht. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen de platen en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De platen zijn van een glad folie die slecht houvast bieden. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

Van de gebouwen op het erf is van de oostelijke stal alles enkellaags. Dit gebouw is ongeschikt als nestplaats voor vogels. De twee westelijke stallen bezitten een ruimte onder het dak die voor vogels (lastig) toegankelijk is via de dakrand onder de overstekende golfplaten. Inspectie van de ruimte nabij de dakrand heeft geen sporen van gebruik opgeleverd. Er was geen nestmateriaal aanwezig en ook geen slijtage en uitwerpselen. Het voorkomen van vaste nestplaatsen van Steenuil, Kerkuil en Huismus wordt uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal een kilometer. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

3.3 **Natuurinclusief bouwen**

Voor de planlocatie is een aanbeveling gedaan voor erf natuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 25 januari 2018. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd en is hierna weergegeven.

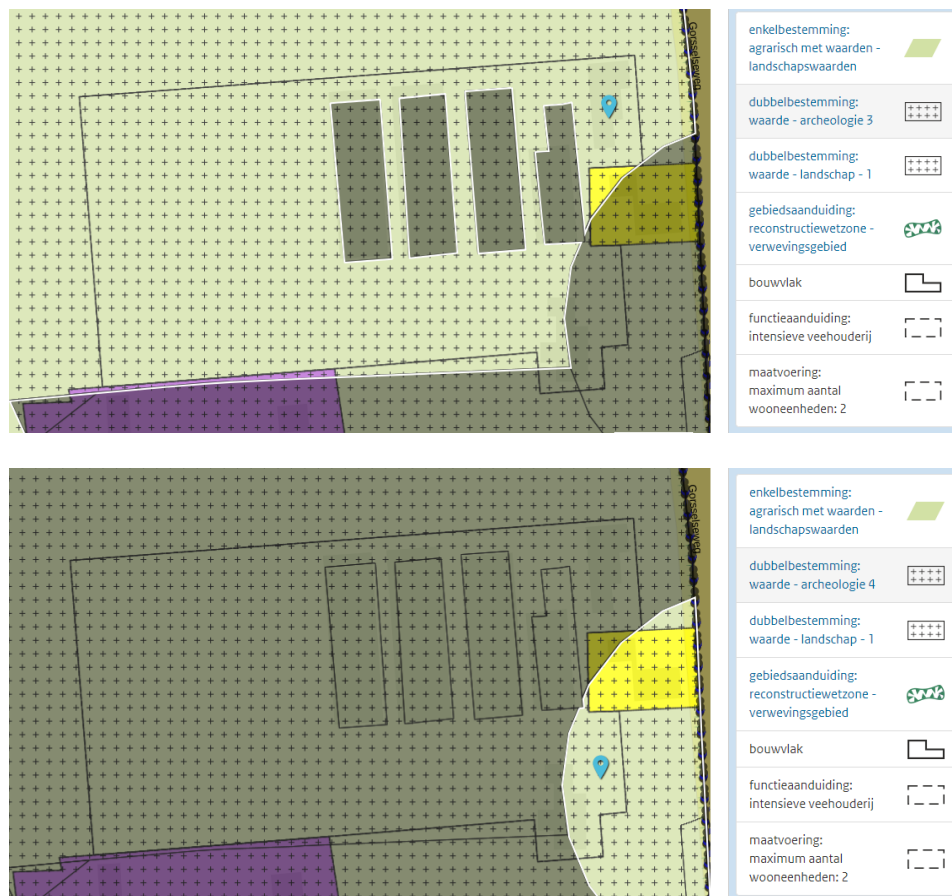
Het erf- en landschapsplan voorziet in de aanplant van een kleine boomgaard en een heg. Het terrein is grotendeels verhard en het zakelijke gebruik laten weinig ecologische maatregelen toe. De constructie en de beperkte hoogte van de schuren bieden weinig mogelijkheden voor voorzieningen. Er kan worden overwogen om aan de noordzijde van het terrein een haag aan te leggen die aansluit op de bestaande houtsingel en die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. Als soortspecifieke maatregel zou in de boomgaard een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. Zolang de bomen jong zijn kan dat op een paal.

3.4 **Archeologische en cultuurhistorische waarden**

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

In het plangebied geldt dat er gedeeltelijk een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is, zie de weergave hierna (het uitgelichte deel).

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16



Figuur 14: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Een ander gedeelte van het agrarische bouwblok heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie de weergave hierboven (het uitgelichte deel).

Ter plaatse van de gebouwen geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

In de nieuwe situatie blijven de woningen ongewijzigd en worden er schuren gesloopt en gerenoveerd. Dit is wat betreft verstoring van de bodem en bijbehorende archeologische waarde een ongewijzigde situatie.

Daarnaast krijgt de woning op Gorsselseweg 12a maximaal 372 m² oppervlakte voor bijgebouwen en Gorsselweg 16 de overige 356 m² voor bijgebouwen. Dit is een nieuwe situatie. Voor deze schuren komt geen fundering dieper dan 0,5 meter. Er worden dus geen werkzaamheden uitgevoerd die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.5 Verkeer

De woningen aan de Gorsselseweg 12a en 16 hebben ieder hun eigen toegangsweg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 50 km/uur.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.6 Water

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Zie bijlage 1.

3.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna 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 Wet milieubeheer en afstanden

In onderhavig plan worden twee bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woningen is hetzelfde, het zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij “woningen behorende bij een voormalige veehouderij”. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten zuidwesten van de planlocatie aan de Gorsselseweg 18 ligt een bedrijvenbestemming, een chemiedepot. De afstand van de dichtst bij gelegen woning (Gorsselseweg 16) bedraagt 52 meter. Dit is voldoende.

Aan de richtafstanden, uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, wordt voldaan.

4.3 Bodem

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

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een agrarische functie had. Bijgebouwen worden nieuw gebouwd, maar ingevolge de planregels mogen die niet bewoond worden.

Het terrein behoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

4.4 Geluid

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. Dat is de huidige functie (agrarisch) ook. De afstand van de woningen tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

4.5 Luchtkwaliteit

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.

Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

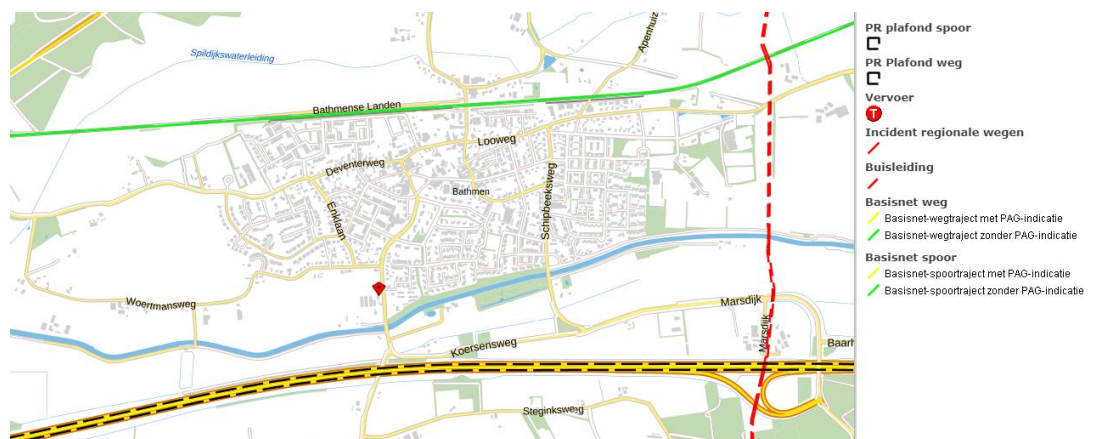
Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied aan de normstelling voor luchtkwaliteit.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

4.6 Hoogspanningslijnen

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.

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een gasbuisleiding ligt (zie figuur 15).



Figuur 15: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plangebied ligt op 1.500 meter afstand van deze hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

De snelweg (de A1), ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als een wegtraject met PAG - (Plasbrandaandachtsgebied) indicatie. De afstand van de dichtst bij gelegen woning (Gorsselseweg 16) tot de snelweg is 210 meter.

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

De plaatsgebonden risicocontouren van de snelweg reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Over de spoorlijn, ten noorden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 720 meter en de planlocatie ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de spoorlijn.

De hoogte van het groepsrisico wijzigt door deze functieverandering niet doordat het aantal woningen gelijk blijft.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat een functiewijziging van agrarisch naar wonen. 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.

4.9 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

Van: Marieke Brouwer [mailto:M.Brouwer@wrij.nl]

Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 17:00

Aan: VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>

Onderwerp: RE: informatie watertoets

Beste,

Het klopt dat voor beide locaties alle vragen met nee beantwoord kunnen worden. Dit betekent, dat beide plannen waterhuishoudkundig niet van belang zijn. Het is voldoende om in de waterparagraaf te benoemen dat er geen waterbelangen zijn.

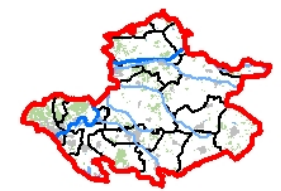
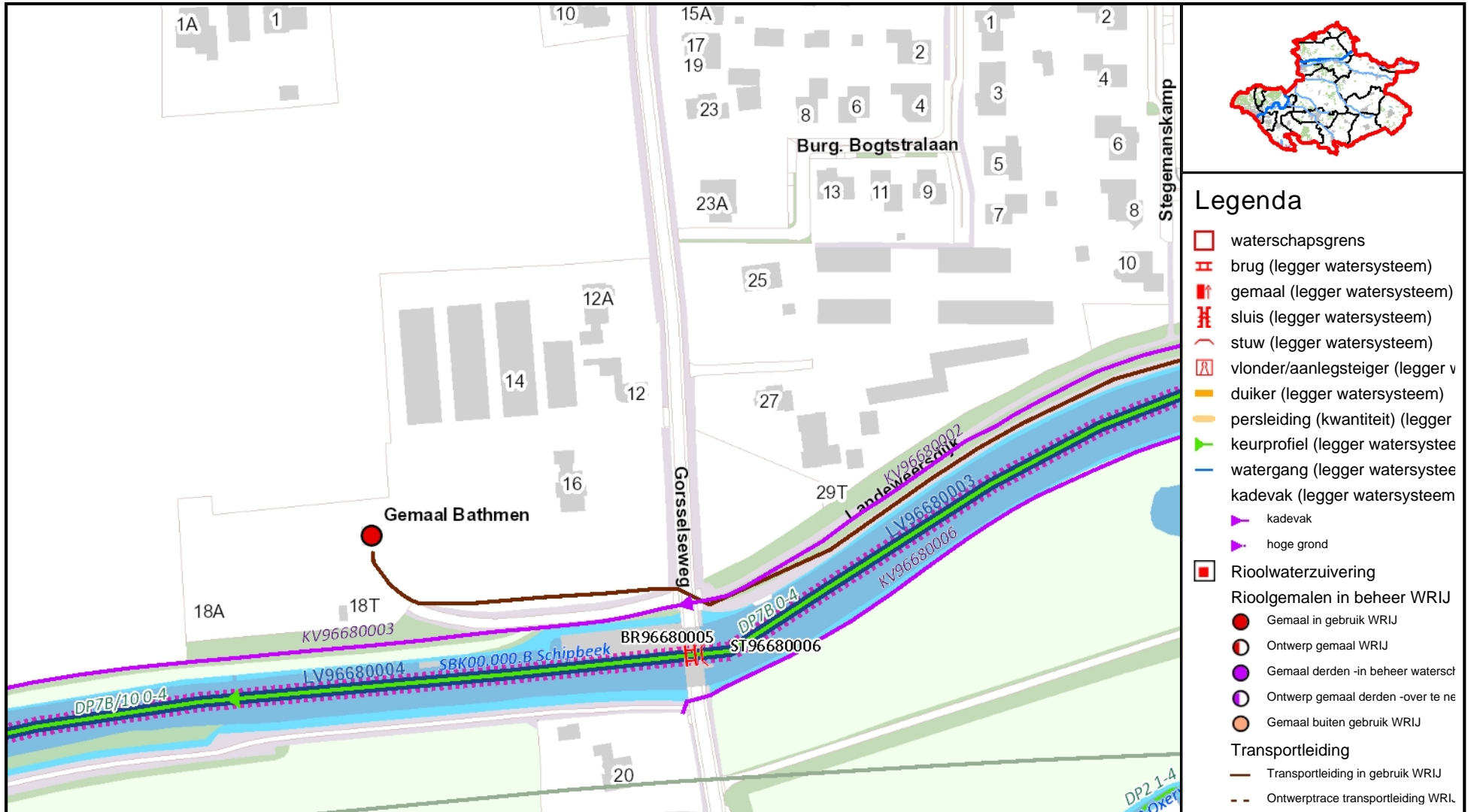
Met vriendelijke groet,

ir Marieke Brouwer
Medewerker watersysteem

T: +31314369591 **M:** +31625264131 **E:** M.Brouwer@wrij.nl

Waterschap  Rijn en IJssel
WATERBEHEER: VEILIG EN OP MAAT

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl



Legenda

- waterschapsgrens
- brug (legger watersysteem)
- gemaal (legger watersysteem)
- sluis (legger watersysteem)
- stuw (legger watersysteem)
- vlonder/aanlegsteiger (legger v)
- duiker (legger watersysteem)
- persleiding (kwantiteit) (legger)
- keurprofiel (legger watersysteem)
- watergang (legger watersysteem)
- kadevak
- hoge grond
- Rioolwaterzuivering
- Rioolgemalen in beheer WRIJ**
 - Gemaal in gebruik WRIJ
 - Ontwerp gemaal WRIJ
 - Gemaal derden -in beheer watersch
 - Ontwerp gemaal derden -over te ne
 - Gemaal buiten gebruik WRIJ
- Transportleiding**
 - Transportleiding in gebruik WRIJ
 - Ontwerptrace transportleiding WRIJ

Legger
Gorsselseweg 12a-16, Bathmen

Auteur: -
Datum: 28-02-2019
Schaal: 1:2.000

Waterschap Rijn en IJssel

Postbus 148 - 7000 AC Doetinchem  Telefoon: 0314 - 369 369

Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Bijlage 2 Inrichtingsplan Gorsselseweg 12a en 16

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud van bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2

Te behouden schuur
Afmetingen 23,25 x 9,56 m
Oppervlakte 222 m2

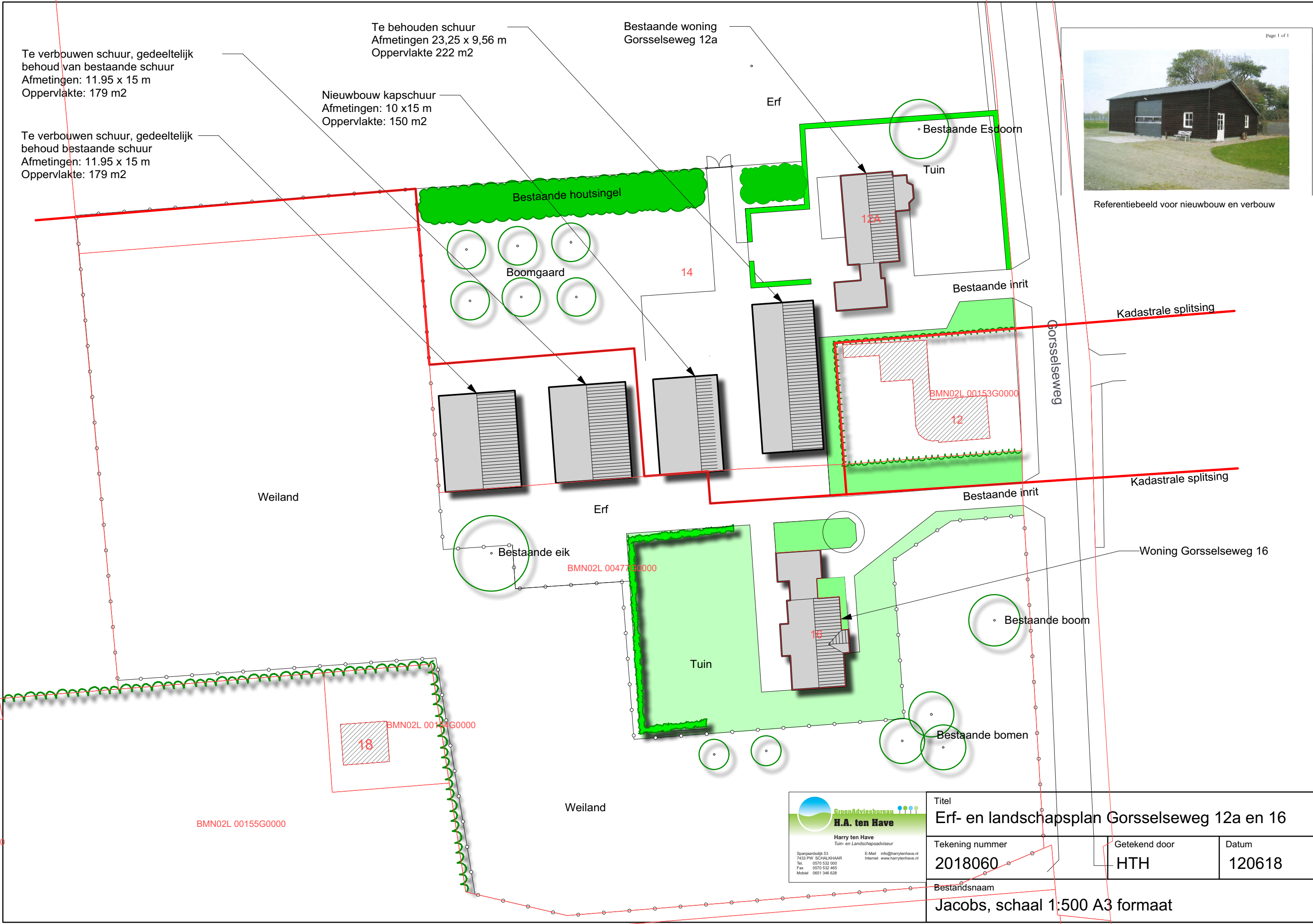
Nieuwbouw kapschuur
Afmetingen: 10 x15 m
Oppervlakte: 150 m2

Bestaande woning
Gorsselseweg 12a

Te verbouwen schuur, gedeeltelijk behoud bestaande schuur
Afmetingen: 11.95 x 15 m
Oppervlakte: 179 m2



Referentiebeeld voor nieuwbouw en verbouw



GreenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALDHAAAR
Tel. 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Titel Erf- en landschapsplan Gorsselseweg 12a en 16		
Tekening nummer 2018060	Getekend door HTH	Datum 120618
Bestandsnaam Jacobs, schaal 1:500 A3 formaat		

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Nieuwe situatie	5
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	8
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	10
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	10
2.4	Gemeentelijk beleid	16
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	16
	2.4.2 <i>Rood voor rood beleid</i>	16
	2.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	18
	2.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	19
	2.4.5 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	19
	2.4.6 <i>Werkwijze ecologie</i>	19
	2.4.7 <i>Woonvisie 2018</i>	19
	2.4.8 <i>Conclusie</i>	19
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Natuurwaarden	20
3.3	Natuurinclusief bouwen	21
3.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	22
3.5	Verkeer	25
3.6	Water	26
3.7	Conclusie	28
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	29
4.3	Bodem	29
4.4	Geluid	30
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Hoogspanningslijnen	31
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.9	Duurzaamheid	32
4.10	Conclusie	32

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

BIJLAGEN	33
Bijlage 1 Watertoets.....	33
Bijlage 2 Inrichtingsplan Assinksteeg 4	34
Bijlage 3 Impressie nieuwe erf en gebouwen	35
Bijlage 4 Toelichting erf- en landschapsplan Assinksteeg.....	36
Bijlage 5 Bodemonderzoek en beoordeling Assinksteeg	37

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Aan de Assinksteeg 4 te Lettele bevindt zich een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning.

De agrarische activiteiten, melkveehouderij, zijn een aantal jaren geleden gestopt. De nieuwe eigenaar wil door transformatie de oude boerderij behouden en de gronden hobbymatig gebruiken voor het houden van vee en akkerbouw. Om de boerderij te behouden en weer toekomstbestendig te maken zijn grote (herstel)verbouwingen noodzakelijk. Met de landschapsarchitect en monumentdeskundige van gemeente Deventer is voor het erf en de gebouwen een ruimtelijke verkenning gedaan.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk de historische boerderij te behouden en te herstellen in oorspronkelijke staat, door deze te splitsen in twee wooneenheden. Daarnaast kan door het slopen van voormalige agrarische bebouwing op het erf, met toepassing van de Rood voor Rood regeling, een extra woning worden toegevoegd.

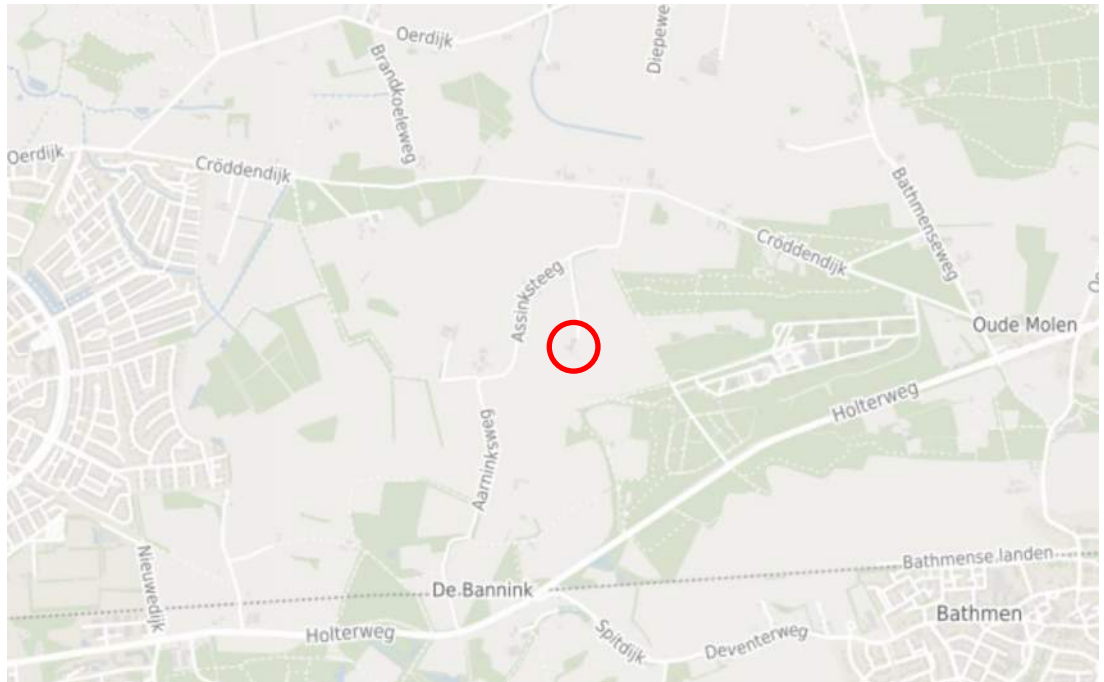


Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie

1.2 Ligging plangebied

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

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



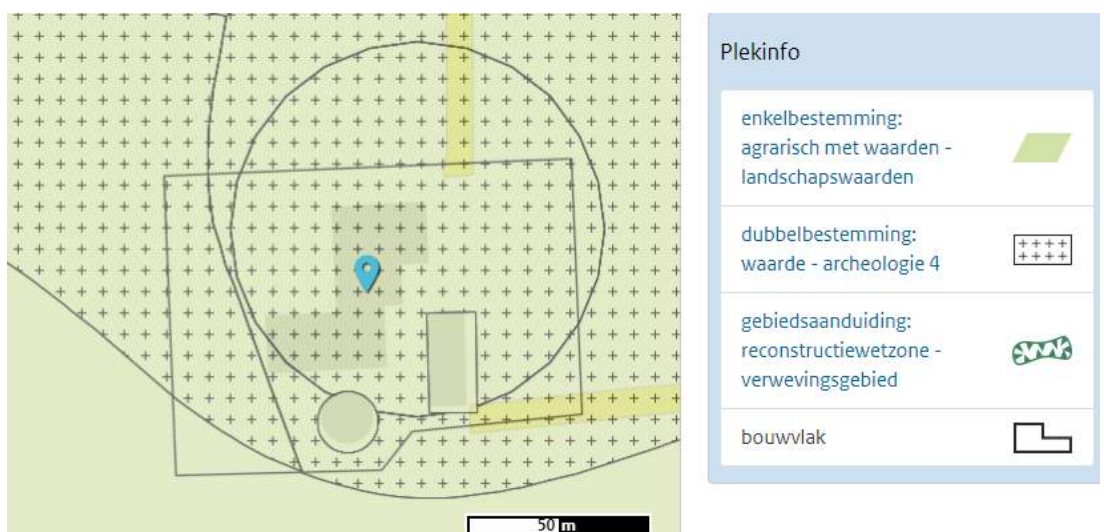
Figuur 2: Ligging plangebied

Het plangebied betreft Assinksteeg 4 te Lettele, de locatie ligt in het buitengebied van Deventer, tussen Colmschate en Oude Molen.

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.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Het plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”. Het perceel heeft deels de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 4” en voor een klein deel “Waarde - archeologie 3” op het perceel. De locatie heeft de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming met 3 wooneenheden aan de Assinksteeg 4 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4

Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” krijgt een woonbestemming. De nieuwe eigenaar wil door transformatie de oude boerderij behouden en de gronden hobbymatig gebruiken voor het houden van vee en akkerbouw. De boerderij is groot. De inhoud van de boerderij is ruim 2.000 m³ en hierdoor geschikt om te splitsen in twee wooneenheden. Door de boerderij te herstellen, te restaureren kan deze behouden worden. Dit vraagt om een forse investering. Het behoud van deze hoeve is een grote kwaliteitsimpuls voor haar omgeving. Door toepassing van de KGO regeling, Kwaliteit Impuls Groene Omgeving, kan deze historische hoeve worden hersteld en behouden. Hierna volgt een impressie van de nieuwe aanzichten van de boerderij.

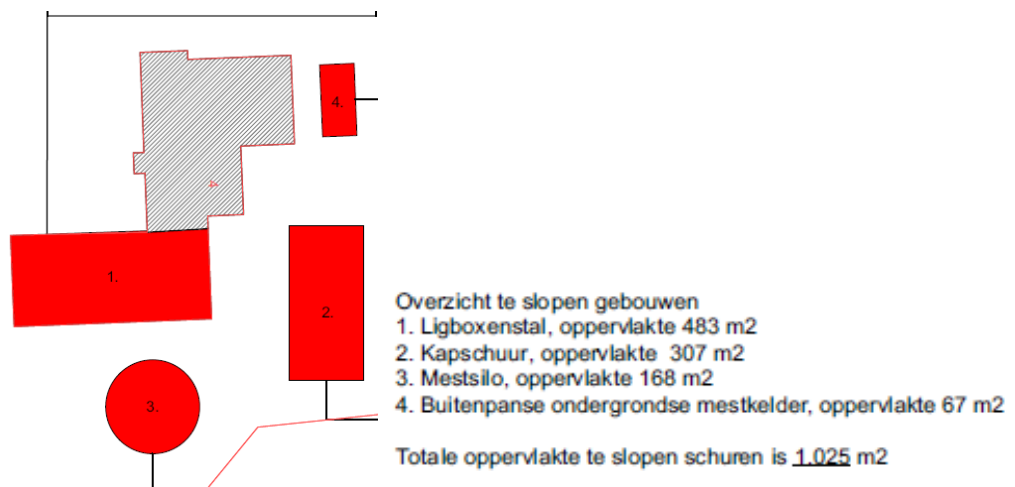


Figuur 4: Impressie van de nieuwe aanzichten van de boerderij

In bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is een volledige weergave ingesloten.

Er worden op het erf ook schuren en een mestsilos gesloopt. De schuren hebben een totale oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken.

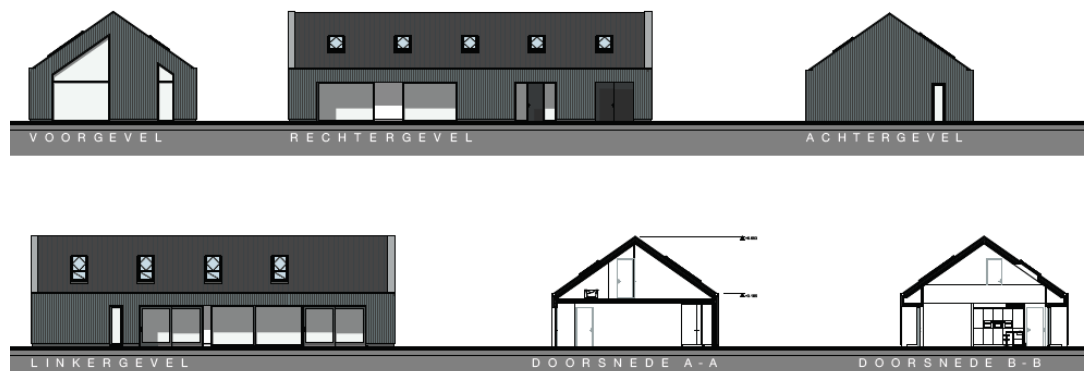
Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



Figuur 5: Overzicht van de te slopen schuren

Door het slopen van ongeveer 1.000 m² landschapsontsierende gebouwen op het erf kan met toepassing van de Rood voor Rood regeling een extra woning worden toegevoegd.

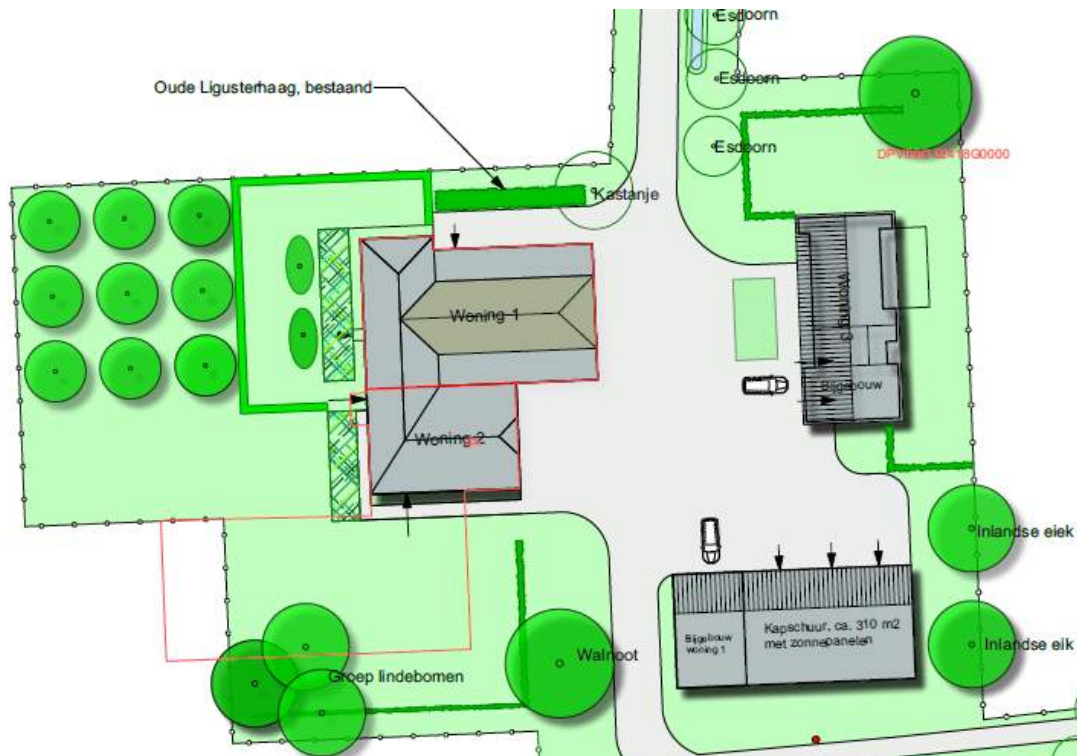
Van de nieuw op te richten woning met bijgebouw is een impressie gemaakt. Deze is hieronder en in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.



Figuur 6: Impressie van de nieuwe woning

Een inrichtingsplan met de landschappelijk inpassing, is hierna schematisch en in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing volledig bijgevoegd. In bijlage 3 is ook een 3D impressie van het gehele nieuwe erf weergegeven.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



Figuur 7: Overzicht van nieuwe situatie

Door de situering ontstaat een bouwblok met bestemming "Wonen", waar 3 wooneenheden zijn toegestaan. De twee wooneenheden in de boerderij moeten aangegebouwd zijn.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 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.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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 twee woningen, waarbij 2.406 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;

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

2.2.3

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 waddegebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 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.

2.3 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.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. Er worden schuren gesloopt, ter compensatie daarvan komt er één woning bij. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak af. Om de historische boerderij te behouden wordt deze geschikt gemaakt voor twee woningen. Door de nieuwe woonfunctie op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

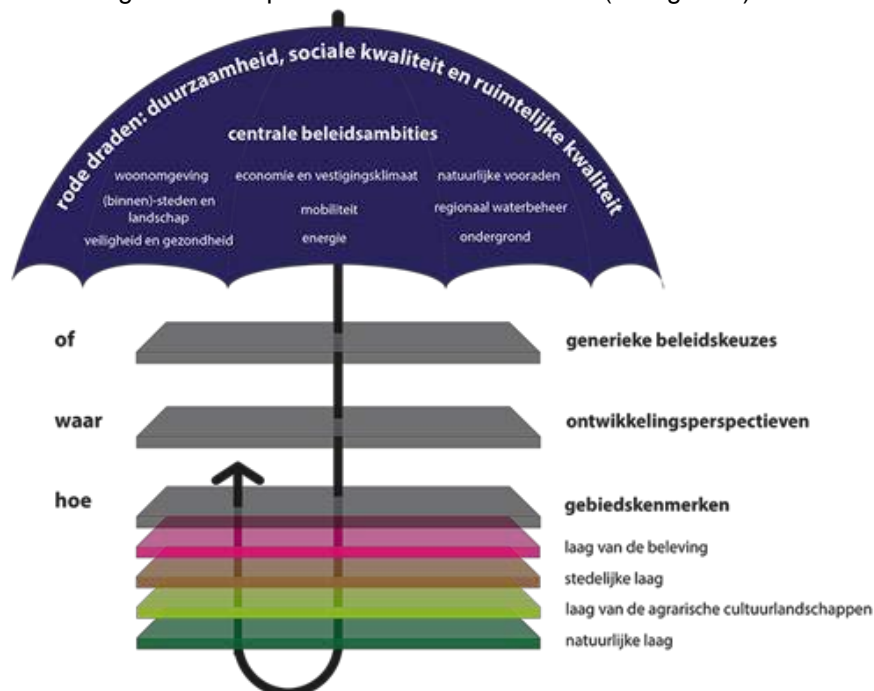
Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij een agrarisch bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er worden per saldo twee woningen toegevoegd, de KGO afweging is uitgewerkt in de bijlage 4 "Toelichting erf- en landschapsplan Assinksteeg".

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

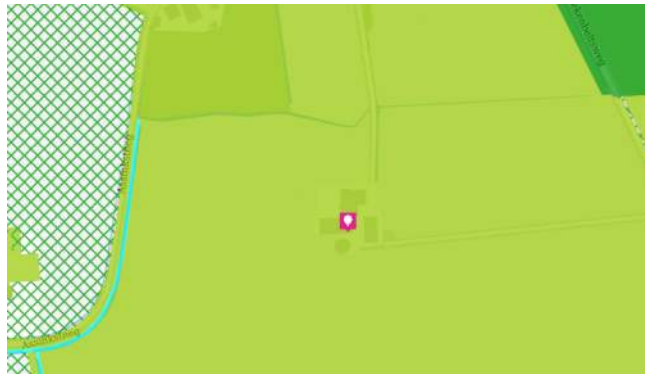
1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. 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, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 9).

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 9: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

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 voorgenoemde ontwikkeling, waarbij een bestaande voormalige agrarisch bedrijfswoning wijzigt naar een woonbestemming en er twee extra wooneenheden worden toegevoegd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

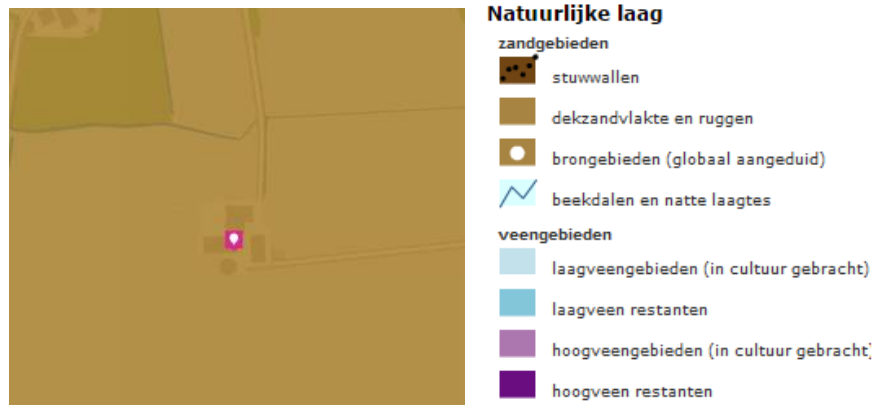
De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De planlocatie ligt in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 10). 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.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



Figuur 10: Weergave 'Natuurlijke laag', plangebied en omgeving

Normierend:

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

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgevaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

Richtinggevend:

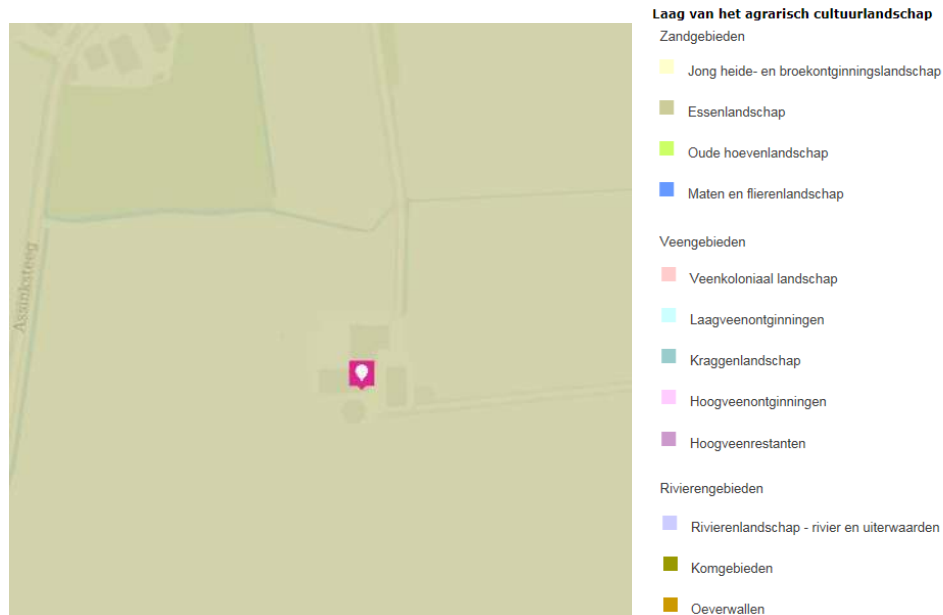
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

Bij dit plan is een erfinrichtingsplan met landschappelijk inpassing opgesteld. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van de karakteristieken van dit landschap.

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. De planlocatie ligt in een essenlandschap (figuur 11).

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



Figuur 11: 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', plangebied en omgeving

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

In het geval van de Assinksteeg 4 te Lettele wordt het erf nader landschappelijk ingepast, waardoor het aansluit op de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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 plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: sloop landschapsontsierende bebouwing, herontwikkeling van de bestaande historische boerderij.

Laag van de beleving

In deze laag valt het gebied in de “Stads- en dorpsrandgebieden” en de zone “donkerte”, zie hierna.



Figuur 12: Laag van de beleving, plangebied en omgeving

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad aan op de binnenstedelijke structuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Een van de belangrijkste opgaves is het behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land.

De planlocatie ligt ook in de zone die is aangeduid als “donkerte”. 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.

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 een woonfunctie, wat voorheen een agrarische functie was. De historische boerderij wordt in ere hersteld en voor het erf is een passend inrichtingsplan gemaakt. Het terrein zal weinig gebruik maken van kunstlicht. De functie past dus goed binnen deze laag.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

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 aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Rood voor rood beleid

De plan is getoetst aan het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing van de gemeente Deventer. 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 een extra woningbouwkavel, moet er minimaal 850 m² aan landschapsontsierende schuren worden gesloopt.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

In het voorliggende geval wordt in totaal 1.025 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Hiervoor komt één compensatiewoning terug. Met het landschaps- en inrichtingsplan, dat is opgenomen in de bijlage, wordt invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing die nodig is bij dergelijke projecten.

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 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 worden een bouwkwavel van meer dan 800 m² per kavel 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.

Alle te slopen gebouwen zijn meer dan 100 m².

- Locatie Bouwkwavel

De compensatiewoning komt in principe 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 compensatiewoning wordt op het bestaande erf, binnen het agrarische bouwblok gerealiseerd. Dit is met een inrichtingsplan en een toelichting daar op, nader onderbouwd.

- 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

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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.

Er blijft geen agrarische bebouwing staan, de karakteristieke boerderij uitgezonderd.

- 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.

Er wordt een woning met inpandig bijgebouw opgericht. De inhoud van woning mag hierbij maximaal 1.100 m³ zijn, mits er geen losse gebouwen worden opgericht.

2.4.3

Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het erf ligt in het gebied genaamd De Orterler enk Lettele. In het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Deventer valt het erf in het landschapstype 'Dekzandruggen'.



Figuur 13: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

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.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. 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.

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van dit landschap liggen voor een belangrijk deel in de sterke verwevenheid van de diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Uitgangspunt voor een ontwikkeling is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld dat tegemoet komt aan de uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

2.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.5 Beroep en Bedrijf aan huis

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.6 Werkwijze ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Assinksteeg is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is dit nader toegelicht.

2.4.7 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging met toepassing van KGO en Rood voor Rood beleid, waardoor er extra wooneigenheid komt op een voormalig agrarisch erf. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

2.4.8 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. 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.

3.2 Natuurwaarden

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

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 bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

De nieuwere koeienstal en de schuur zijn ongeschikt voor vleermuizen omdat de wanden en het dak enkellaags zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes. Van de gebouwen op het erf is alleen de oorspronkelijke boerderij met stal potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen op grond van de aanwezigheid van een ruimte tussen het pannendak en het dakbeschot. Daarom is er op 25 januari 2019 een inspectie van het dak gedaan door Buro Bleijerveld. Uit de analyse van de constructie blijkt dat het dak van het te renoveren deel van de boerderij matig tot niet geschikt is als verblijfplaats van vleermuizen. De inspectie van het dak en de zolder heeft geen sporen van gebruik opgeleverd van vleermuizen, steenmarter, huismus of uilen. Op grond hiervan wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in het te renoveren deel vaste rust- en verblijfplaatsen voorkomen.

Van de gebouwen op het erf is van de nieuwere koeienstal en de schuur alles enkellaags en weinig geschikt als nestplaats voor vogels. Op balken en andere nissen kunnen soorten als Spreeuw, Boerenzwaluw en Witte kwikstaart tot broeden komen. Van de boerderij is de ruimte onder de pannen geschikt als nestplaats voor bijvoorbeeld Spreeuw en Witte kwikstaart. Typische soorten met een vaste nestplaats die op boerenerven kunnen voorkomen zijn Kerkuil, Steenuil en Huismus. Geen van deze soorten was op het terrein aanwezig en ook zijn geen sporen gevonden. Voor beide uilen zijn de gebouwen ongeschikt als nestplaats, enerzijds omdat de koeienstal en de schuur geen besloten ruimten bezitten en anderzijds omdat de zolder van de boerderij niet toegankelijk is. Huismus was niet op het terrein aanwezig. In de koeienstal bevonden zich op de balken enkele oude nesten die vermoedelijk van Huismus waren. Daarnaast is de ruimte onder het pannendak van de boerderij geschikt als nestplaats. Omdat het erf al enige tijd niet bewoond is zijn nestplaatsen van Huismus niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet in beschermd natuurgebieden. Rond de locatie liggen onderdelen van het NNN. De afstand tot die gebieden bedraagt minimaal 350 meter. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Assinksteeg 4 leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

3.3 Natuurinclusief bouwen

Voor de planlocatie is een aanbeveling gedaan voor erfnatuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 25 januari 2018. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd en is hierna weergegeven.

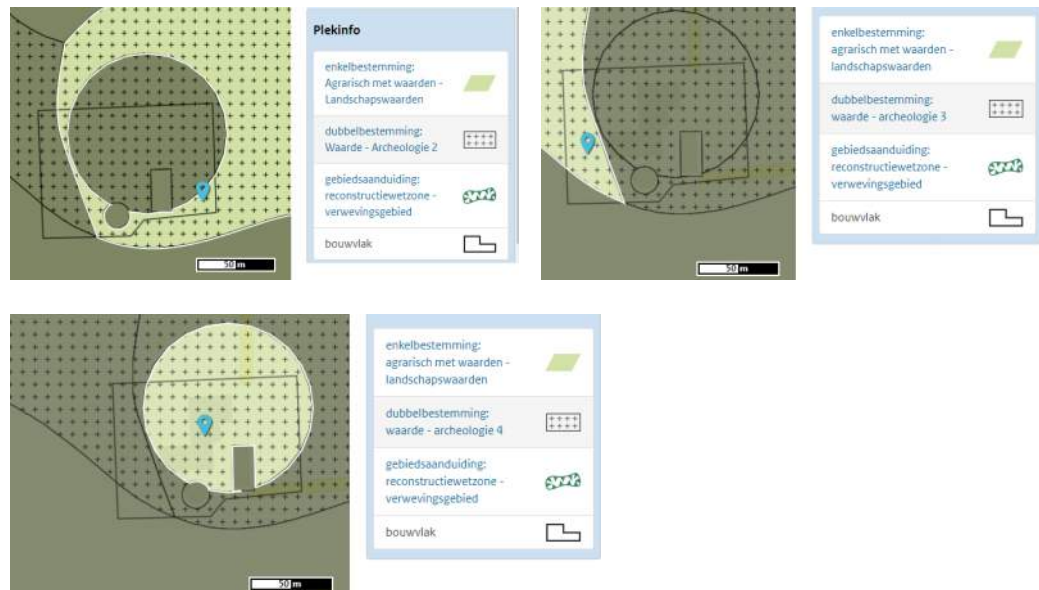
Het landschapsplan voorziet in de aanplant van een kleine hoogstamboomgaard en een aantal bomen, solitair of in kleine groep of rij. Verder wordt op verschillende plaatsen een heg aangelegd. Ecologisch gezien is dit een verbetering in vergelijking met de huidige situatie waarin vrijwel geen begroeiing op het erf voorkomt. De toekomstige inrichting is met name voor soorten van boomkronen gunstig. Veel soorten zijn gebaat bij struweelachtige situaties. De voorgestelde heggen zijn vermoedelijk relatief laag, smal en geknipt. De waarde hiervan voor fauna is beperkt. Ter aanvulling zouden hagen kunnen worden geplaatst van bijvoorbeeld meidoorn die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. In figuur 1 zijn twee locaties aangegeven die naar verwachting nauwelijks van invloed zijn op de zichtlijnen van het erf naar het buitengebied. Als soortspecifieke maatregel zou in de boomgaard een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. Zolang de bomen jong zijn kan dat op een paal. De kapschuur is een kenmerkende locatie voor kerkuil. In de nok kan een kast worden geplaatst.

Tot slot kan nieuwe woning natuurinclusief worden gebouwd waarbij tijdens de bouw voorzieningen worden geïntegreerd. Op deze locatie zijn voorzieningen voor vleermuizen en huismus toepasselijk. De locatie is niet geschikt voor gierzwaluw.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

3.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied geldt dat er voor klein gedeelte een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en klein gedeelte een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is, zie de weergave hierna (het uitgelichte deel).



Figuur 14: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Een ander gedeelte van het agrarische bouwvlak heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie de weergave hierboven (het uitgelichte deel).

Ter plaatse van de nieuwste schuur en de mestsilo geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. De archeologische waarden 0 en 1 worden niet opgenomen, conform de bestaande planologische situatie.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

De woonboerderij blijft, wat betreft contour, volledig staan. Er worden op het erf ook schuren en een mestsilo gesloopt. De schuren hebben een totale oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Dit is de bestaande situatie.

In de nieuwe situatie wordt er, door het slopen van ongeveer 1.000 m² landschapsontsierende gebouwen, op het erf een extra woning met bijgebouw worden toegevoegd. Het bijgebouw wordt opgericht voor een deel waar geen dubbelbestemming waarde – archeologie is. Dit is, waar nu ook een schuur staat. Een deel van de schuur wordt gerealiseerd ter hoogte van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'.

De schuur wordt totaal 300 m² groot. Hiervan zal 150 m² in de zone met dubbelbestemming waarde archeologie vallen. De extra woning wordt (geheel) opgericht in de zone van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. De woning wordt 270 m² groot.

Omwille van de oprichting van de woning en het bijgebouw worden geen werkzaamheden uitgevoerd die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m in de zone Waarde - Archeologie 4. Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Culthuurhistorie

Het pand ligt in Lettele en heeft geen aanduiding karakteristiek gekregen. In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Erve 't Alferink heeft de volgende waardering gekregen:

adres	Huisnummer	postcode	plaats	relatie met landschap	erf-structuur	erf-inrichting	streek-eigenheid	herkenbaarheid	graetheid	arch-historisch	totaal	End-oordeel
Assinksteeg	4		Lettele	*	*	*	0	*	0		4	Niet karakteristiek

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Het erf heeft geen waardering gekregen op het punt van gaafheid en streekeigenheid. Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat het Oversticht een hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor deze streek voor agrarische bebouwing. Onder gaafheid verstaat het Oversticht of de aanpassingen in de loop van de tijd zijn aangebracht met respect voor de originele bebouwing.

Het plan:

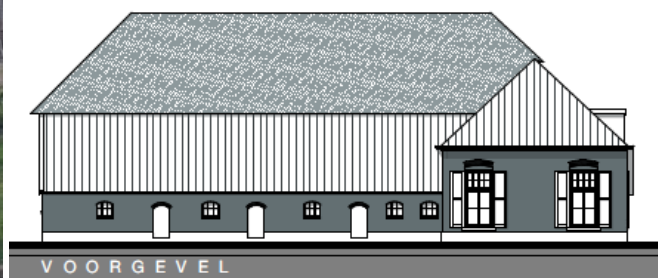
Daar waar de achtergevel niet meer aanwezig is, wordt een grote raam gerealiseerd.



Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4



De sterk verbouwde rechtergevel wordt in oorspronkelijke staat hersteld.



De voorgevel wordt in oorspronkelijke staat hersteld.

Het erf t' Alferink heeft als oudste vermelding 1399. Het is een zeer oud erf. De bebouwing die nu op het erf staat dateert waarschijnlijk uit de 19e eeuw. De boerderij en de schuur zijn aan de voorzijde met elkaar verbonden door een lange imposante voorgevel. Omdat het volume origineel en karakteristiek is, de achtergevel nog gaaf is en het een oud erf betreft, heeft het erf veel potentie.

Na het terugbrengen in de oorspronkelijke staat van de boerderij zou de waardering voor het erf als volgt uitpakken.

adres	Huisnummer	postcode	plaats	relatie met landschap	erf-structuur	erf-inrichting	streek-eigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch. historisch	totaal	End-oordeel
Assinksteeg	4		Lettele	*	*	*	*	*	*		6	Karakteristiek

Conclusie

Met het voorgenomen plan nemen de karakteristieke waarden toe, in ruil daarvoor kan een extra woning worden toegestaan binnen het bestaande volume.

3.5

Verkeer

De planlocatie ligt aan een eigen, doodlopende weg, die ongewijzigd blijft. Hoewel het aantal woningen toeneemt (naar totaal drie) zal de verkeersstroom waarschijnlijk licht afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bij een agrarische bestemming is er wekelijks transport met vrachtwagens van veevoer, melk en dieren. Daarnaast zijn er bij een agrarische activiteit allerlei verkeersbewegingen met de (eigen) tractor ten behoeve van voeder- en inkuilwerkzaamheden, daarnaast wordt er met groot materieel mest uitgereden en/of afgevoerd. Bij een woonbestemming is hoofdzakelijk sprake van verkeersbewegingen met personenauto's.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 60 km/uur. De verkeersintensiteit is zeer laag.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de lage verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.6

Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden.

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 onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere 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

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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. Het nieuwe erf met de twee woningen is meteen gelegen naast een sloot die voldoende bergingscapaciteit heeft voor deze twee woningen. Het hemelwater wordt, via een bodempassage, via deze sloot afgevoerd.

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.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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.

3.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna 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 Wet milieubeheer en afstanden

In onderhavig plan worden een voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming. Deze woningen is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij "een woning behorende bij een voormalige veehouderij". Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. Deze afstand geldt ook voor woningen die zijn opgericht als gevolg van Rood voor Rood. De dichtst bij gelegen agrarische bestemming ligt op 255 meter (Assinksteeg 1). De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Op 300 meter afstand van het plangebied is een militair oefenterrein gelegen, deze inrichting valt onder de milieucategorie 4.1 volgens de VNG-brochure.

Voor een bedrijf in categorie 4.1 geldt een afstandseis van:

- 30 meter voor geur en stof;
- 100 meter voor gevaar;
- 200 meter voor geluid.

Deze inrichting ligt dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Aan de geldende minimale afstanden wordt voldaan.

4.3 Bodem

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

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een agrarische functie had. Daarnaast wordt er een nieuwe woning gebouwd.

Daarom is er in november en december 2018, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie. Het rapport is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gesloten.

Zintuiglijk zijn in diverse boringen sporen tot zwakke puinbijmengingen waargenomen. In en op de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In RE-03 zijn, in de fractie <0,5 mm, 50 vrije vezels aangetroffen.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen.

In de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.

Er wordt geadviseerd om bij eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de ondergrond kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

4.4

Geluid

De huidige agrarische bedrijfswoning is geluidgevoelig, er komen met dit plan twee geluidgevoelige objecten bij. De planlocatie ligt aan een eigen, doodlopende weg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 60 km/uur. De verkeersintensiteit is zeer laag. De kortste afstand van één van de woningen tot aan de openbare weg is 220 meter. De locatie is op dermate grote afstand van de omliggende wegen gelegen dat aannemelijk is dat aan de grenswaarde van 48 dB zal worden voldaan. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.5

Luchtkwaliteit

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.

Gelet op de aard en omvang van dit project, 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.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Op basis van recent uitgevoerd onderzoek is voldoende aannemelijk dat aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit voldaan zal worden. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.6 Hoogspanningslijnen

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.

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een gasbuisleiding ligt (zie figuur 15).



Figuur 15: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plan ligt op 3,2 kilometer afstand van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

Over de spoorlijn ten zuiden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 985 meter en de planlocatie ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de spoorlijn.

Overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Het plan voldoet aan het ambitieniveau uit het beleid van de gemeente.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat een functiewijziging van agrarisch naar wonen.

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

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.

4.9 Duurzaamheid

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.

Door deze erftransformatie wordt de historische boerderij, door het toepassen van twee wooneenheden effectief benut. Hiermee wordt levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd en hebben ze een duidelijke toekomstwaarde.

De zuidzijde van het dak van de kapschuur wordt belegd met zonnepanelen. Hiervoor is ongeveer 200 m² beschikbaar en dit is voldoende voor de stroomvoorziening van drie woningen.

4.10 Conclusie

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

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 28-2-2019
dossiercode 20190228-59-19997

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

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. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1, Assinksteeg 4.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt!. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². 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 onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er

grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

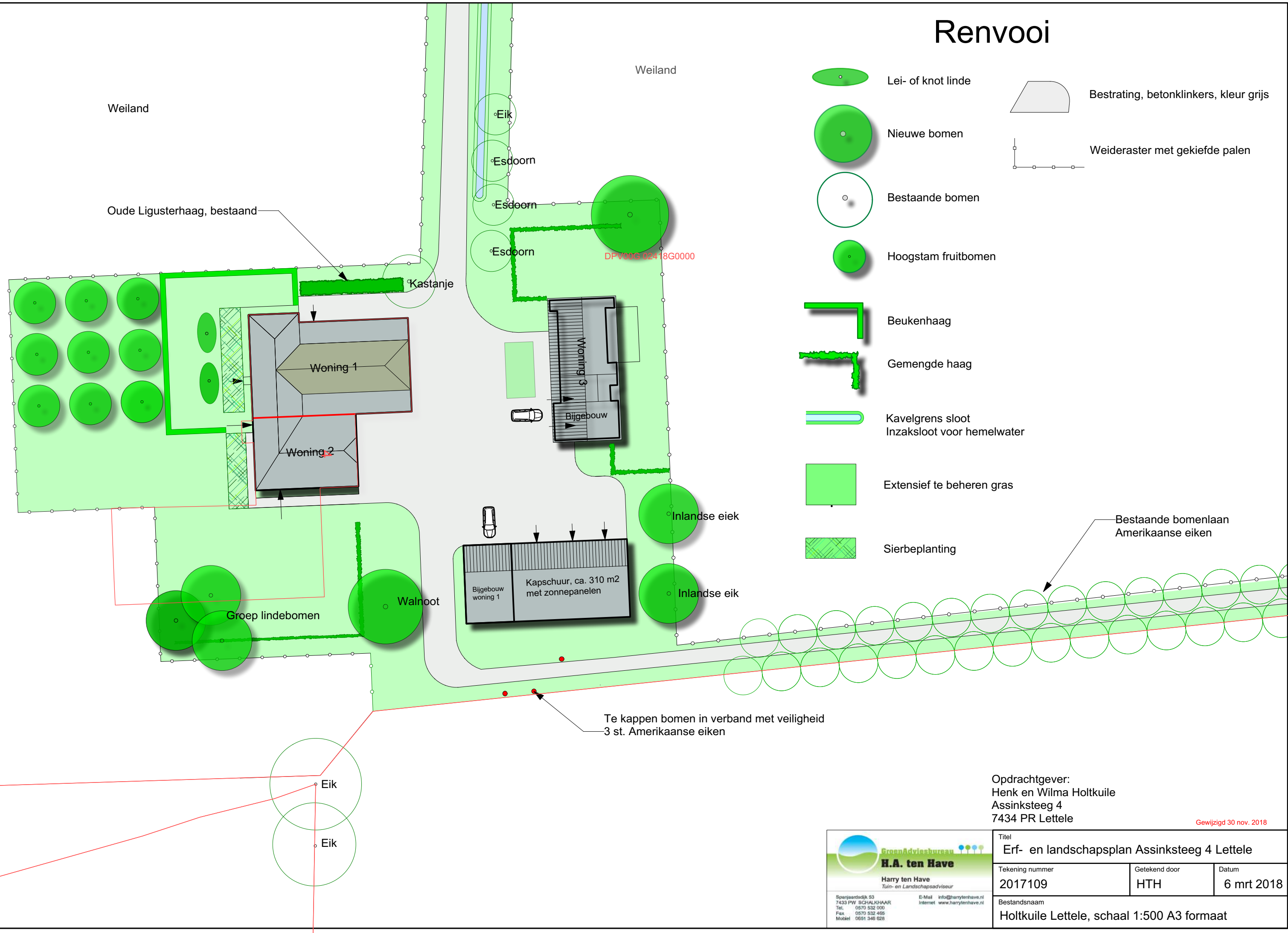
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bijlage 2 Inrichtingsplan Assinksteeg 4

Renvooi



Weiland

Weiland

Oude Ligusterhaag, bestaand

Kastanje

Woning 1

Woning 2

Woning 3

Bijgebouw

Bijgebouw woning 1

Kapschuur, ca. 310 m2 met zonnepanelen

Inlandse eik

Inlandse eik

Walnoot

Groep lindebomen

Eik

Eik

Te kappen bomen in verband met veiligheid
3 st. Amerikaanse eiken

DPV006 02418G0000

Opdrachtgever:
Henk en Wilma Holtkuile
Assinksteeg 4
7434 PR Lettele

Gewijzigd 30 nov. 2018

Grondadviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Sparjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAAR
Tel: 0570 532 500
Fax: 0570 532 495
Mobiel: 0651 346 626

E-Mail: info@harrytenhave.nl
Internet: www.harrytenhave.nl

Titel Erf- en landschapsplan Assinksteeg 4 Lettele		
Tekening nummer 2017109	Getekend door HTH	Datum 6 mrt 2018
Bestandsnaam Holtkuile Lettele, schaal 1:500 A3 formaat		

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bijlage 3 Impressie nieuwe erf en gebouwen



Project
 Schetsplan gebouwen KGO
 Assinksteeg 4
 7434 PR | Lettele

Werknummer
 2018-425

Opdrachtgever:
 Hank en Wilma Holtkulle
 Assinksteeg 4
 7434 PR | Lettele

Ontwerper
 Marten Jansen

Datum getekend
 26-05-2018

Datum gewijzigd
 wijz a:
 wijz b:
 wijz c:
 wijz d:
 wijz e:
 wijz f:

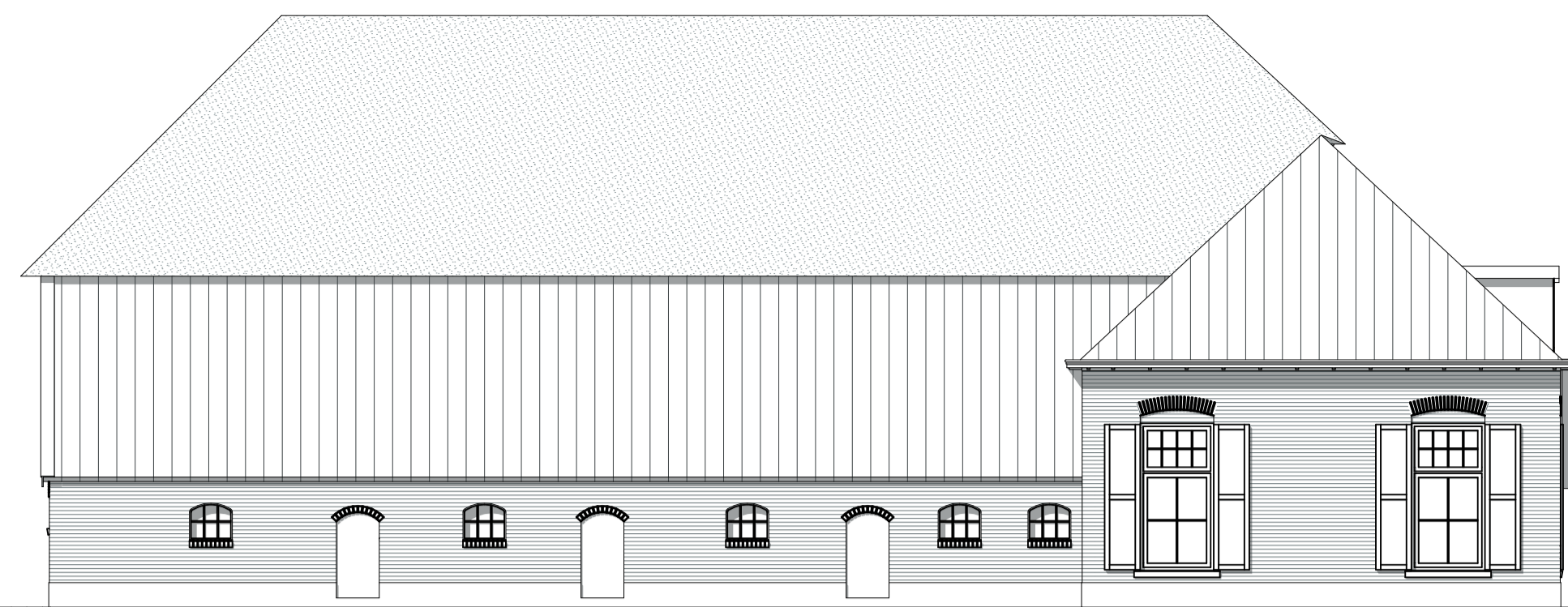
Tekening
 Totaaloverzicht

Status
 Schetsontwerp

Schaal
 1:1,89, 1:2,11, 1:2,24, 1:2,12, 1:2,31

Tekening nummer
 2018-425 | Impressie

Laarhoekweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel. 0570-531000,
 E: marten@martenontwerp.nl, I: www.martenontwerp.nl



VOORGEVEL



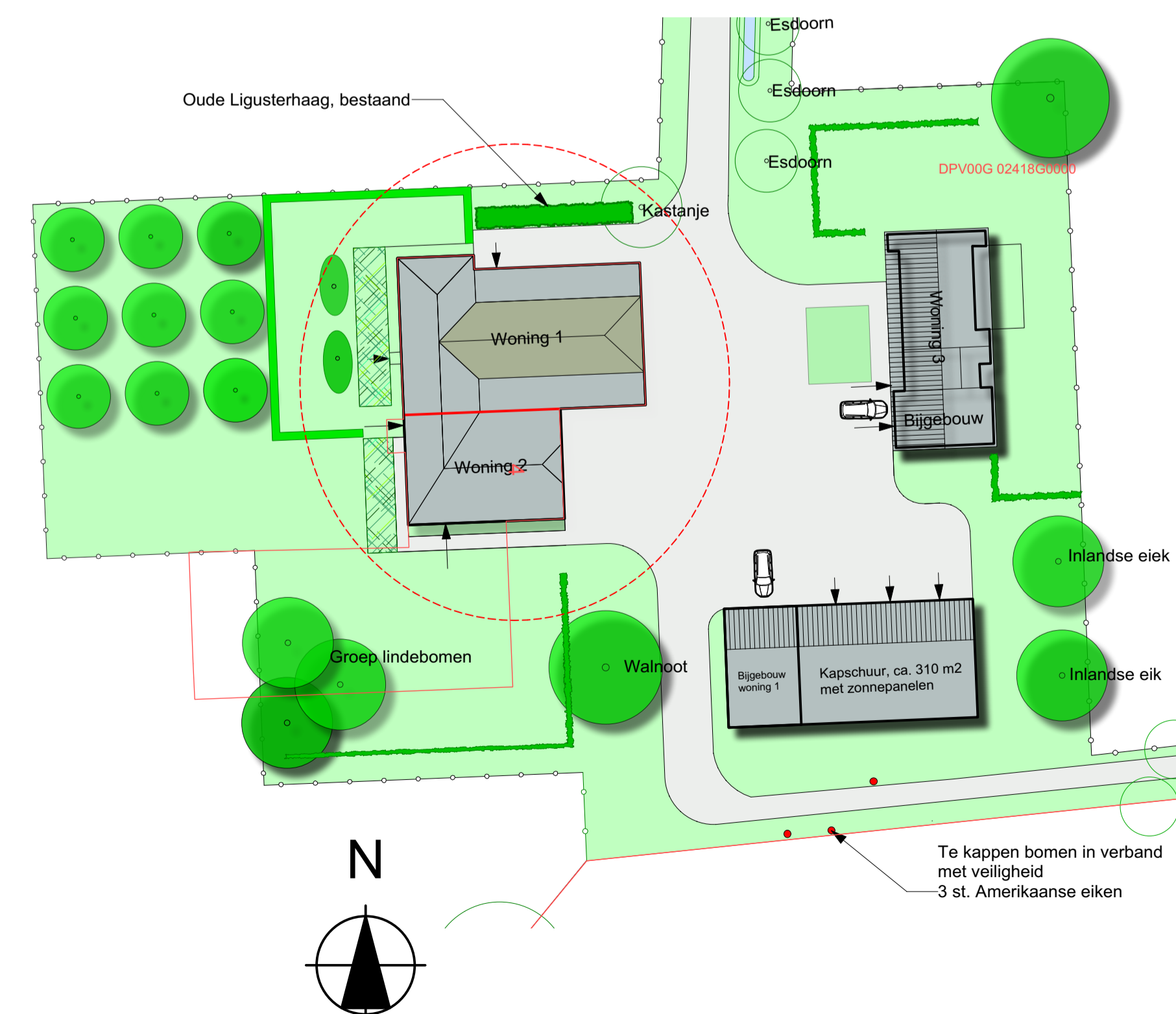
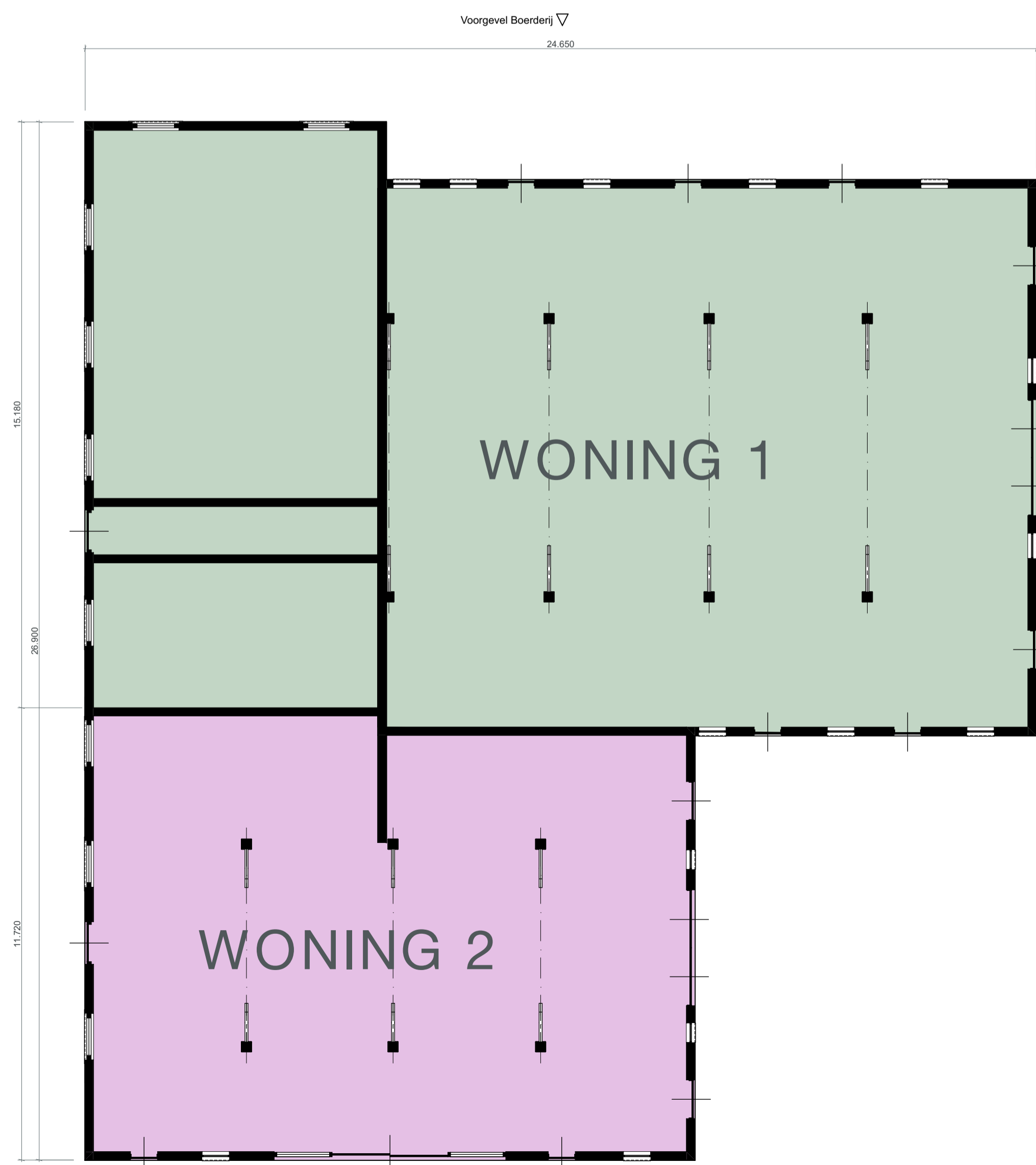
LINKERGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTERGEVEL



Project
Schetsplan gebouwen KGO
Assinksteeg 4
7434 PR | Lettele

Werknummer
2018-425

Opdrachtgever:
Herk en Wilma Holtkule
Assinksteeg 4
7434 PR | Lettele

Ontwerper
Marten Jansen

Datum getekend
26-05-2018

Datum gewijzigd
wijz a:
wijz b:
wijz c:
wijz d:
wijz e:
wijz f:

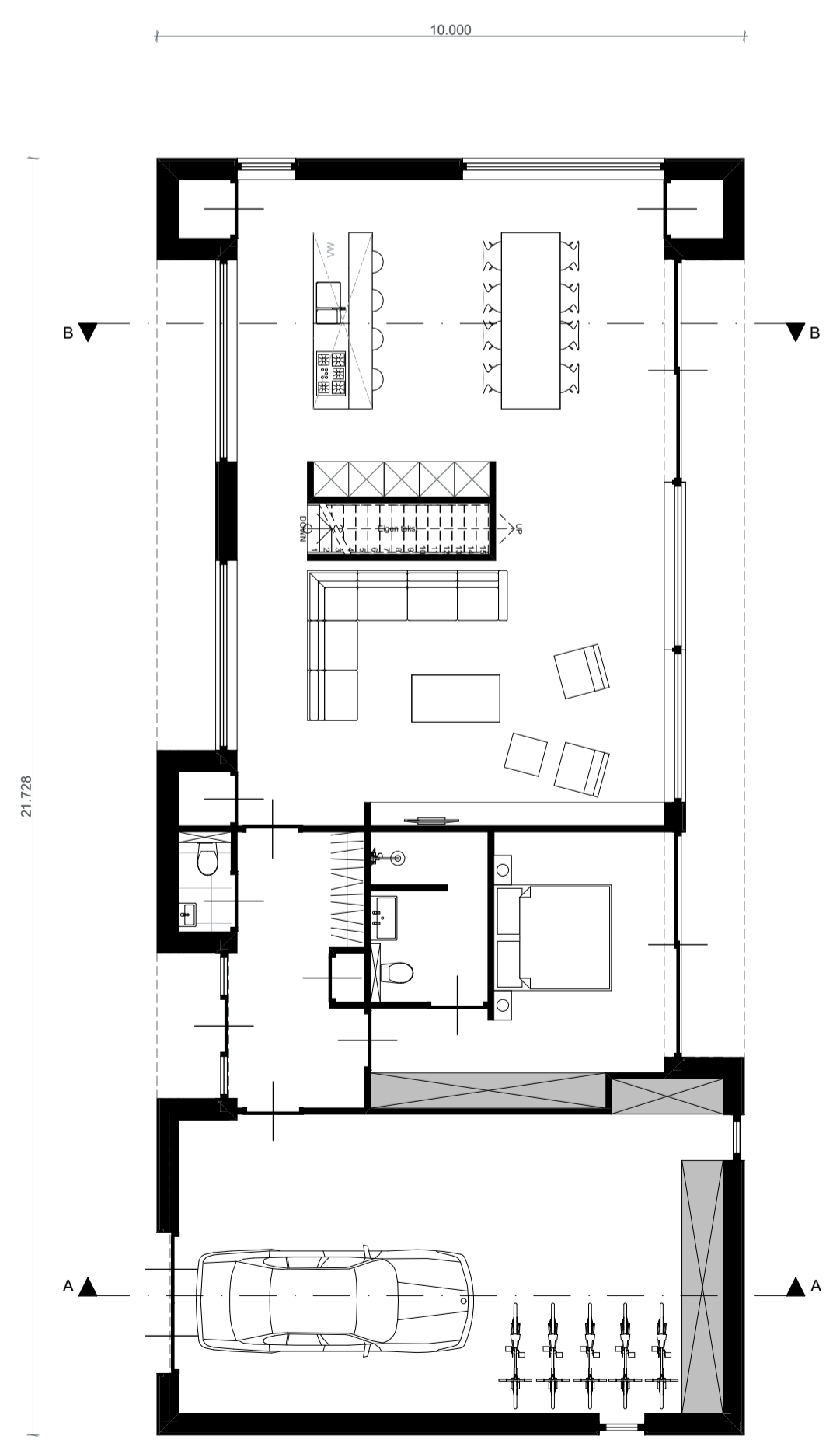
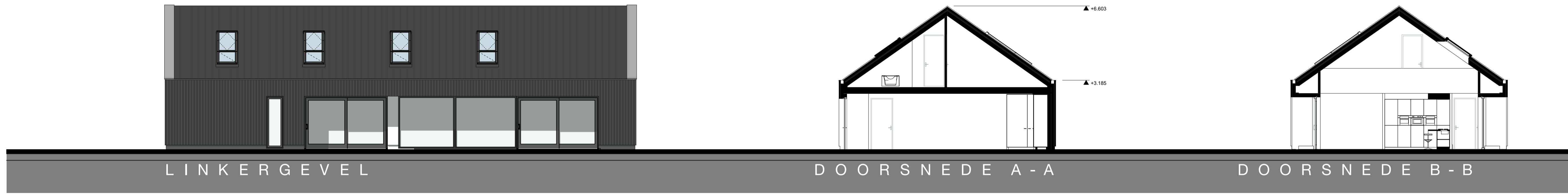
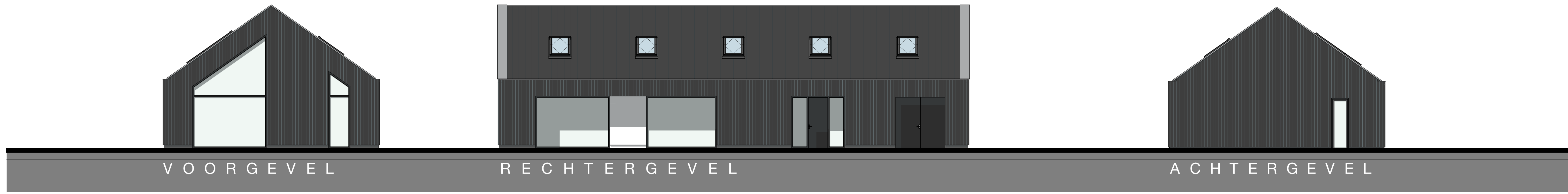
Tekening
Overzichtstekening

Status
Schetsontwerp

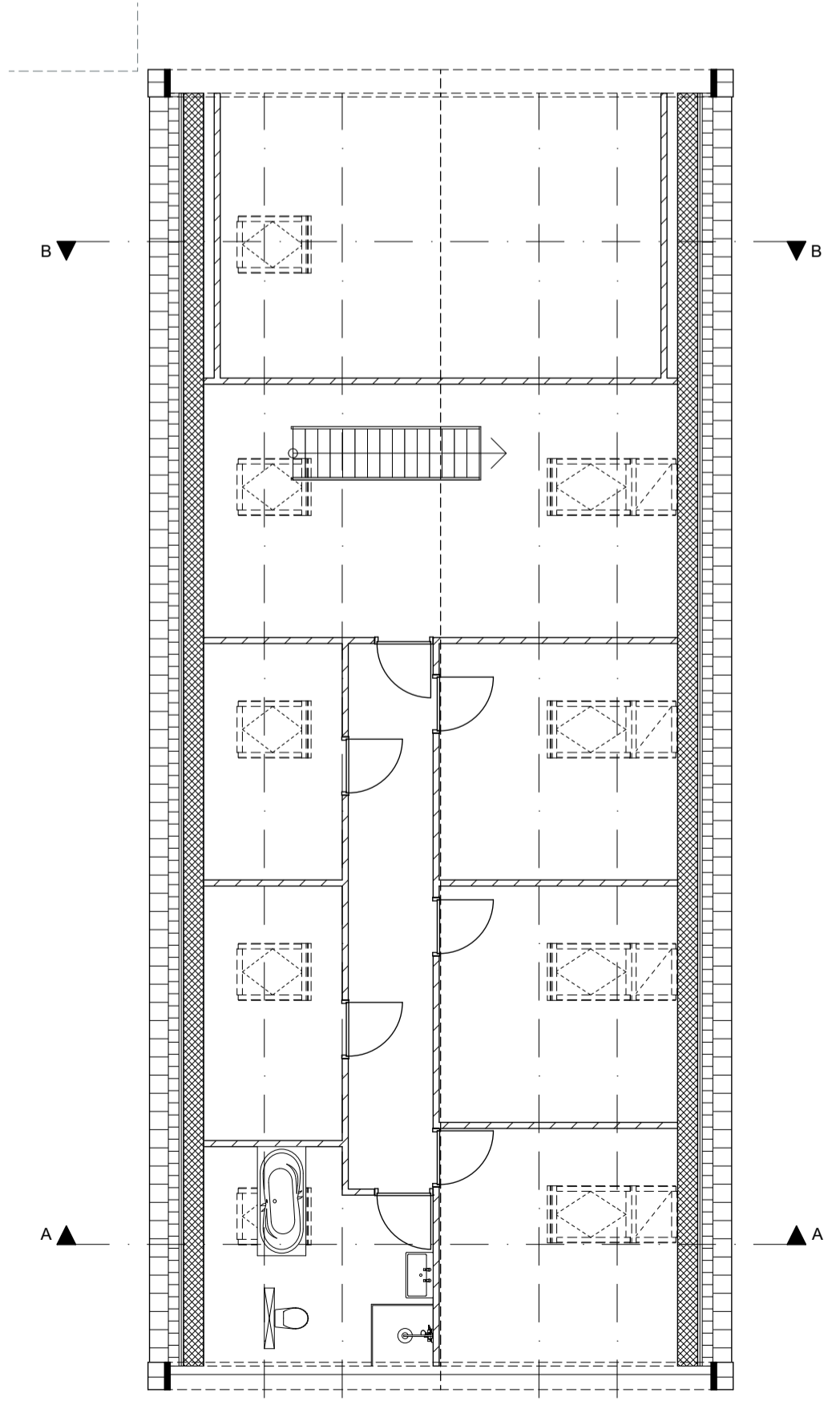
Schaal
1:1, 1:100

Tekening nummer
2018-425 | BEST. Boerderij

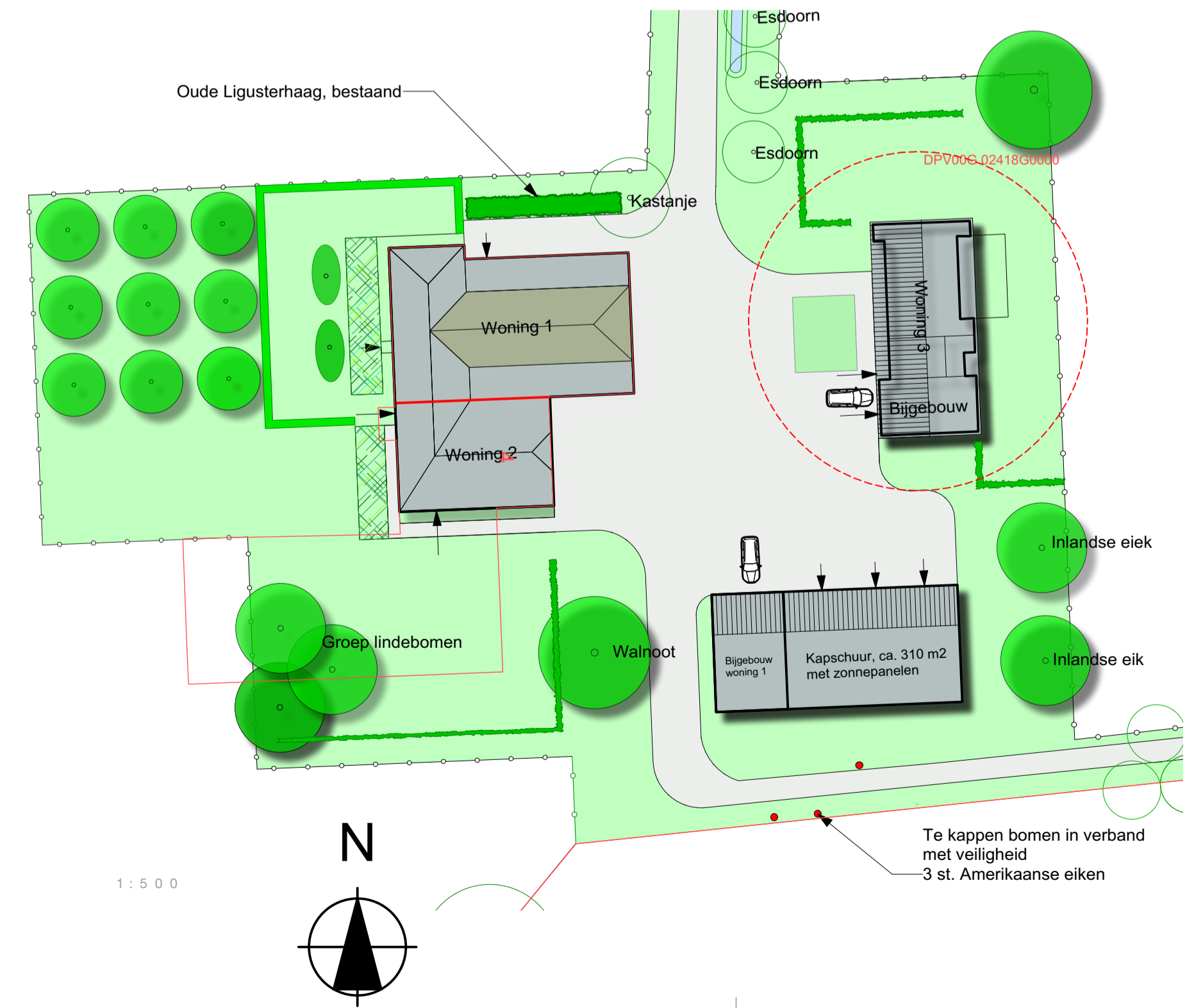
Laarhoekweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel. 0570-531000,
E: marten@martenontwerp.nl, I: www.martenontwerp.nl



BEGANE GROND



1° VERDIEPING



Project
 Schetsplan gebouwen KGO
 Assinksteeg 4
 7434 PR | Lettele

Werknummer
 2018-425

Opdrachtgever:
 Henk en Wilma Holtkule
 Assinksteeg 4
 7434 PR | Lettele

Ontwerper
 Marten Jansen

Datum getekend
 26-05-2018

Datum gewijzigd
 wijz a:
 wijz b:
 wijz c:
 wijz d:
 wijz e:
 wijz f:

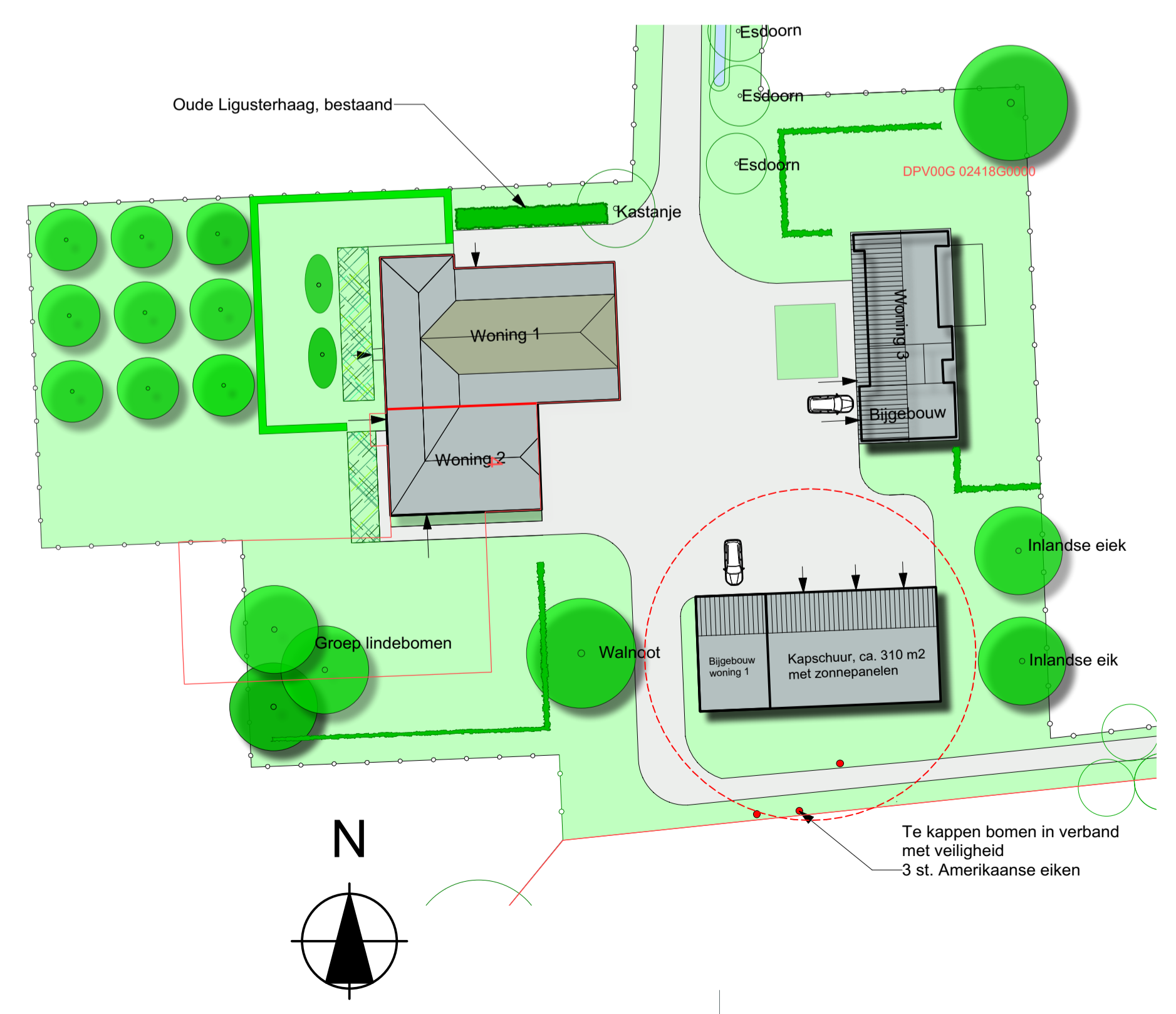
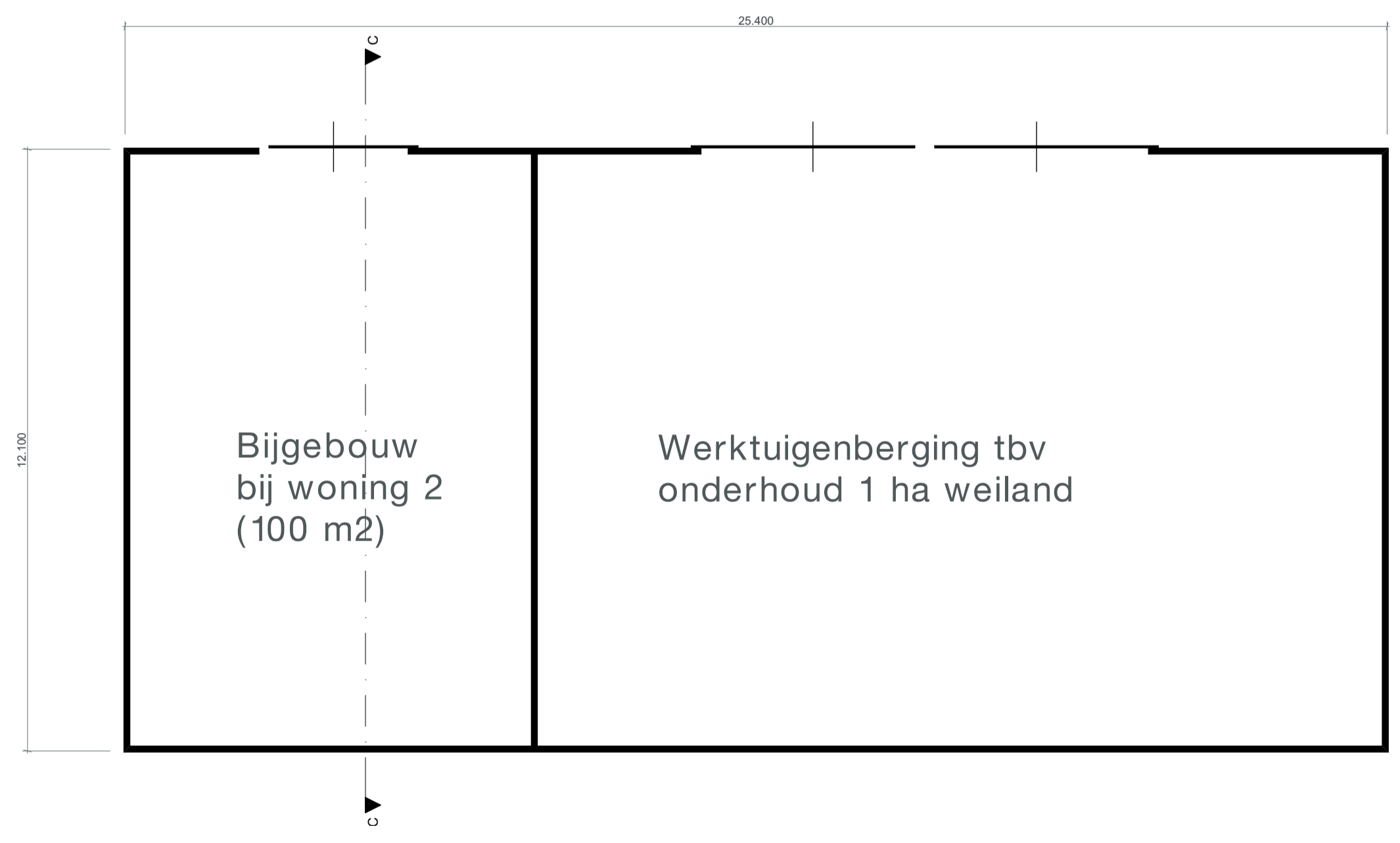
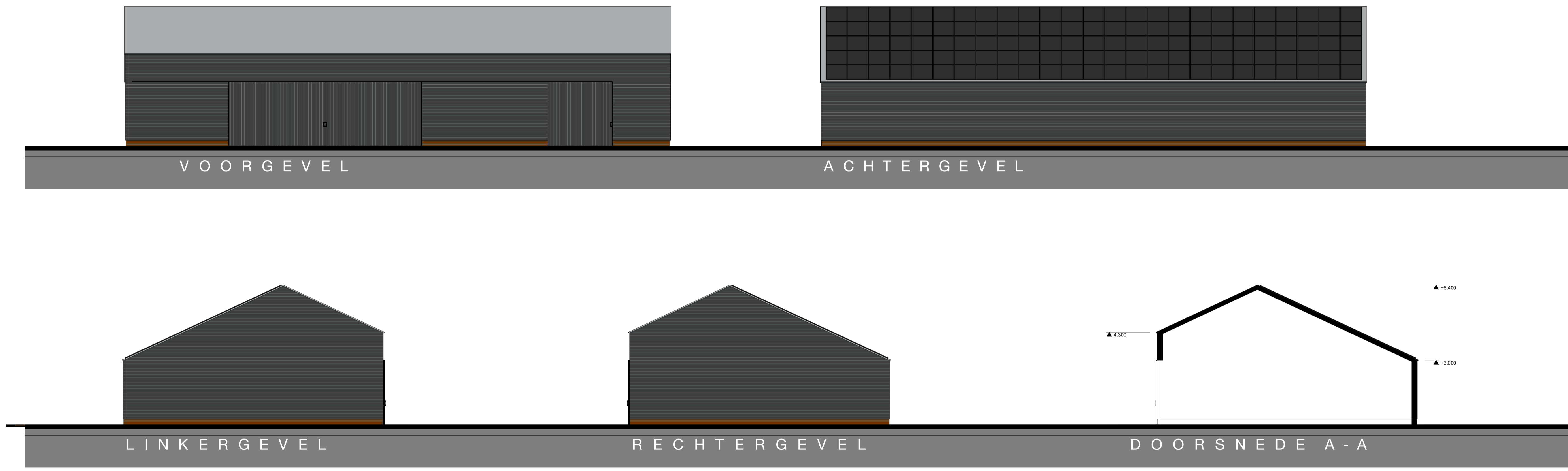
Tekening
 Overzichtstekening

Status
 Schetsontwerp

Schaal
 1:100, 1:1

Tekening nummer
 2018-425 | NIEUWE Woning

Laarhoekweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel. 0570-531000,
 E. marten@martenontwerp.nl, I. www.martenontwerp.nl



MARTEN
BUITENGEWOON ONTWERPEN

Project
Schetsplan gebouwen KGO
Assinksteeg 4
7434 PR | Lettele

Werknummer
2018-425

Opdrachtgever:
Henk en Wilma Holtkule
Assinksteeg 4
7434 PR | Lettele

Ontwerper
Marten Jansen

Datum getekend
26-05-2018

Datum gewijzigd
wijz a:
wijz b:
wijz c:
wijz d:
wijz e:
wijz f:

Tekening
Overzichtstekening

Status
Schetsontwerp

Schaal
1:1, 1:100

Tekening nummer
2018-425 | (Bestaande) KAF

Laarhoeksweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel. 0570-531000,
E. marten@martenontwerp.nl, I. www.martenontwerp.nl

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bijlage 4 Toelichting erf- en landschapsplan Assinksteeg

Toelichting erf- en landschapsplan

Transformatie boerderij aan Assinksteeg 4 Lettele



22 juni 2018

Opdrachtgever:

Korenkamp 50
7434 SJ Lettele
Tel: 0570-551370

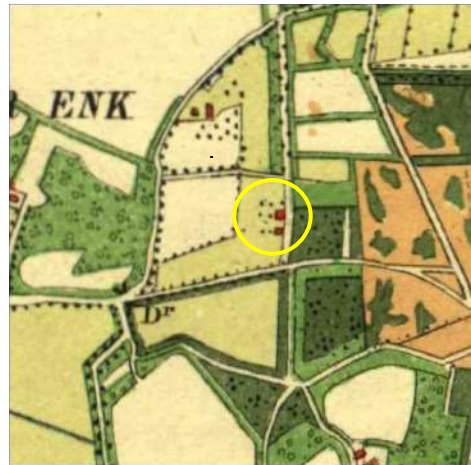
Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Boerderij 't Alferink aan de Assinksteeg 4 te Lettele



Figuur 1 Luchtfoto van de boerderij rond 1950



Figuur 2 Topografische situatie rond 1860

Gewenste transformatie

De boerderij genaamd 't Alferink is onlangs verkocht. De agrarische activiteiten, melkveehouderij, zijn een aantal jaren geleden gestopt. De nieuwe eigenaar wil door transformatie de oude boerderij behouden en de gronden hobbymatig gebruiken voor het houden van vee en akkerbouw.

Om de boerderij te behouden en weer toekomstbestendig te maken zijn grote (herstel)verbouwingen noodzakelijk. Met de landschapsarchitect en monument deskundige van gemeente Deventer is voor het erf en de gebouwen een ruimtelijke verkenning gedaan.

Voorgesteld wordt de boerderij te behouden en te herstellen in oorspronkelijke staat door deze te splitsen in twee wooneenheden. Door toepassing van de KGO regeling, Kwaliteit Impuls Groene Omgeving, kan deze historische hoeve worden hersteld en behouden. Door het slopen van ongeveer 1000 m² landschapontsierende gebouwen op het erf kan met toepassing van de Rood voor Rood regeling een extra woning worden toegevoegd. Voor de (ver)bouwplannen van de boerderij, nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw zijn schetsplannen toegevoegd. Voor de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling is een erf- en landschapsplan opgesteld. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Gemeentelijk advies

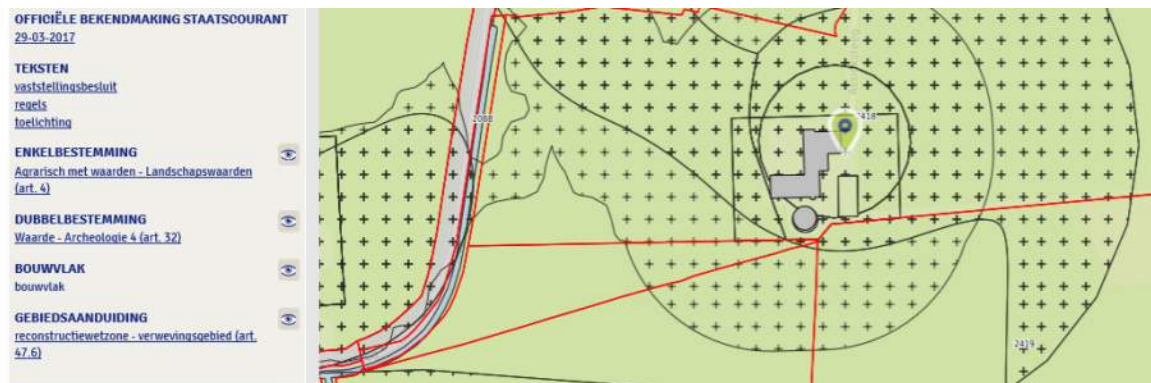
(Gesprek met gemeente op 6 maart 2018)

Uitgangspunten voor de transformatie

- Realisatie van de extra woning in de boerderij door Kwaliteit Impuls Groene Omgeving (KGO-regeling)
- Compensatiekavel voor de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende schuren.
- Een schuur van maximaal 250 m², toepassing wijzigingsbevoegdheid, meer dan 1 ha. beheer van landbouwgronden

- Sloop van ligboxenstal, mestsilo, mestkelder en machineberging
- restauratie en behoud van de gevels van boerderij en de aangrenzende varkensstal
- behoud van de brandmuur in de boerderij
- splitsingslijn zoals aangegeven op tekening met een rode lijn
- behoud van de originele centrale gang in het voorhuis
- ook van de nieuwe schuur een schetsplan maken en de materialisering aangeven

Vigerend bestemmingsplan

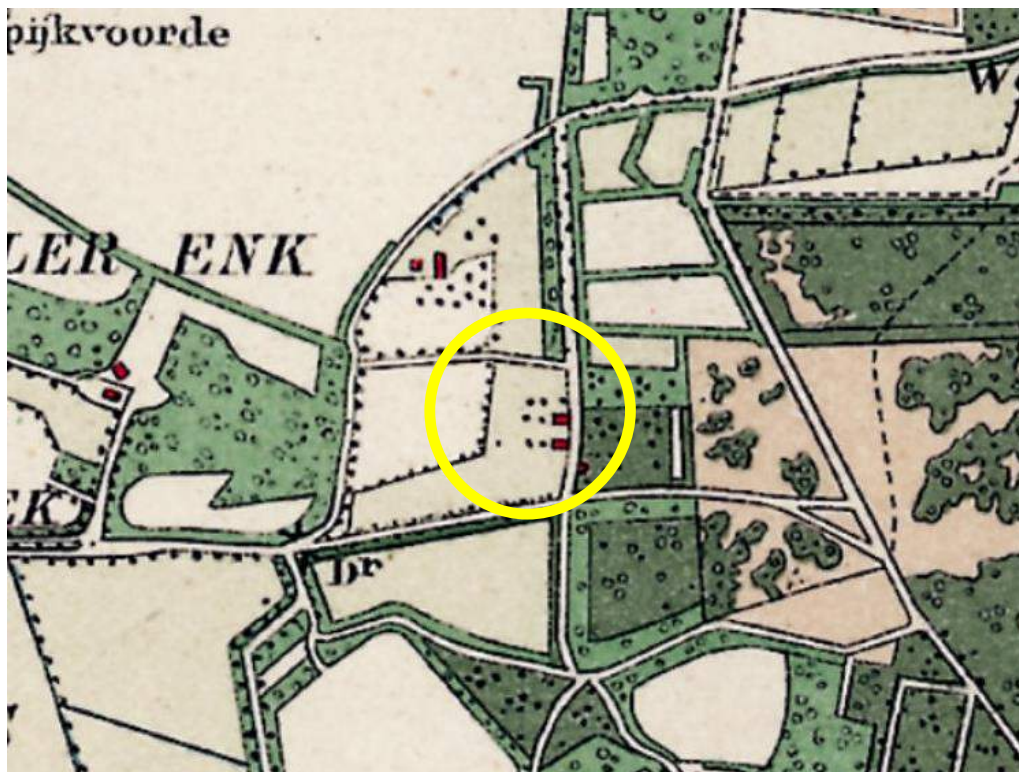


Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan kaart

De huidige bestemming is agrarisch met landschaps- en archeologische waarde 4. Voor de gewenste ontwikkeling is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in woonbestemming met drie woningen.

Landschap

Het erf ligt in het gebied genaamd De Orterler enk Lettele. Uitgangspunt In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Deventer valt het erf in het landschapstype 'Dekzandruggen'. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van dit landschap liggen voor een belangrijk deel in de sterke verwevenheid van de diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Uitgangspunt voor een ontwikkeling is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 4 Topografische situatie rond 1900

Uitgangspunten oude hoevenlandschap

- Beschermen/herstellen kleinschaligheid;
- Accentuering van de dragende structuren.

Uitgangspunten agrarische erven

- 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.

Definitie van een erf:

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbepanting en verhardingen.

Een erf -als agrarisch bedrijf- kent een functioneel inrichting.

Kenmerken van een erf opbouw zijn:

1. Een duidelijk hiërarchie van grote en kleine gebouwen
2. Combinatie van gebouwen en beplanting;
3. Onderverdeling in een voor- en achtererf;
4. Verwevenheid van het erf met het landschap.

Kenmerken Sallandse erven:

- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, zandpad, gestorte betonplaten, asfalt of klinkers;
- Haagstructuren.

Op basis van de uitgangspunten, kenmerken agrarisch erf, en oude foto's van het erf 't Alferink en oorspronkelijke bouwtekeningen is een erf- en landschapsplan opgesteld en een schetsplan voor de gebouwen.

Splitsing van de boerderij

Aangezien de ontwikkeling van het splitsen van de boerderij valt in het landelijk gebied moet het plan voldoen aan het KGO beleid. Hiervoor zijn twee principes leidend:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsingscriteria voor dit beleid zijn:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Het agrarische bedrijf is beëindigd en heeft agrarisch geen nieuwe mogelijkheden. De boerderij en de stallen zijn oud en niet geschikt voor herontwikkeling. De stallen hebben asbesthoudende daken. De boerderij is groot. De inhoud van de boerderij is ruim 2000 m3 en hierdoor geschikt om te splitsen in twee wooneenheden. Door de boerderij te herstellen/te restaureren kan deze behouden worden. Dit vraagt om een forse investering. Het behoud van deze hoeve is een grote kwaliteitsimpuls voor haar omgeving.

Toepassing Rood voor Rood regeling

Naast de KGO regeling wordt hier ook de Rood voor Rood regeling toegepast. Een grote mestsilo, ligboxen stal, en kapschuur worden gesloopt. Er wordt een schuurwoning en een nieuwe kapschuur toegevoegd. De volumes van de nieuwe woning en schuur zijn passend bij de grote boerderij. Na de transformatie is het gehele object vrij van asbesthoudende materialen.

De zuidzijde van het dak van de kapschuur wordt belegd met zonnepanelen. Hiervoor is ongeveer 200 m2 beschikbaar en dit is voldoende voor de stroomvoorziening van drie woningen.

Bijlagen:

- overzicht te slopen gebouwen
- erf- en landschapsplan
- schetsplannen herstel boerderij, nieuwe woning en nieuwe kapschuur

Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

Bijlage 5 Bodemonderzoek en beoordeling Assinksteeg

GroenAdviesbureau H.A. ten Have

Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een **verkennend asbestonderzoek** op de locatie aan de Assinksteeg 4 te Lettele

Projectnummer: 180955/eh/sh

Datum: 28 januari 2019



Opdrachtgever

GroenAdviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAR

Hunneman Milieu-Advies Raalte BV

Postbus 253
8100 AG RAALTE
Tel: 0572-360998
E-mail: info@hunneman-milieu.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
2	VOORONDERZOEK	2
2.1	ONDERZOEKSAANLEIDING	2
2.2	ACHTERGRONDINFORMATIE.....	2
2.3	HISTORISCHE INFORMATIE	3
2.4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	3
2.5	HYPOTHESE EN ONDERZOEKSSTRATEGIE.....	3
2.6	BETROUWBAARHEID ONDERZOEK.....	4
3	VELD- EN LABORATORIUM ONDERZOEK.....	5
3.1	VELDONDERZOEK.....	5
3.2	LABORATORIUM ONDERZOEK	6
3.3	TOETSINGSCRITERIA EN ANALYSERESULTATEN	6
3.4	TOETSINGSCRITERIA EN ANALYSERESULTATEN ASBEST	8
4	INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN	9
4.1	ASBESTONDERZOEK	9
4.2	VASTE BODEM EN GRONDWATER	9
4.3	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	10

BIJLAGEN:

- 1 Topografisch en kadastraal overzicht
- 2 Boorbeschrijvingen
- 3 Toetsingstabellen en analyserapporten vaste bodem, asbest en grondwater
- 4 Toetsingskader
- 5 Monsternemingsplan en -formulier asbest
- 6 Historische informatie

TEKENING:

- 1-1 Situatie met monsterpunten en peilbuizen

1 INLEIDING

In opdracht van GroenAdviesbureau H.A. ten Have is in november en december 2018, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Assinksteeg 4 te Lettele. Voor een topografisch en kadastraal overzicht van de onderzoekslocatie en omgeving verwijzen wij naar bijlage 1.

Het onderzoek is uitgevoerd naar **aanleiding** van de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.

Het onderzoek heeft tot **doel** een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Het veldwerk, de grond- en/of grondwaterbemonstering en het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform de geldende beoordelingsrichtlijn “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek” BRL-SIKB 2000. Voor deze richtlijn is Hunneman Milieu-Advies Raalte BV in het bezit van een procescertificaat, welke is afgegeven door KIWA.

Het procescertificaat van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV (certificaatnummer K26828) en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten betreffende “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek”. Hunneman Milieu-Advies Raalte BV is geen eigenaar van de te onderzoeken percelen en is onafhankelijk van de opdrachtgever en/of terreineigenaar.

Het rapport is als volgt ingedeeld:

- Vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- Veld- en laboratorium onderzoek (hoofdstuk 3);
- Interpretatie onderzoeksresultaten (hoofdstuk 4).

2 VOORONDERZOEK

In de NEN-5725 zijn 7 aanleidingen tot vooronderzoek naar landbodems geformuleerd. Voor elke afzonderlijke aanleiding tot vooronderzoek dienen verschillende onderzoeksvragen te worden beantwoord. De verplicht te onderzoeken aspecten zijn per aanleiding omschreven in tabel 1.

Tabel 1: *verschillende onderzoeksaspecten*

ONDERZOEKSASPECTEN		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1.locatiegegevens	eigendomssituatie	O	O					
	hoogteligging					✓		
2.bodemopbouw en geohydrologie	bodemopbouw	✓	✓		✓	✓	✓	
	antropogene lagen in de bodem	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	geohydrologie	✓	✓					
3.verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	geval van ernstige bodemverontreiniging	✓		✓	✓	✓	✓	✓
	kwaliteit o.b.v. BKK	✓	O	✓	✓	✓	✓	✓
	o.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	✓	✓	✓	✓	✓		✓
4.gebruik/beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	voormalig	✓	O	✓	✓	✓		✓
	huidig	✓	✓		✓	✓	✓	
	toekomst		✓			O		
	asbestverdacht	✓		✓	✓	✓	✓	✓
5.terreinverkenning	voorafgaand aan de uitvoering	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
A. bodemonderzoek, par. 6.2.1; B. nul- en eindsituatieonderzoek, par. 6.2.2; C. bodemkwaliteitsklasse (Bbk), par. 6.2.3; D. partijkeuring, par. 6.2.4;		E. opstellen/ actualiseren bodemkwaliteitskaart (Bbk), par. 6.2.5; F. gebruik bodemkwaliteitskaart (Bbk), par. 6.2.6; G. inschatten van arbeidshygiënische risico's, par. 6.2.7.						
✓ Verplicht onderzoeksaspect. Indien niet van toepassing, wordt dit vermeld en gemotiveerd O Optioneel								

2.1 Onderzoeksaanleiding

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de **paragraaf 6.2.1** "opstellen hypothese bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek" uit de NEN-5725. Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- informatie verstrekt door de opdrachtgever;
- terreininspectie voorafgaand aan de veldwerkzaamheden;
- informatie Omgevingsrapportage Provincie Overijssel;
- informatie Omgevingsdienst IJsselland;
- dossieronderzoek gemeente-archief Deventer (17 december 2018);
- voorgaand nulsituatie bodemonderzoek (kenmerk 2011.145/dh01);
- Kadaster;
- grondwaterkaart van Nederland;
- www.topotijdreis.nl.

De onderzoeksvragen voor het opstellen van de onderzoekshypothese en de gekozen onderzoeksstrategie zijn, voor zover relevant, in de onderstaande paragrafen nader toegelicht. De relevante gegevens zijn opgenomen in bijlage 6.

2.2 Achtergrondinformatie

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Assinksteeg 4 te Lettele en staat kadastraal bekend als: *gemeente Diepenveen, sectie G, nummer 2418*. De onderzoekslocatie betreft de herinrichtings- en nieuwbouwlocatie en heeft een oppervlakte van circa 5.300 m². Op de locatie is een boerderij met bijgebouwen gesitueerd. Het merendeel van de bijgebouwen wordt gesloopt. Binnen de locatie is een bovengrondse dieseltank gesitueerd. Het maaiveld is voorzien van klinkers, beton en/of asfalt. Voor de inrichting van het terrein verwijzen wij naar tekening 1-1.

2.3 Historische informatie

In maart 2011 is ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een nulsituatie bodemonderzoek (kenmerk 2011.145/dh01) uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen oliecomponenten waargenomen;
- analytisch is in de vaste bodem een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond;
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.

2.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Regionale bodemopbouw

Voor de bodemgegevens en geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (het rapport 27 oost, 28 west (TNO-DGV, 1985)). Uit dit rapport zijn de volgende regionale gegevens samengevat.

Tabel 2: regionale bodemopbouw

pakket	diepte [m-mv]	samenstelling	parameters
Eerste WVP Form. van Twente en Kreftenheye	0 - 35	matig fijn tot matig grof zand	kD = ca. 3000 m ² /d
Scheidende laag Form. van Drenthe	35 - 55	klei	1500 d (?)
Tweede WVP Form. van Urk, Enschede, Harderwijk	55 - 165	fijn tot matig grof zand, grind	kD = ca. 1000 m ² /d
Hydrologische basis Form. van Breda	> 165	klei	
Toelichting: WVP = watervoerend pakket kD-waarde = doorlaatvermogen of transmissiviteit			

Grondwaterstroming

In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater in noordwestelijke richting.

2.5 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van de geïnventariseerde gegevens verwachten wij dat de locatie grotendeels onverdacht is voor bodemverontreiniging. De locatie van de bovengrondse dieseltank betreft een verdachte locatie. Het erfgedeelte is vanwege het voorkomen van asbesthoudende daken tevens onderzocht op asbest.

Het bodemonderzoek is grotendeels uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek op niet verdachte locaties (strategie "ONV" uit de NEN 5740). Op basis van bodemopbouw en bijmengingen is een extra NEN-pakket ingezet.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is onderzoek uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek op verdachte locaties, met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (strategie "VEP" uit de NEN 5740).

Op de locatie is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie op verdachte locaties (strategie 6.4.5 uit de NEN-5707). Het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek is samengevat in tabel 3.

Tabel 3: veld- en laboratoriumonderzoek

sublocatie/onderdeel	veldonderzoek			laboratoriumonderzoek	
	boringen tot ≥ 0,5 m-mv	waarvan tot ≥ 2 m-mv	met peilbuis	vaste bodem	grondwater
Assinksteeg 4 ca. 5.300 m ²	18	5	1	5 x NEN-grond*	1 x NEN-water*
verdachte locatie dieseltank	2	2	1 her	1 x olie/aromaten	1 x olie/aromaten
asbestonderzoek	18#	5#	-	3 x asbest-grond	
#: putjes 30 x 30 cm i.c.m. verkennend onderzoek @: gecombineerd met onverdacht *: incl. arseen/chroom					

De samenstelling van de in tabel 3 genoemde “NEN-pakketten” is samengevat in tabel 4.

Tabel 4: *samenstelling NEN Pakketten*

Parameters	NEN-grond	NEN-grondwater
zware metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink	X	X
PCB's	X	-
PAK polycyclische aromatische koolwaterstoffen	X	-
minerale olie	X	X
vluchtige aromaten (incl. naftaleen en styreen)	-	X
VCK (vluchtige chloorkoolwaterstoffen)	-	X
bromoform	-	X

2.6 *Betrouwbaarheid onderzoek*

Onderhavig onderzoek beschrijft de actuele bodemkwaliteit en heeft alleen betrekking op de bodem van de terreindelen, welke zijn beschreven in het vooronderzoek van deze rapportage. De in het vooronderzoek geraadpleegde bronnen kunnen mogelijk onvolledig zijn. Het kan voorkomen dat niet alle bronnen zijn geraadpleegd, doordat ze niet voorhanden waren. Hierdoor kan informatie ontbreken.

Dit onderzoek is op een zorgvuldige wijze uitgevoerd, conform de huidige richtlijnen en methoden op het gebied van bodemonderzoek. Het onderzoek is gebaseerd op het nemen van een, conform de geldende richtlijnen, representatief geacht aantal monsters. Bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten moet rekening worden gehouden met het feit dat analyses mogelijk zijn uitgevoerd op basis van mengmonsters, waardoor lokaal hogere concentraties van de onderzochte stoffen niet zijn uit te sluiten. Tevens kan geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit van niet onderzochte (verdachte) deellocaties en blijft het mogelijk dat lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Een bodemonderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Eventuele toekomstige activiteiten, calamiteiten, sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en/of aanvoer van grond van elders, kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden. Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men alert te blijven op waarneembare bijzonderheden, die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen.

Het onderzoek moet worden beoordeeld als één geheel, en betreft een inschatting van de bodemkwaliteit, op een bepaald moment. Het onderzoek is gebaseerd op informatie van derden en het verrichten van een beperkt aantal boringen en analyses, conform de geldende richtlijnen. Hierdoor is het mogelijk dat niet alle informatie is verkregen, dan wel dat niet alle afwijkingen in de bodem zijn geconstateerd. Voor eventueel hieruit voortvloeiende schade en/of gevolgen aanvaardt Hunneman Milieu-Advies Raalte BV op geen enkele wijze aansprakelijkheid.

3 VELD- EN LABORATORIUM ONDERZOEK

3.1 Veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 27 november en 4 december 2018 door de gecertificeerde medewerkers dhr. R. Roelofs en dhr. J. Postma van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV. Voor het verkennd bodemonderzoek zijn 20 handboringen uitgevoerd (1 t/m 20), waarvan 1 boring is afgewerkt als peilbuis. De maximale boordiepte bedraagt 4,0 m-mv. Tevens is een bestaande peilbuis herbemonsterd.

Voorafgaand aan het verkennd asbestonderzoek is een maaiveldinspectie uitgevoerd. Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Voor het verkennd asbestonderzoek zijn de monsterpunten 1 t/m 18 uit het verkennd bodemonderzoek handmatig gegraven tot maximaal 0,5 m-mv, met een minimale oppervlakte van 0,09 m² (30 x 30 cm). De monsterpunten zijn met behulp van een grondboor (diameter 12 cm) doorgezet tot de onderliggende/ongerode bodemlaag. De opgegraven grond is uitgespreid over een zeef, met een maaswijdte van 20 mm. Het achterblijvende residu op de zeef is geïnspecteerd op aanwezigheid van asbestverdacht materiaal en afval- en puinrestanten. Van de uitgezeefde grond zijn mengmonsters samengesteld, voor de analytische bepaling van asbest in grond.

In bijlage 5 zijn de monsternamingsformulieren asbest opgenomen. Voor de situatie van de monsterpunten en peilbuis verwijzen wij naar tekening 1-1.

Bodemopbouw

In het veld zijn de fysische bodemeigenschappen per monsterpunt en bodemlaag beschreven. De beschrijvingen van de bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 2, en samengevat in tabel 5.

Tabel 5: *samenvatting van het lokaal aangetroffen bodemprofiel*

<i>traject (m-mv)</i>	<i>hoofdnaam</i>	<i>toevoeging</i>
0,0 ~ 0,1	beton/klinker/gras	-
0,1 ~ 1,5	zand, matig fijn tot matig grof	zwak siltig, zwak tot matig humeus
1,5 ~ 4,0	zand, matig fijn	zwak siltig
grondwaterstand: circa 2,5 m-mv		

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldonderzoek is de opgeboorde grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingsindicaties. Hierbij is gebruik gemaakt van de olie/water-test (O/W-test) en is gelet op afwijkende kleur of geur van de bodem. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, geen oliecomponenten waargenomen. Zintuiglijk zijn in diverse boringen sporen tot zwakke puinbijmengingen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Eventuele bijzonderheden zijn weergegeven in de boorbeschrijvingen (bijlage 2).

Monstername

Voor het chemisch onderzoek zijn uit de boringen, van iedere 0,5 m (0,2 m bij monstername met steekbus) of onderscheiden bodemlaag, monsters genomen. Op de deellocaties, waar de vluchtige verbindingen de kritische parameters zijn, is de monstername, voor zover technisch mogelijk, verricht met een steekbus.

Het grondwater uit de nieuwe geplaatste peilbuis is na een standtijd van minimaal 1 week bemonsterd. De zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid (NTU) van het grondwater zijn in het veld gemeten. De meetresultaten zijn weergegeven in tabel 7.

3.2 Laboratorium onderzoek

Op basis van de gehanteerde onderzoeksstrategie en waarnemingen uit het veld zijn (meng)monsters samengesteld voor analyse. De samenstelling van de (meng)monsters is weergegeven in tabel 6 en 8.

De analyses zijn uitgevoerd door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium, welke door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is erkend om, in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), analyses uit te voeren conform AS-3000 en AP-04. De analyserapporten van het laboratorium zijn opgenomen in bijlage 3. De resultaten van de analyses zijn weergegeven in tabel 6 t/m 8.

3.3 Toetsingscriteria en analyseresultaten

Als bijlage 4 is het toetsingskader voor de vaste bodem en het grondwater opgenomen. Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013” (Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

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

De vaste bodem wordt getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden. Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De meetwaarden voor de vaste bodem zijn afhankelijk gesteld van de gemeten organische stof- en/of lutumgehalten van de bodem, die meestal afwijken van de gehalten van de Standaardbodem. De volgende toetsingswaarden worden onderscheiden:

AW/S(•)¹: De **achtergrond- en/of streefwaarden** geven het niveau aan waar beneden sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. De waarden hebben betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondgehalten of detectiegrenzen bij stoffen die niet in natuurlijke milieus voorkomen.

T (••)¹: De **tussenwaarde** betreft het gemiddelde van de interventiewaarde + achtergrondwaarde of streefwaarde waarboven, in beginsel, een nader onderzoek noodzakelijk is.

I (•••)¹: De **interventiewaarden** geven het concentratieniveau voor verontreinigende stoffen aan, waarboven sprake is van ernstige bodemverontreiniging. In bijzondere situaties kan ook bij gehalten beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het ecosysteem.

¹De symbolen tussen haakjes corresponderen met de “overschrijdingssymbolen” van tabel 6 en 7.

Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien de verontreiniging is ontstaan voor 1987, waarbij de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof in minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde.

Bodemverontreiniging die is ontstaan na 1 januari 1987 (nieuwe verontreiniging) valt onder de zgn. zorgplicht en dient zo spoedig mogelijk te worden gesaneerd.

Tabel 6: analysesresultaten vaste bodem en toetsing

% H* = 10 % L* = 25	gestandaardiseerde resultaten en overschrijdingen toetsingswaarden [BoToVa-toetsing is opgenomen in de bijlage]						standaard bodem (mg/kg d.s.)		
	MM-01	MM-02	MM-03	MM-04	MM-05	MM-06	AW- waarde	½ (AW+I)	I- waarde
monster	1 t/m 4 + 7	5+6+	12 t/m 15	19+20	2+3+	2+3+8+			
boring	t/m 10+18	11+16	+17		8+14	11+14			
traject (m-mv)	0,0~0,5	0,0~0,5	0,0-0,5	0,1-0,3	0,5~1,5	0,5-2,0			
arseen	<	<	<	-	<	<	20	48	76
barium	@	@	@	-	@	@	@	@	@
cadmium	<	<	<	-	<	<	0,6	6,8	13
chromium	<	<	<	-	<	<	55	117,5	180
kobalt	<	<	<	-	<	<	15	102,5	190
koper	<	<	<	-	<	<	40	115	190
kwik	<	<	<	-	<	<	0,15	18,08	36
lood	<	<	<	-	<	<	50	290	530
molybdeen	<	<	<	-	<	<	2	96	190
nikkel	<	<	<	-	<	<	35	67,5	100
zink	<	<	<	-	<	<	140	430	720
PAK (10)-tot.	<	<	<	-	1,6*	<	1,5	20,8	40
PCB's	<	<	<	-	<	<	0,02	0,51	1
min.olie	<	<	<	<	<	<	190	2595	5000
BTEXN tot.	-	-	-	<	-	-	@	@	@

Toelichting bij tabel: < : geen overschrijding van de achtergrondwaarde -: niet geanalyseerd
 • : overschrijding van de achtergrondwaarde @: geen toetsoordeel mogelijk
 •• : overschrijding van de tussenwaarde *: lutum- en humusgehalten standaard bodem
 ••• : overschrijding van de interventiewaarde H : organisch stof L : lutum

Tabel 7: analysesresultaten grondwater en toetsing

	analysesresultaten (µg/l)		toetsingswaarden (µg/l)		
	11	20	S- waarde	½ (S+I)	I- waarde
peilbuis					
filter (m-mv)	3,0-4,0	2,0-3,0			
grondwater (m-mv)	2,41	1,94			
pH	7,19	6,92			
EC (µs/cm)	913	882			
troebelheid (NTU)	6,0	5,4			
zware metalen					
arseen	<	-	10	35	60
barium	75•	-	50	337,5	625
cadmium	<	-	0,4	3,2	6
chromium	6,1•	-	1	15,5	30
kobalt	<	-	20	60	100
koper	<	-	15	45	75
kwik	<	-	0,05	0,17	0,30
lood	<	-	15	45	75
molybdeen	<	-	5	152,5	300
nikkel	<	-	15	45	75
zink	<	-	65	432,5	800
vluchtige aromaten					
benzeen	<	<	0,2	15,1	30
tolueen	<	<	7	503,5	1000
ethylbenzeen	<	<	4	77	150
xylenen (som)	<	<	0,2	35,1	70
styreen	<	<	6	153	300
naftaleen	<	<	0,01	35	70
gechloreerde koolwaterstoffen					
1,1-dichloorethaan	<	-	7	453,5	900
1,2-dichloorethaan	<	-	7	203,5	400
1,1-dichlooretheen	<	-	0,01	5	10
cis 1,2-dichlooretheen	<	-	0,01	10	20
trans 1,2-dichlooretheen	<	-	0,01	10	20
dichloormethaan	<	-	0,01	500	1000
dichloorpropanen	<	-	0,8	40,4	80
tetrachlooretheen (per)	<	-	0,01	20	40
tetrachloormethaan (tetra)	<	-	0,01	5	10
1,1,1-trichloorethaan	<	-	0,01	150	300
1,1,2-trichloorethaan	<	-	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	<	-	24	262	500
trichloormethaan (chloroform)	<	-	6	203	400
vinylchloride	<	-	0,01	2,5	5
minerale olie	<	<	50	325	600
bromoform	<	-	#	315	630

Toelichting bij tabel:
 • : overschrijding van de streefwaarde <: geen overschrijdingen detectiegrens en/of streefwaarde
 •• : overschrijding van de tussenwaarde #: geen toetsingswaarden voor gegeven
 ••• : overschrijding interventiewaarde -: niet geanalyseerd

3.4 Toetsingscriteria en analyseresultaten asbest

Voor asbestonderzoek is de interventiewaarde uit de “Circulaire bodemsanering van 1 juli 2013” voor asbest in grond of puin (100 mg/kg d.s. gewogen) van toepassing.

Conform de NEN 5707 wordt in een verkennend onderzoek asbest beoordeeld of sprake is van een verdachte of een onverdachte locatie op het voorkomen van asbest. Het resultaat van het verkennend onderzoek is een uitspraak over de mogelijke verontreiniging van de bodem op basis van verzamelde stukken asbesthoudend materiaal en (meng)monsters grond. Aan de hand van het verkregen indicatieve gehalte aan asbest wordt nagegaan of nader onderzoek al dan niet noodzakelijk is. Door de lagere onderzoeksintensiteit van het verkennend onderzoek kan in deze fase niet direct worden getoetst aan de interventiewaarde. In het verkennend onderzoek wordt het gehalte getoetst aan de interventiewaarde, gecorrigeerd met een factor 2. Deze correctiefactor is een maat voor de betrouwbaarheid van het verkennend onderzoek in relatie tot het nader onderzoek.

Alleen indien in het verkennend onderzoek de onderzoeksintensiteit (hoeveelheid geïnspecteerde grond in de gaten en het aantal analyses) op hetzelfde niveau zit als in het nader onderzoek, dan is een directe toetsing aan de interventiewaarde mogelijk. Indien het asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogste bepaalde waarde binnen een (deel)locatie is hiervoor bepalend.

Grond of puin waarin een (gewogen) concentratie asbest boven de interventiewaarde wordt aangetroffen wordt, ongeacht het volume, beschouwd als verontreinigd met asbest. Indien na uitvoering van een nader onderzoek asbest in de grond of puin een (gewogen) concentratie asbest lager dan de interventiewaarde wordt aangetoond, wordt de bodem als niet verontreinigd aangemerkt.

Tabel 8: *analyseresultaten asbest in grond (fase verkennend daarom indicatieve gehalten)*

monstergegevens			analyseresultaten (mg of mg/kg d.s.)				asbesttype	
Monster	Sleuf/MP	traject (m-mv)	materiaal-monster(s) >20 mm (mg)	bodem/puin > 0,5 < 20 mm in mg/kg ds.	bodem/puin < 0,5 mm in mg/kg ds.	gewogen* asbestgehalte in de bodem	soort asbest	H/NH
RE-01	1~4, 7~10	0,0-0,5	-	<1	n.a.	<1	S	NH
RE-02	5+6	0,1-0,3	-	<1	n.a.	<1	-	-
RE-03	11 ~18	0,0-0,5	-	<1	50 vezels	<1	S	NH
Toelichting bij tabel:								
n.g.: niet geanalyseerd			-: niet van toepassing			n.a.: niet aangetoond		
S: serpentijn-asbest			H: hechtgebonden asbest			SL: sleuf		
A: amfibool			NH: niet hechtgebonden asbest			MP: monsterpunt		
*: gewogen concentratie asbest in de bodem of puin in mg/kg ds. wordt gevormd door de aangetoonde concentratie in het materiaal (verzamel)-monster aan asbestplaatjes in de gegraven monsterpunten en/of sleuven, vermeerderd met de aangetoonde concentratie aan asbest in het bodem/puin (meng)monster.								

4 INTERPRETATIE ONDERZOEKSRESULTATEN

In opdracht van GroenAdviesbureau H.A. ten Have is in november en december 2018, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Assinksteeg 4 te Lettele.

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie. Het onderzoek heeft tot doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

4.1 *Asbestonderzoek*

Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Zintuiglijk zijn in diverse boringen sporen tot zwakke puinbijmengingen waargenomen.

In de *actuele contactzone* van de geroerde bovengrond uit RE-01 t/m RE-03 is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens (1,0 mg/kg d.s.). In RE-03 zijn, in de fractie <0,5 mm, 50 vrije vezels aangetroffen. In RE-01 en RE-02 zijn, in de fractie <0,5 mm, geen vrije vezels aangetroffen.

4.2 *Vaste bodem en grondwater*

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch zijn in het mengmonster van de *bovengrond* (MM-04) geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. In het *grondwater* (peilbuis 20) zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.

Analytisch zijn in het mengmonsters van de *bovengrond* (MM-01 t/m MM-03), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de *ondergrond* (MM-05 en MM-06), met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PAK in MM-05, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan PAK overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

In het *grondwater* (peilbuis 11) zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan barium en chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan barium en chroom overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

4.3 Conclusies en aanbevelingen

Zintuiglijk zijn in diverse boringen sporen tot zwakke puinbijmengingen waargenomen. In en op de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In RE-03 zijn, in de fractie <0,5 mm, 50 vrije vezels aangetroffen. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen.

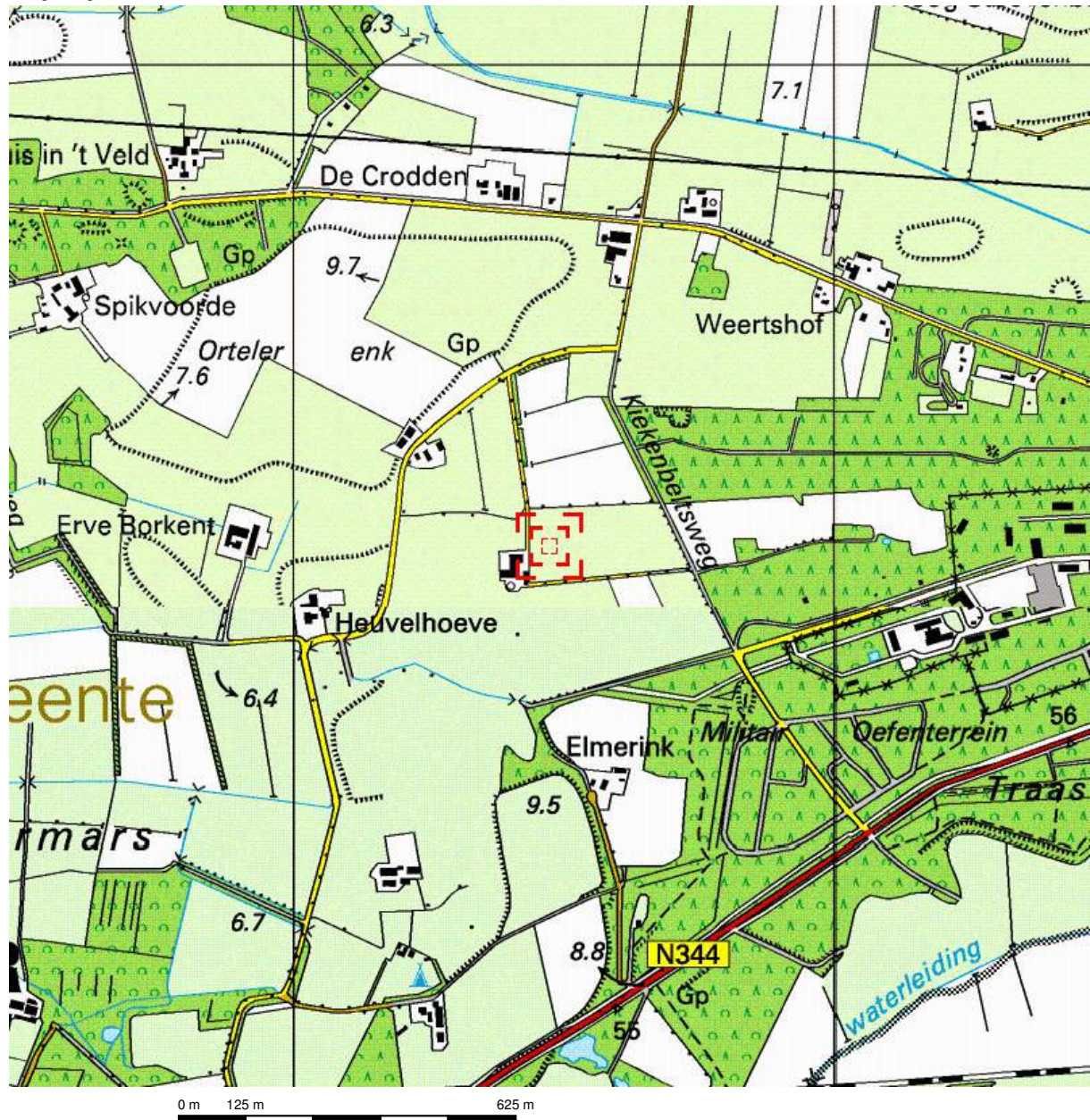
In de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.

Wij adviseren om bij eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de ondergrond kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

BIJLAGE 1

Topografisch en kadastraal overzicht



Deze kaart is noordgericht.

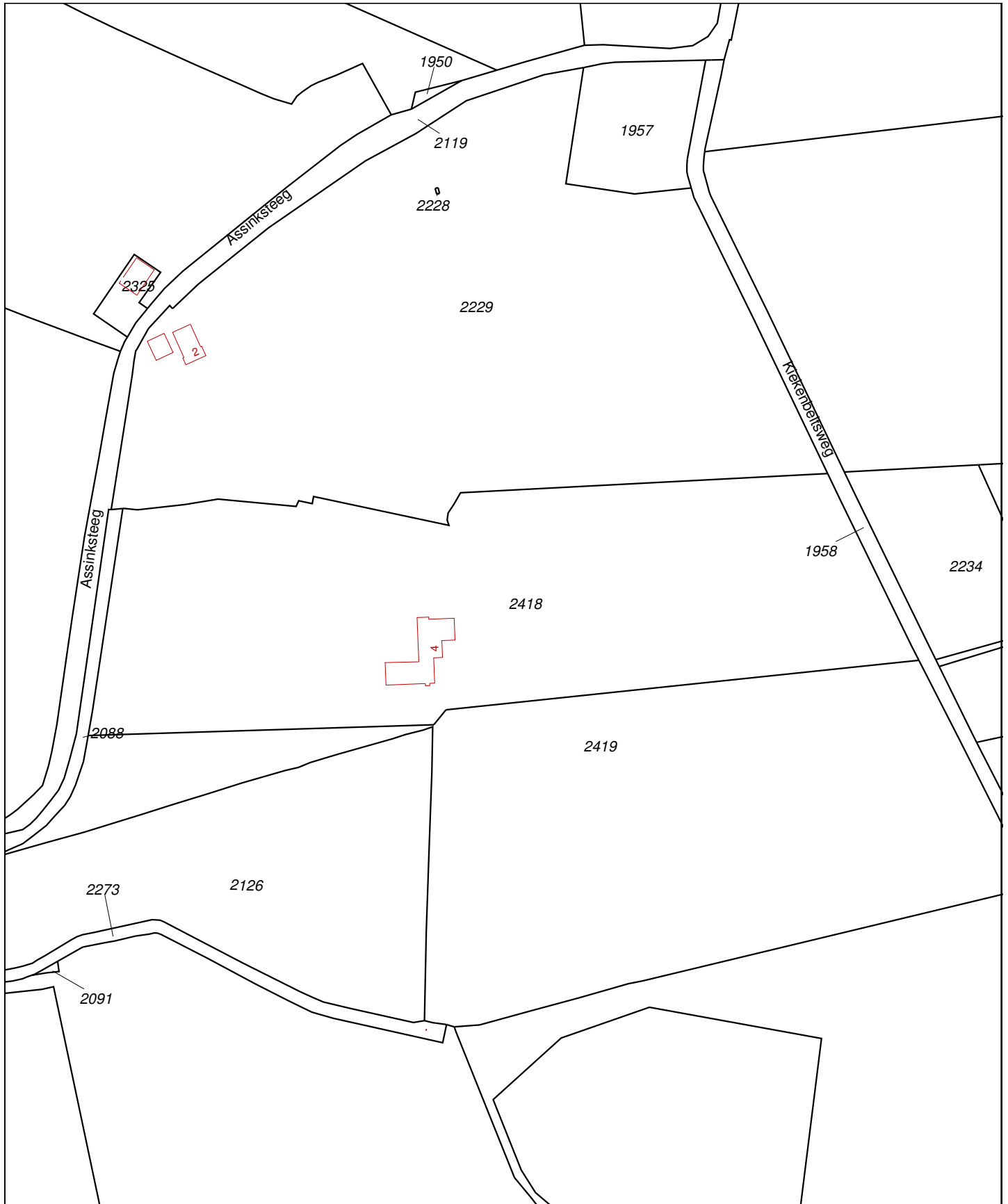
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object DIEPENVEEN G 2418
Assinksteeg 4, 7434 PR LETTELE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



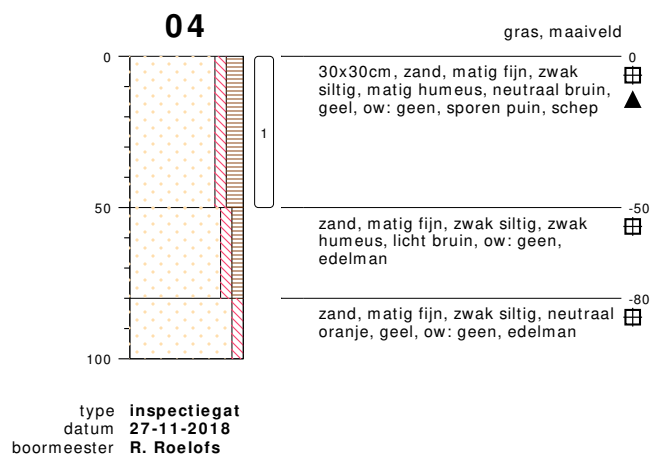
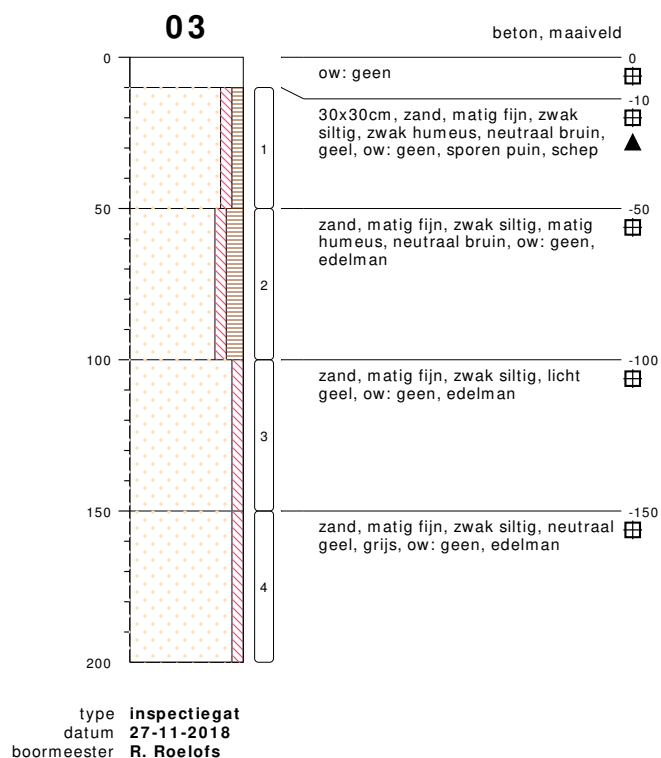
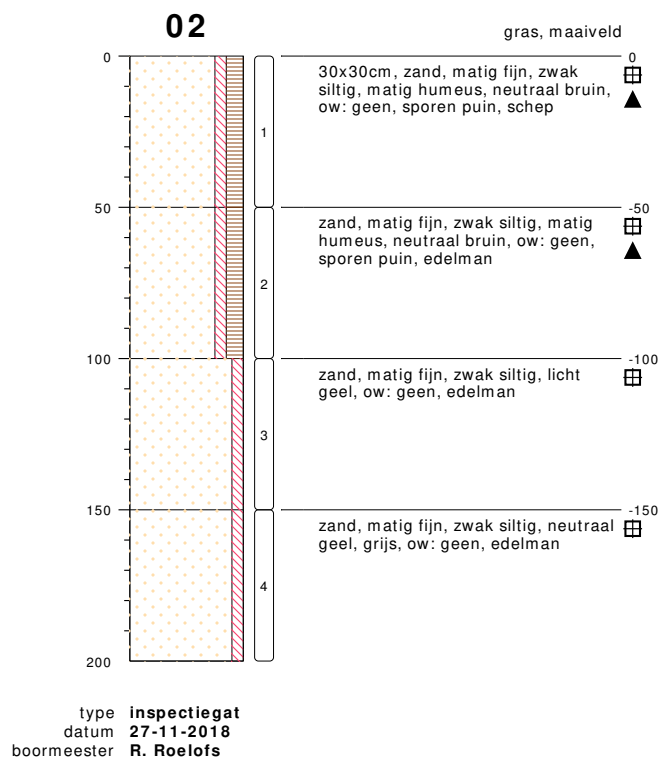
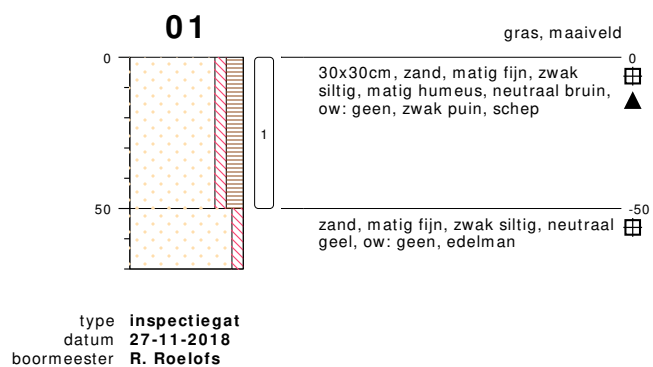
<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug bewegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driespoorig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c viampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c poldergemaal</p> <p>a begraaftplaats b boom c paal d opslagtank</p> <p>a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>schietbaan afstrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	--	--



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:3500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DIEPENVEEN	
25	Huisnummer	Sectie	G	
—	Kadastrale grens	Perceel	2418	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 8 maart 2011 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				

BIJLAGE 2

Boorbeschrijvingen

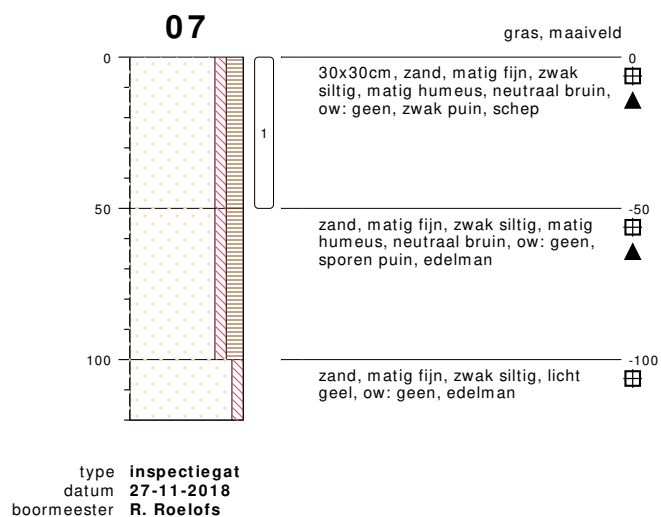
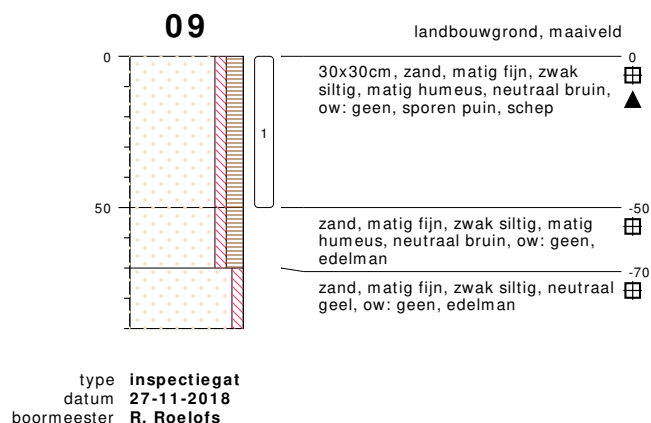
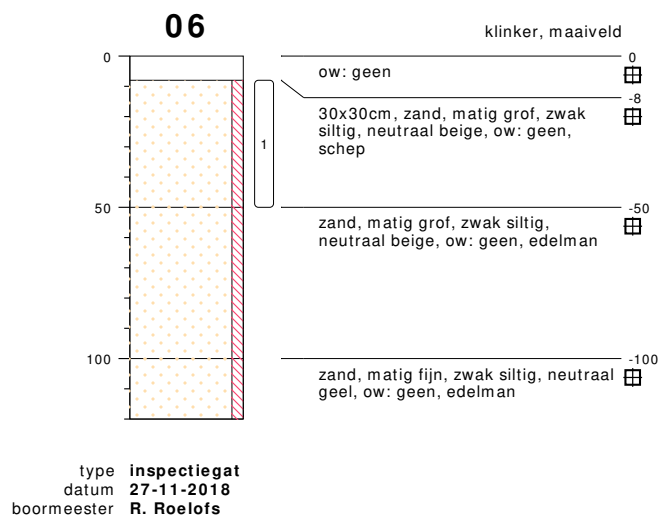
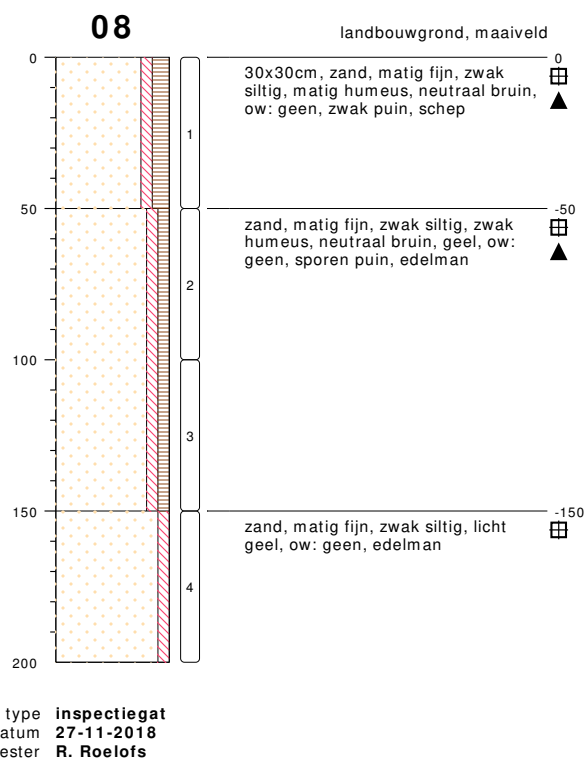
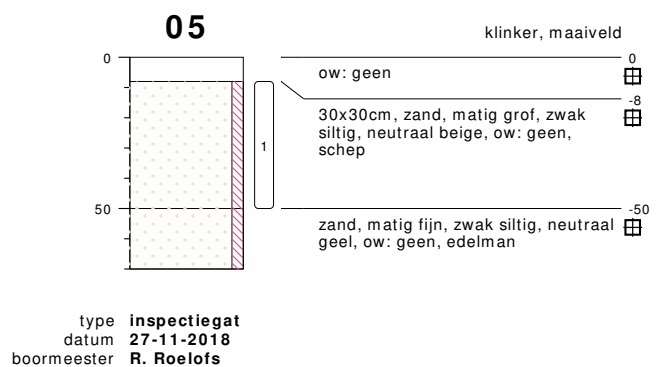


bodemprofielen schaal 1:25

onderzoek VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
 projectcode 180955
 datum 27-11-2018
 getekend conform NEN 5104
 pagina 1 van 6



HUNNEMAN
 MILIEU - ADVIES

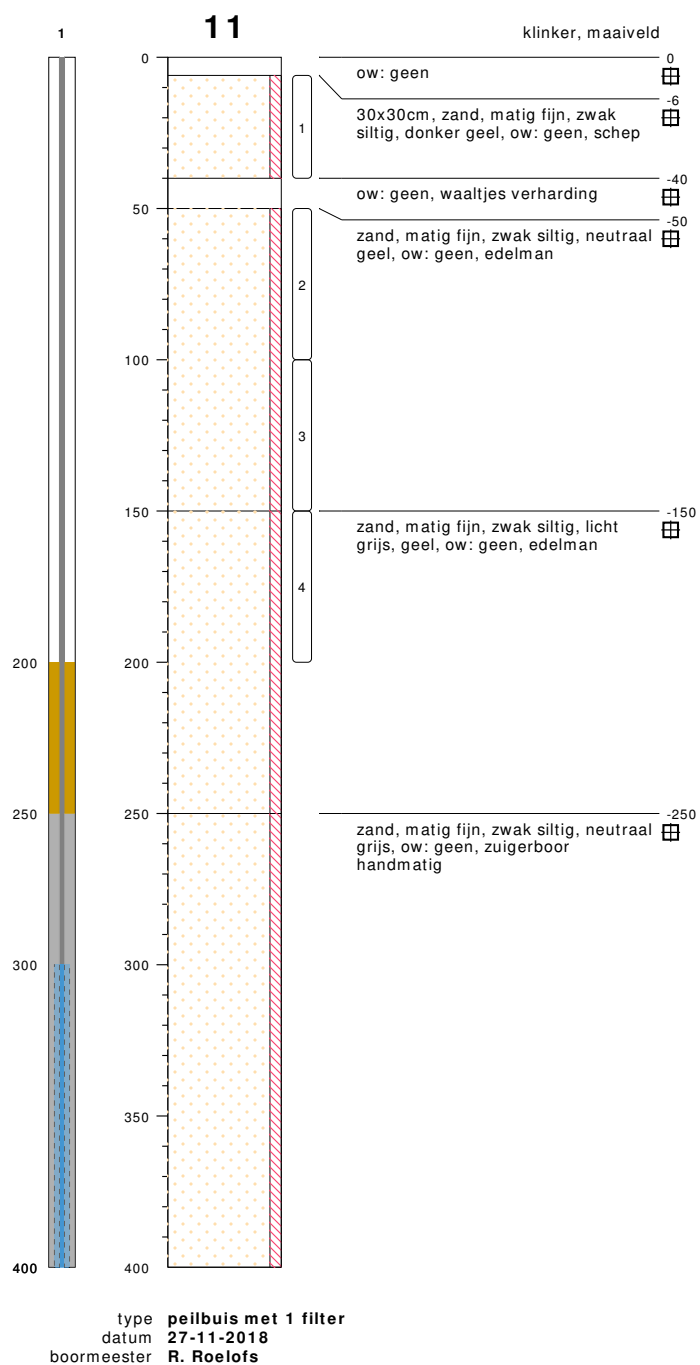
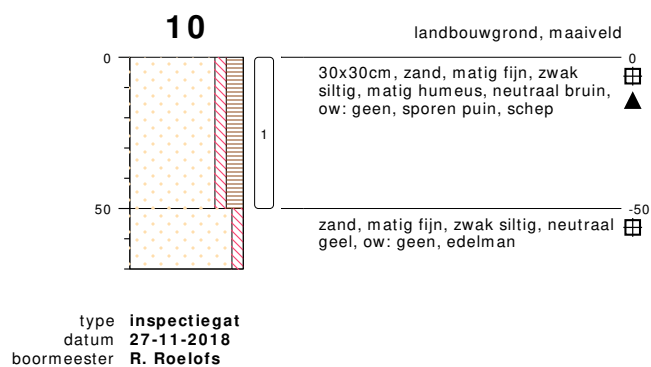


bodemprofielen schaal 1:25

onderzoek VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
projectcode 180955
datum 27-11-2018
getekend conform NEN 5104
pagina 2 van 6



HUNNEMAN
MILIEU - ADVIES

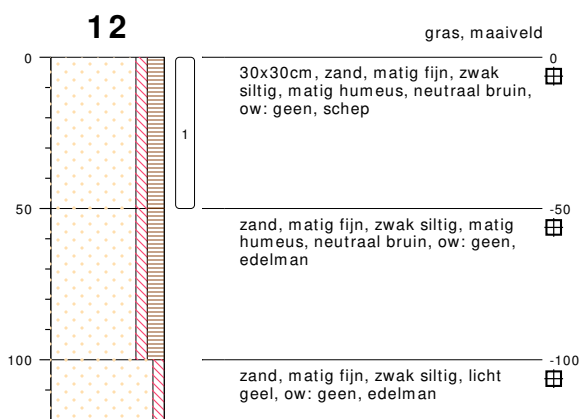


bodemprofielen **schaal 1:25**

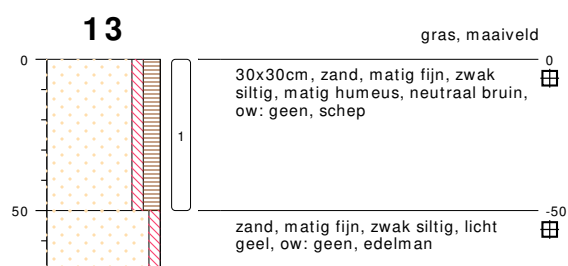
onderzoek **VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele**
 projectcode **180955**
 datum **27-11-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **3 van 6**



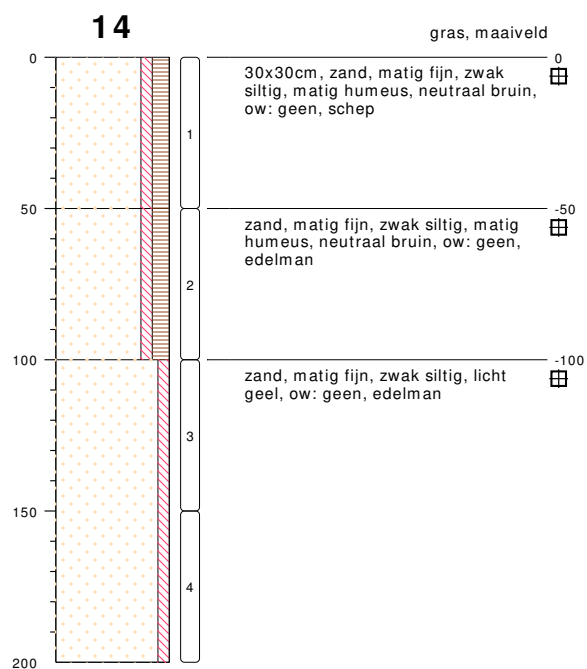
HUNNEMAN
MILIEU - ADVIES



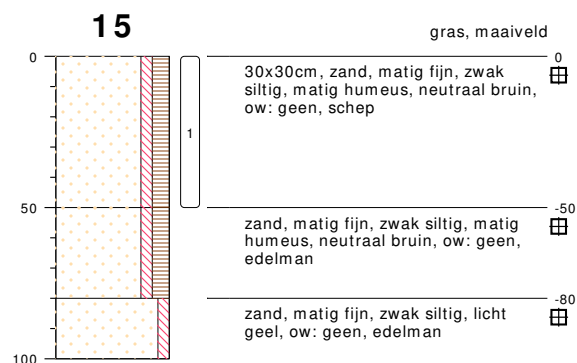
type **inspectiegat**
 datum **27-11-2018**
 boormeester **R. Roelofs**



type **inspectiegat**
 datum **27-11-2018**
 boormeester **R. Roelofs**



type **inspectiegat**
 datum **27-11-2018**
 boormeester **R. Roelofs**



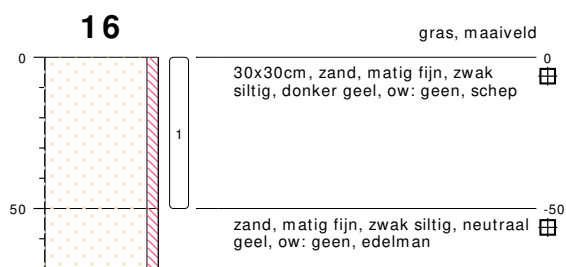
type **inspectiegat**
 datum **27-11-2018**
 boormeester **R. Roelofs**

bodemprofielen **schaal 1:25**

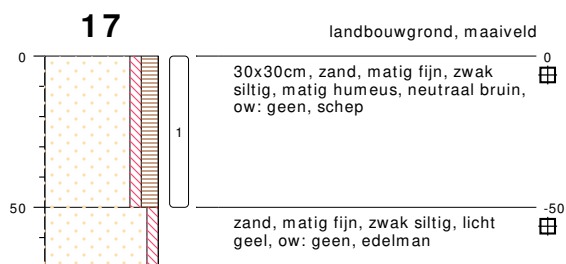
onderzoek **VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele**
 projectcode **180955**
 datum **27-11-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **4 van 6**



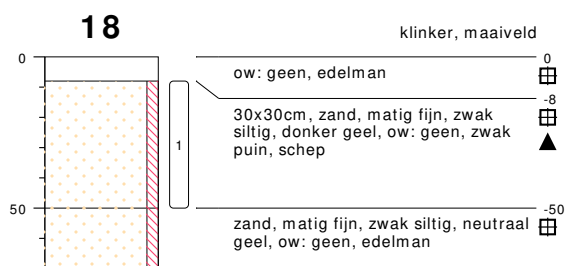
HUNNEMAN
 MILIEU - ADVIES



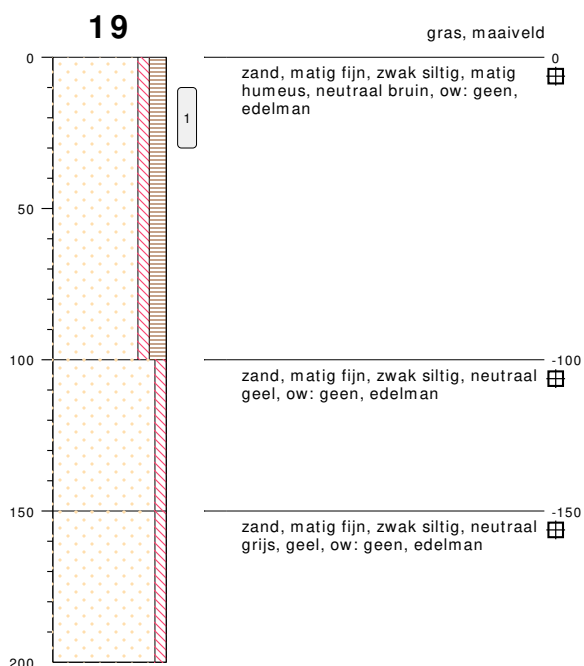
type inspectiegat
datum 27-11-2018
boormeester R. Roelofs



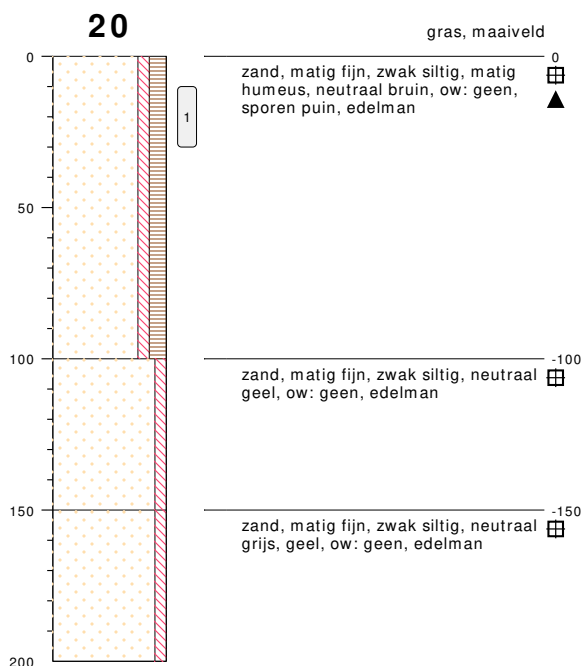
type inspectiegat
datum 27-11-2018
boormeester R. Roelofs



type inspectiegat
datum 27-11-2018
boormeester R. Roelofs



type grondboring
datum 27-11-2018
boormeester R. Roelofs



type grondboring
datum 27-11-2018
boormeester R. Roelofs

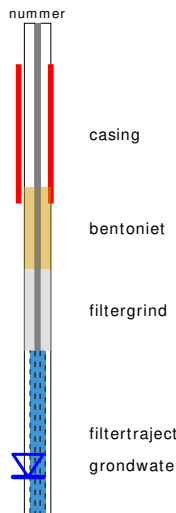
bodemprofielen schaal 1:25

onderzoek VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
projectcode 180955
datum 27-11-2018
getekend conform NEN 5104
pagina 5 van 6



HUNNEMAN
MILIEU - ADVIES

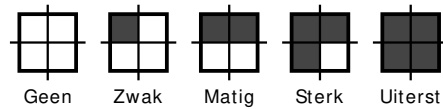
PEILBUIS



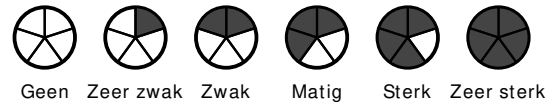
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



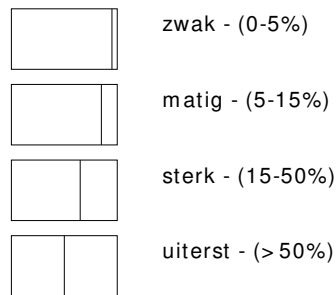
GEUR INTENSITEIT (GI)



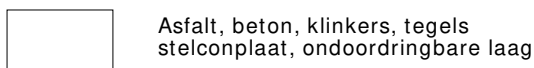
GRONDSOORTEN



MATE VAN BIJMENGING



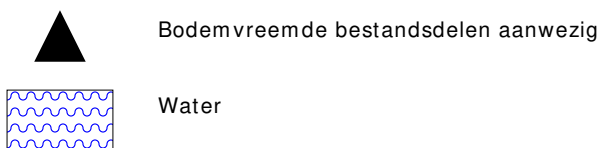
VERHARDINGEN



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

Toetsingstabellen en analyserapporten vaste bodem, asbest en grondwater

Project	180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Certificaten	835135
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
Toetsversie	BoToVa 3.0.0
Toetsdatum: 12 december 2018 10:19	

Monsterreferentie	5831404
Monsteromschrijving	MM-01 bovengrond, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 10-50, 04: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 10: 0-50, 18: 8-50

Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
---------	---------	-------------	--------------	--------------	----	---	---

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	3.3	10				
Lutum	% (m/m ds)	1.5	25				

Droogrest

droge stof	%	87.5	87.5	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

arsen (As)	mg/kg ds	< 4	< 4.7	-	20	48	76
barium (Ba)	mg/kg ds	21	81	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.23	-	0.6	6.8	13
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 13	-	55	117.5	180
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	9.4	19	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	21	32	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 8	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	51	120	-	140	430	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	41	120	-	190	2595	5000
-----------------------------------	----------	----	------------	---	-----	------	------

Polycyclische koolwaterstoffen

naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fenantreen	mg/kg ds	0.05	0.05				
anthraceen	mg/kg ds	0.15	0.15				
fluoranteen	mg/kg ds	0.18	0.18				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.1	0.1				
chryseen	mg/kg ds	0.17	0.17				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.1	0.1				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.09	0.09				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.09	0.09				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.08	0.08				

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	1	1.0	-	1.5	20.75	40
--------------	----------	---	------------	---	-----	-------	----

Polychloorbifenylen

PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0021				

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.015	-	0.02	0.51	1
--------------	----------	-------	-------------------	---	------	------	---

Monsterreferentie		5831405						
Monsteromschrijving		MM-02 bovengrond, 05: 8-50, 06: 8-50, 11: 6-40, 16: 0-50						
Analyse	Einheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	0.9	10					
Lutum	% (m/m ds)	1.0	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	92.9	92.9	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
arsen (As)	mg/kg ds	< 4	< 4.9	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 54	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	6.8	13	
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 13	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 7.2	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 11	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	15	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	31	74	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	2595	5000	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	0.07	0.07					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.38	0.38	-	1.5	20.75	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.51	1	

Monsterreferentie		5831406						
Monsteromschrijving		MM-03 bovengrond, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 17: 0-50						
Analyse	Einheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	3.0	10					
Lutum	% (m/m ds)	14.5	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	88.1	88.1	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
arsen (As)	mg/kg ds	< 4	< 3.7	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	28	42	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.19	-	0.6	6.8	13	
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 9	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 3.1	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	8.4	12	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.09	0.11	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	32	40	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 4	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	43	61	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 82	-	190	2595	5000	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.016	-	0.02	0.51	1	

Monsterreferentie		5831407						
Monsteromschrijving		MM-04 bovengrond, 19: 10-30, 20: 10-30						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	3.1	10					
Lutum (H)	% (m/m ds)	2.0	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	86.7	86.7	@				
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	40	130	-	190	2595	5000	
<i>Vluchtige aromaten</i>								
benzeen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.11	-	0.2	0.65	1.1	
ethylbenzeen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.11	-	0.2	55.1	110	
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
o-xyleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.11					
tolueen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.11	-	0.2	16.1	32	
xyleen (som m+p)	mg/kg ds	< 0.1	< 0.23					
<i>Sommaties aromaten</i>								
som xylenen (o/m/p)	mg/kg ds	0.1	< 0.34	-	0.45	8.725	17	

Monsterreferentie		5831408						
Monsteromschrijving		MM-05 ondergrond, 02: 50-100, 03: 50-100, 08: 50-100, 08: 100-150, 14: 50-100						
Analyse	Einheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	2.8	10					
Lutum	% (m/m ds)	1.2	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	86.8	86.8	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
arsen (As)	mg/kg ds	< 4	< 4.8	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 54	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.23	-	0.6	6.8	13	
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 13	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 7.0	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	15	23	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 8	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	34	79	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 88	-	190	2595	5000	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.09	0.09					
anthraceen	mg/kg ds	0.29	0.29					
fluoranteen	mg/kg ds	0.27	0.27					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.16	0.16					
chryseen	mg/kg ds	0.25	0.25					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.15	0.15					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.12	0.12					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.1	0.1					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.1	0.1					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	1.6	1.6	1.0 AW(WO)	1.5	20.75	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0025					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.018	-	0.02	0.51	1	

Monsterreferentie		5831409						
Monsteromschrijving		MM-06 ondergrond, 02: 100-150, 02: 150-200, 03: 100-150, 03: 150-200, 08: 150-200, 11: 50-100, 11: 100-150, 11: 150-200, 14: 100-150, 14: 150-200						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	0.5	10					
Lutum	% (m/m ds)	3.4	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	88.3	88.3	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
arsen (As)	mg/kg ds	< 4	< 4.7	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 46	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	6.8	13	
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 12	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 6.4	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 6.9	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 11	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 7	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	< 31	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	2595	5000	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.51	1	

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
x AW(WO)	x maal Achtergrondwaarde (Wonen)
-	<= Achtergrondwaarde
H	Handmatig ingevoerde of aangepaste waarde (geen analyseresultaat)

Hunneman Milieu-Advies
T.a.v. de heer J.A.G. Hunneman
Barkstraat 5
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Ons kenmerk : Project 835135
Validatieref. : 835135_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: NTPP-OYNC-NNGL-WDJQ
Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 2 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 3 december 2018

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

5831404 = MM-01 bovengrond, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 10-50, 04: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 10: 0-50, 18: 8-50

5831405 = MM-02 bovengrond, 05: 8-50, 06: 8-50, 11: 6-40, 16: 0-50

5831406 = MM-03 bovengrond, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 17: 0-50

Opgegeven bemonsteringsdatum	: 27/11/2018	27/11/2018	27/11/2018
Ontvangstdatum opdracht	: 28/11/2018	28/11/2018	28/11/2018
Startdatum	: 28/11/2018	28/11/2018	28/11/2018
Monstercode	: 5831404	5831405	5831406
Matrix	: Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	87,5	92,9	88,1
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,3	0,9	3,0
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	1,5	< 1	14,5

Anorganische parameters - metalen

S arseen (As)	mg/kg ds	< 4,0	< 4,0	< 4,0
S barium (Ba)	mg/kg ds	21	< 20	28
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20	< 0,20
S chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 10	< 10
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	9,4	< 5,0	8,4
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,09
S lood (Pb)	mg/kg ds	21	< 10	32
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	5	< 4
S zink (Zn)	mg/kg ds	51	31	43

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	41	< 35	< 35
-------------------------------------	----------	----	------	------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,05	< 0,05	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	0,15	< 0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,18	0,07	< 0,05
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,10	< 0,05	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	0,17	< 0,05	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,10	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,09	< 0,05	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,09	< 0,05	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,08	< 0,05	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,0	0,38	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: NTPP-OYNC-NNGI-WDJQ

Ref.: 835135_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

5831408 = MM-05 ondergrond, 02: 50-100, 03: 50-100, 08: 50-100, 08: 100-150, 14: 50-100

5831409 = MM-06 ondergrond, 02: 100-150, 02: 150-200, 03: 100-150, 03: 150-200, 08: 150-200, 11: 50-100, 11: 100-150, 11: 150-200, 14: 100-150, 14: 150-200

Opgegeven bemonsteringsdatum :	27/11/2018	27/11/2018
Ontvangstdatum opdracht :	28/11/2018	28/11/2018
Startdatum :	28/11/2018	28/11/2018
Monstercode :	5831408	5831409
Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	86,8	88,3
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	2,8	0,5
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	1,2	3,4

Anorganische parameters - metalen

S arseen (As)	mg/kg ds	< 4,0	< 4,0
S barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 20
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20
S chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	< 10
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 5,0	< 5,0
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	15	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 4
S zink (Zn)	mg/kg ds	34	< 20

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35
-------------------------------------	----------	----------------	----------------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,09	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	0,29	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,27	< 0,05
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,16	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	0,25	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,15	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,12	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,10	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,10	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,6	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: NTPP-OYNC-NNGI-WDJQ

Ref.: 835135_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties

5831407 = MM-04 bovengrond, 19: 10-30, 20: 10-30

Opgegeven bemonsteringsdatum : 27/11/2018
Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2018
Startdatum : 28/11/2018
Monstercode : 5831407
Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	86,7
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,1

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	40
-------------------------------------	----------	-----------

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S benzeen	mg/kg ds	< 0,05
S ethylbenzeen	mg/kg ds	< 0,05
S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S o-xyleen	mg/kg ds	< 0,05
S toluen	mg/kg ds	< 0,05
S xyleen (som m+p)	mg/kg ds	< 0,10
S som xylenen (o/m/p)	mg/kg ds	0,10

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

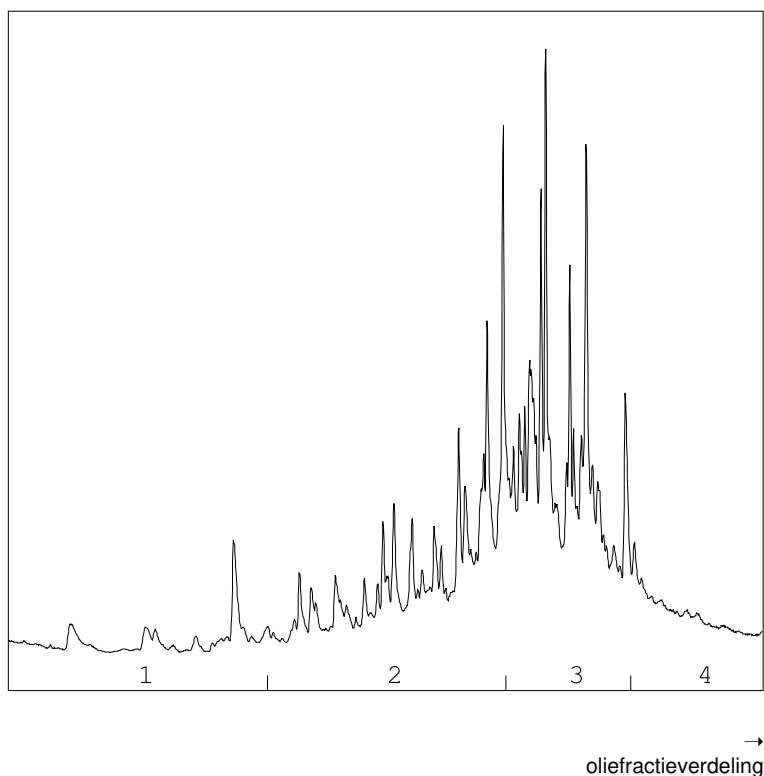
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 5831404
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Uw referentie : MM-01 bovengrond, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 10-50, 04: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 10: 0-50, 18: 8-50
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	3 %
2) fractie C19 - C29	37 %
3) fractie C29 - C35	48 %
4) fractie C35 -< C40	11 %

minerale olie gehalte: 41 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

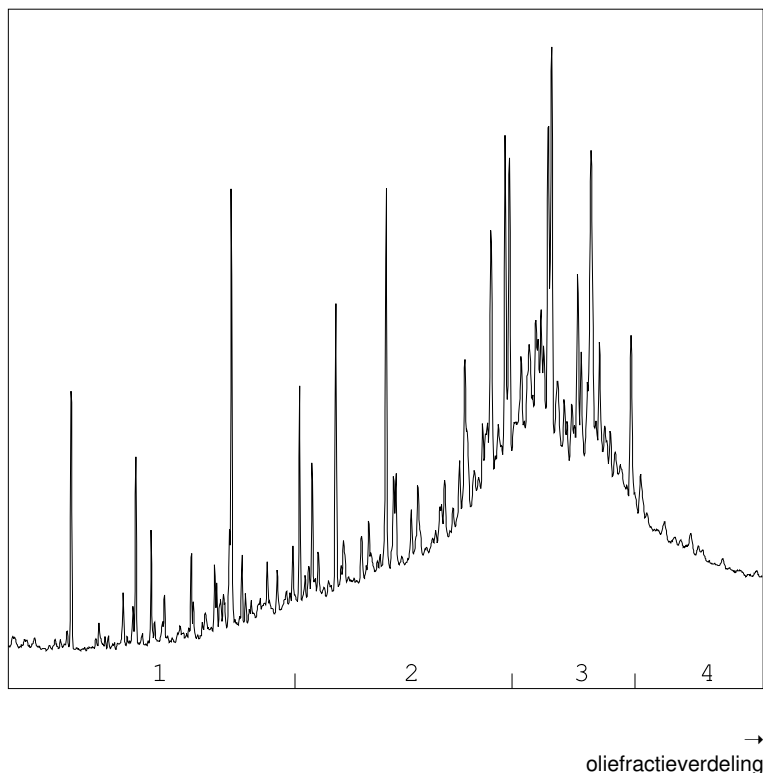
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 5831407
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Uw referentie : MM-04 bovengrond, 19: 10-30, 20: 10-30
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	4 %
2) fractie C19 - C29	37 %
3) fractie C29 - C35	44 %
4) fractie C35 -< C40	15 %

minerale olie gehalte: 40 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Barcodeschema's

<i>Monstercode Uw referentie</i>	<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>barcode</i>
5831404 MM-01 bovengrond, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 10-50, 04: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 10: 0-50, 18: 8-50	01	0.0-0.5	2810180AA
	02	0.0-0.5	2810183AA
	03	0.1-0.5	2810187AA
	04	0.0-0.5	2810188AA
	07	0.0-0.5	2810250AA
	08	0.0-0.5	2810248AA
	09	0.0-0.5	2810249AA
	10	0.0-0.5	2810242AA
	18	0.08-0.5	2810287AA
	5831405 MM-02 bovengrond, 05: 8-50, 06: 8-50, 11: 6-40, 16: 0-50	05	0.08-0.5
06		0.08-0.5	2810191AA
11		0.06-0.4	2810247AA
16		0.0-0.5	2810278AA
5831406 MM-03 bovengrond, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 17: 0-50	12	0.0-0.5	2810241AA
	13	0.0-0.5	2810264AA
	14	0.0-0.5	2810283AA
	15	0.0-0.5	2810282AA
	17	0.0-0.5	2810280AA
5831408 MM-05 ondergrond, 02: 50-100, 03: 50-100, 08: 50-100, 08: 100-150, 14: 50-100	02	0.5-1.0	2810182AA
	03	0.5-1.0	2810181AA
	08	0.5-1.0	2810259AA
	08	1.0-1.5	2810251AA
	14	0.5-1.0	2810281AA
5831409 MM-06 ondergrond, 02: 100-150, 02: 150-200, 03: 100-150, 03: 150-200, 08: 150-200, 11: 50-100, 11: 100-150, 11: 150-200, 14: 100-150, 14: 150-200	02	1.0-1.5	2810184AA
	02	1.5-2.0	2810189AA
	03	1.0-1.5	2810186AA
	03	1.5-2.0	2810185AA
	08	1.5-2.0	2810240AA
	11	0.5-1.0	2810245AA
	11	1.0-1.5	2810246AA
	11	1.5-2.0	2810243AA
	14	1.0-1.5	2810273AA
	14	1.5-2.0	2810284AA
5831407 MM-04 bovengrond, 19: 10-30, 20: 10-30	19	0.1-0.3	0100159DI
	20	0.1-0.3	0114022DI

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 835135
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Arseen (As)	: Conform AS3050 prestatieblad 1; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Chroom (Cr)	: Conform AS3050 prestatieblad 1; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN-ISO 16772 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3030 prestatieblad 1
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Hunneman Milieu-Advies Raalte B.V.
Sjors Hunneman
Barkstraat 5
8102 GV RAALTE

Datum 05.12.2018
Relatienr 35003557
Opdrachtnr. 812152

ANALYSERAPPORT

Opdracht 812152 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003557 Hunneman Milieu-Advies Raalte B.V.
Uw referentie 180955 VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtacceptatie 28.11.18
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 812152 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
792250	27.11.2018	Ruimtelijke eenheid, RE-01: 0-50
792251	27.11.2018	Ruimtelijke eenheid, RE-02: 8-28
792252	27.11.2018	Ruimtelijke eenheid, RE-03: 0-50

Eenheid	792250	792251	792252
	Ruimtelijke eenheid, RE-01: 0-50	Ruimtelijke eenheid, RE-02: 8-28	Ruimtelijke eenheid, RE-03: 0-50

Asbestbepaling in grond/puin

Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse	++	++	++
S Som gewogen asbest	mg/kg Ds	<1	<1

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

Begin van de analyses: 28.11.2018

Einde van de analyses: 05.12.2018

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.



AL-West B.V. Dhr. Jan Godlieb, Tel. +31/570788113
Klantenservice

Toegepaste methoden

AS3000 asbest in bodem en materialen: Som gewogen asbest

<Geen informatie>: Zie bijlage voor toelichting asbestanalyse

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
 Postbus 693, 7400 AR Deventer
 Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
 e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	hmc			
Monster Nr.	Monster omschrijving	Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
792250	Ruimtelijke eenheid, RE-01: 0-50	85,5	13500	11536

Zee fractie	Zee fractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100				0	0			
8 - 20 mm	0,81	93,9	100				0	0			
4 - 8 mm	0,79	90,9	100				0	0			
2 - 4 mm	1,1	123,3	65				0	0	0,3	<0.1	0,8
1 - 2 mm	2,1	241,3	28	0,3			0	3			
0.5 mm - 1 mm	3,8	433,4	9	<0.1			0	1			
< 0.5 mm	90	10437,07	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	11419,87		0,4			0	4	0,4	<0.1	1,3

Na afronding volgens norm (mg/kg) :

<1	<1	1,3
----	----	-----

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
losse vezels	nee
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltenes zijn afgeronde waardes,
 in de totaalgehaltenes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.

Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalings grens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<1	<1	<1
Hoeveelheid niet hechtgebonden asbesthoudend materiaal	0,4	0,1	1,3
Serpentijn asbest	0,4	<0.1	1,3
Amfibool asbest	<0.1	<0.1	<0.1
Totaal asbest	<1	<1	1,3
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	<1	<1	1

In het, met de optische lichtmicroscop, onderzochte deel van de fractie <500 µm zijn geen asbestverdachte vezels gevonden.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
 Postbus 693, 7400 AR Deventer
 Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
 e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	hmk					
Monster Nr.	Monster omschrijving			Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
792251	Ruimtelijke eenheid, RE-02: 8-28			94,4	13817	13038

Zee fractie	Zee fractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100				0	0			
8 - 20 mm	0,72	94,1	100				0	0			
4 - 8 mm	0,87	113,9	100				0	0			
2 - 4 mm	1	133,8	65				0	0			
1 - 2 mm	2,4	311,9	26				0	0			
0.5 mm - 1 mm	9,4	1225,6	7				0	0			
< 0.5 mm	85	11043,68	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	12922,98					0	0			

Na afronding volgens norm (mg/kg) : <1 <1 <1

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
nvt	nvt
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltenes zijn afgeronde waardes,
 in de totaalgehaltenes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.

Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalings grens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<1	<1	<1
Hoeveelheid niet hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<1	<1	<1
Serpentijn asbest	<0.1	<0.1	<0.1
Amfibool asbest	<0.1	<0.1	<0.1
Totaal asbest	<1	<1	<1
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	<1	<1	<1

In het, met de optische lichtmicroscop, onderzochte deel van de fractie <500 µm zijn geen asbestverdachte vezels gevonden.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
 Postbus 693, 7400 AR Deventer
 Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
 e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Bijlage analyseresultaten asbest

Analist:	hmk					
Monster Nr.	Monster omschrijving			Drogestof gehalte (%)	Nat gewicht (g)	Droog gewicht
792252	Ruimtelijke eenheid, RE-03: 0-50			92,2	13034	12021

Zee fractie	Zee fractie (m/m%)	Massa fractie (g)	Onderzoc ht (%)	chrysotiel (mg/kg ds tot.)	amosiet (mg/kg ds tot.)	crocidoliet (mg/kg ds tot.)	Aantal hecht geb.	Aantal niet hechtgeb.	Asbest (mg/kg ds tot.)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
										ondergrens	bovengrens
>20 mm	0	0	100				0	0			
8 - 20 mm	0,25	30,5	100	<0.1			0	12		<0.1	<0.1
4 - 8 mm	0,37	44,3	100	<0.1			0	2		<0.1	<0.1
2 - 4 mm	0,75	90,3	66	<0.1			0	2		<0.1	<0.1
1 - 2 mm	1,7	206,6	27	0,4			0	15	0,4	0,2	0,7
0.5 mm - 1 mm	4	481	8	0,3			0	8	0,3	0,1	0,8
< 0.5 mm	92	11042,96	0,1				nvt	nvt		nvt	nvt
Totalen	99	11895,66		0,8			0	39	0,8	0,3	1,6

Na afronding volgens norm (mg/kg) :

<1	<1	1,6
----	----	-----

Asbesthoudende materialen	Hechtgebonden
losse vezels	nee
nvt	nvt
nvt	nvt

Gerapporteerde asbestgehaltenes zijn afgeronde waardes,
 in de totaalgehaltenes kunnen geringe afwijkingen voorkomen.

Conclusie:

	Gemeten Gehalte (mg/kg ds)	95%-betrouwbaarheids- interval (mg/kg ds)	
		ondergrens	bovengrens
De bepalings grens is	-	-	1
Hoeveelheid hechtgebonden asbesthoudend materiaal	<1	<1	<1
Hoeveelheid niet hechtgebonden asbesthoudend materiaal	0,8	0,3	1,6
Serpentijn asbest	0,8	0,3	1,6
Amfibool asbest	<0.1	<0.1	<0.1
Totaal asbest	<1	<1	1,6
Gewogen totaal asbest (serpentijn + 10 x amfibool)	<1	<1	2

In het, met de optische lichtmicroscop, onderzochte deel van de fractie <500 µm is het volgende aantal asbestverdachte vezels voor de volgende asbestsoort gevonden:

chrysotiel
50

Project	180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Certificaten	837264
Toetsing	T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb
Toetsversie	BoToVa 2.0.0
Toetsdatum: 12 december 2018 10:21	

Monsterreferentie	5836787
Monsteromschrijving	Peilbuis, 11-1: 300-400

Analyse	Eenheid	Analyseres.	Toetsoordeel	S	T	I
---------	---------	-------------	--------------	---	---	---

Metalen ICP-MS (opgelost)

arsen (As)	µg/l	< 5	-	10	35	60
barium (Ba)	µg/l	75	1.5 S	50	337.5	625
cadmium (Cd)	µg/l	< 0.2	-	0.4	3.2	6
chrom (Cr)	µg/l	6.1	6.1 S	1	15.5	30
kobalt (Co)	µg/l	< 2	-	20	60	100
koper (Cu)	µg/l	< 2	-	15	45	75
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	< 0.05	-	0.05	0.175	0.3
lood (Pb)	µg/l	< 2	-	15	45	75
molybdeen (Mo)	µg/l	< 2	-	5	152.5	300
nikkel (Ni)	µg/l	< 3	-	15	45	75
zink (Zn)	µg/l	11	-	65	432.5	800

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50	-	50	325	600
-----------------------------------	------	------	---	----	-----	-----

Vluchtige aromaten

benzeen	µg/l	< 0.2	-	0.2	15.1	30
ethylbenzeen	µg/l	< 0.2	-	4	77	150
naftaleen	µg/l	< 0.02	-	0.01	35.005	70
o-xyleen	µg/l	< 0.1	-	-	-	-
styreen	µg/l	< 0.2	-	6	153	300
tolueen	µg/l	< 0.2	-	7	503.5	1000
xyleen (som m+p)	µg/l	< 0.2	-	-	-	-

Sommaties aromaten

som xylenen	µg/l	0.2	-	0.2	35.1	70
-------------	------	-----	---	-----	------	----

Vluchtige chlooralifaten

1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	150.005	300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	65.005	130
1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	453.5	900
1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10
1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	-	-	-	-
1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	203.5	400
1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	-	-	-	-
1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	-	-	-	-
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0.1	-	-	-	-
dichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	0.01	500.005	1000
monochlooretheen (vinylchlori	µg/l	< 0.2	-	0.01	2.505	5
tetrachlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	20.005	40
tetrachloormethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0.1	-	-	-	-
trichlooretheen	µg/l	< 0.2	-	24	262	500
trichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	6	203	400

Sommaties

som C+T dichlooretheen	µg/l	0.1	-	0.01	10.005	20
som dichloorpropanen	µg/l	0.4	-	0.8	40.4	80

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers

tribroommethaan (bromoform	µg/l	< 0.2	@	-	-	630
----------------------------	------	-------	---	---	---	-----

Toetsoordeel monster 5836787:	Overschrijding Streefwaarde
-------------------------------	-----------------------------

Monsterreferentie		5836788						
Monsteromschrijving		Peilbuis, PB20-1: 200-300						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.		Toetsoordeel	S	T	I	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50		-	50	325	600	
<i>Vluchtige aromaten</i>								
benzeen	µg/l	< 0.2		-	0.2	15.1	30	
ethylbenzeen	µg/l	< 0.2		-	4	77	150	
naftaleen	µg/l	< 0.02		-	0.01	35.005	70	
o-xyleen	µg/l	< 0.1						
styreen	µg/l	< 0.2		-	6	153	300	
tolueen	µg/l	< 0.2		-	7	503.5	1000	
xyleen (som m+p)	µg/l	< 0.2						
<i>Sommaties aromaten</i>								
som xylenen	µg/l	0.2		-	0.2	35.1	70	
Toetsoordeel monster 5836788:				Voldoet aan Streefwaarde				

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Streefwaarde
x S	x maal Streefwaarde

Hunneman Milieu-Advies
T.a.v. de heer J.A.G. Hunneman
Barkstraat 5
8102GV RAALTE

Uw kenmerk : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Ons kenmerk : Project 837264
Validatieref. : 837264_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: DAAB-SJYB-GHXX-DXQQ
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 7 december 2018

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 837264
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties
 5836787 = Peilbuis, 11-1: 300-400

Opgegeven bemonsteringsdatum : 04/12/2018
Ontvangstdatum opdracht : 04/12/2018
Startdatum : 04/12/2018
Monstercode : 5836787
Matrix : Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S arseen (As)	µg/l	< 5
S barium (Ba)	µg/l	75
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2
S chroom (Cr)	µg/l	6,1
S kobalt (Co)	µg/l	< 2
S koper (Cu)	µg/l	< 2
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 2
S nikkel (Ni)	µg/l	< 3
S zink (Zn)	µg/l	11

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S o-xyleen	µg/l	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten:

S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S dichloormethaan	µg/l	< 0,2
S monochlooretheen (vinylchloride)	µg/l	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,1
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan (bromofom) µg/l < 0,2

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: DAAB-SJYB-GHXX-DXQQ

Ref.: 837264_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 837264
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Monsterreferenties
5836788 = Peilbuis, PB20-1: 200-300

Opgegeven bemonsteringsdatum : 04/12/2018
Ontvangstdatum opdracht : 04/12/2018
Startdatum : 04/12/2018
Monstercode : 5836788
Matrix : Grondwater

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S o-xyleen	µg/l	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : 837264
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 837264
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Barcodeschema's

<i>Monstercode Uw referentie</i>	<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>barcode</i>
5836787 Peilbuis, 11-1: 300-400	1	3.0-4.0	0328899YA
	1	3.0-4.0	0228141MM
5836788 Peilbuis, PB20-1: 200-300	1	2.0-3.0	0328884YA

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 837264
Project omschrijving : 180955-VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele
Opdrachtgever : Hunneman Milieu-Advies

Analysemethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Arseen (As)	: Conform AS3150 prestatieblad 1 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Chroom (Cr)	: Conform AS3150 prestatieblad 1 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	: Conform AS3130 prestatieblad 1

BIJLAGE 4

Toetsingskader

Toetsingskader vaste bodem en grondwater

Circulaire bodemsanering 2009 per 1 juli 2013: Streefwaarden grondwater, Interventiewaarden bodemsanering, Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging, bodemtypecorrectie en meetvoorschriften.

Bron: Het toetsingskader is afkomstig uit de “Circulaire bodemsanering 2009 per juli 2013” (staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

In deze bijlage zijn in tabel 1 streefwaarden grondwater en interventiewaarden voor zowel grond als grondwater opgenomen. In tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV's) en indien beschikbaar streefwaarden voor grondwater opgenomen. Voorafgaande aan deze tabel is een toelichting op de INEV's opgenomen. Deze bijlage eindigt met de formules voor bodemtypecorrectie en instructies voor de toepassing.

A: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden bodemsanering

Streefwaarden grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. De getallen voor de streefwaarde grondwater zijn één op één overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De streefwaarden zijn afgeleid binnen het project Integrale Normstelling Stoffen (INS) en zijn in december 1997 gepubliceerd (Ministerie van VROM, Integrale Normstelling Stoffen, Milieukwaliteitsnormen bodem, water, lucht, 1997). Met enkele uitzonderingen zijn de INS-streefwaarden overgenomen. De INS-streefwaarden zijn zoveel mogelijk risico-onderbouwd en gelden voor individuele stoffen. Voor metalen wordt er onderscheid gemaakt tussen diep en ondiep grondwater. Reden hiervoor is het verschil in achtergrondconcentraties tussen diep en ondiep grondwater. Als grens tussen diep en ondiep grondwater wordt een arbitraire grens van 10 m gebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze grens indicatief is. Indien informatie voorhanden is dat een andere grens aannemelijk is voor de te beoordelen locatie, dan kan een andere grens genomen worden. Hierbij valt te denken aan informatie over de grens tussen het freatische grondwater en het eerste watervoerend pakket.

- Voor ondiep grondwater (< 10 m) zijn de MILBOWA-waarden als streefwaarden overgenomen. Deze zijn gebaseerd op achtergrondconcentraties en gelden hierbij als handreiking.
- Voor diep grondwater (> 10 m) worden de in INS voorgestelde streefwaarden overgenomen. Dit betekent dat de streefwaarde bestaat uit de van nature aanwezige achtergrondconcentratie (AC) plus de Verwaarloosbare Toevoeging. Hierbij worden de in INS opgenomen achtergrondconcentraties als handreiking gegeven.

In beide gevallen geldt dat de gegeven achtergrondconcentratie als handreiking moet worden gezien. Indien informatie voorhanden is over de lokale achtergrondconcentratie dan kan deze in combinatie met de Verwaarloosbare Toevoeging als streefwaarde worden gebruikt. Meer informatie over achtergrondconcentraties van metalen in verschillende gebieden in Nederland is te vinden in RIVM-rapport nummer 711701017.

De interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. De interventiewaarden grond voor de eerste tranche stoffen zijn geëvalueerd. Er zijn nieuwe voorstellen voor interventiewaarden gedaan die zijn opgenomen in tabel 7.1 van het RIVM-rapport 711701023 (febr 2001). Voor een aantal stoffen van de eerste tranche zijn de nieuw voorgestelde interventiewaarden op basis van beleidsmatige overwegingen aangepast. De normaan-passingen zijn beschreven in het NOBO-rapport: VROM, 2008: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. De interventiewaarden grond voor de andere tranches zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de interventiewaarden grond zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). De interventiewaarden grond gelden voor droge bodem. Voor bodems of oevers van een oppervlaktewaterlichaam zijn aparte interventiewaarden opgesteld die zijn opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, nr. 247). De interventiewaarden grondwater zijn niet herzien en overgenomen uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000).

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

<i>gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)</i>					
Stofnaam	Streefwaarde	Landelijke achtergrond concentratie	Streefwaarde	Interventiewaarden	
	ondiep	diep (AC)	diep (incl. AC)		
	(<10 m –mv)	(>10 m –mv)	(>10 m –mv)		
	grondwater ⁷ (µg/l)	grondwater (µg/l)	grondwater ⁷ (µg/l)	grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
1. Metalen					
Antimoon	-	0,09	0,15	22	20
Arseen	10	7	7,2	76	60
Barium	50	200	200	- ⁸	625
Cadmium	0,4	0,6	0,06	13	6
Chroom	1	2,4	2,5	-	30
Chroom III	-	-	-	180	-
Chroom VI	-	-	-	78	-
Kobalt	20	0,6	0,7	190	100
Koper	15	1,3	1,3	190	75
Kwik	0,05	-	0,01	-	0,3
Kwik (anorganisch)	-	-	-	36	-
Kwik (organisch)	-	-	-	4	-
Lood	15	1,6	1,7	530	75
Molybdeen	5	0,7	3,6	190	300
Nikkel	15	2,1	2,1	100	75
Zink	65	24	24	720	800
		Streefwaarde grondwater ⁷ (µg/l)		Interventiewaarden grond grondwater	
2. Overige anorganische stoffen					
Chloride (mg CL/l)		100 mg/l		-	
Cyanide (vrij)		5		20	1.500
Cyanide (complex)		10		50	1.500
Thiocyanaat		-		20	1.500
3. Aromatische verbindingen					
Benzeen		0,2		1,1	30
Ethylbenzeen		4		110	150
Tolueen		7		32	1000
Xylenen (som) ¹		0,2		17	70
Styreen (vinylbenzeen)		6		86	300
Fenol		0,2		14	2000
Creosolen (som) ¹		0,2		13	200
4. PAK's					
Naftaleen		0,01		-	70
Fenantreen		0,003*		-	5
Antraceen		0,0007*		-	5
Fluorantheen		0,003		-	1
Chryseen		0,003*		-	0,2
Benzo(a)antraceen		0,0001*		-	0,5
Benzo(a)pyreen		0,0005*		-	0,05
Benzo(k)fluorantheen		0,0004*		-	0,05
Indeno(1,2,3cd)pyreen		0,0004*		-	0,05
Benzo(ghi)peryleen		0,0003		-	0,05
PAK's (totaal) (som 10) ¹		-		40	-
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen					
A: (vluchtige) koolwaterstoffen					
Monochlooretheen (Vinylchloride) ²		0,01		0,1	5
Dichloormethaan		0,01		3,9	1.000
1,1-dichloorethaan		7		15	900
1,2-dichloorethaan		7		6,4	400
1,1-dichlooretheen ²		0,01		0,3	10
1,2-dichlooretheen (som) ¹		0,01		1	20
Dichloorpropanen (som) ¹		0,8		2	80
Trichloormethaan (chloroform)		6		5,6	400
1,1,1-trichloorethaan		0,01		15	300
1,1,2-trichloorethaan		0,01		10	130
Trichlooretheen (Tri)		24		2,5	500
Tetrachloormethaan (Tetra)		0,01		0,7	10
Tetrachlooretheen (Per)		0,01		8,8	40

Tabel 1: Streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater

	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater ⁷ (µg/l)		grond	grondwater
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen (vervolg)				
b. chloorbenzenen⁵				
Monochloorbenzeen	7		15	180
Dichloorbenzenen (som) ¹	3		19	50
Trichloorbenzenen (som) ¹	0,01		11	10
Tetrachloorbenzenen (som) ¹	0,01		2,2	2,5
Pentachloorbenzenen	0,003		6,7	1
Hexachloorbenzeen	0,00009*		2,0	0,5
c. chloorfenolen⁵				
Monochloorfenolen(som) ¹	0,3		5,4	100
Dichloorfenolen(som) ¹	0,2		22	30
Trichloorfenolen(som) ¹	0,03*		22	10
Tetrachloorfenolen(som) ¹	0,01*		21	10
Pentachloorfenol	0,04*		12	3
d. polychloorbifenylen (PCB's)				
PCB's (som 7) ¹	0,01*		1	0,01
e. Overige gechl. koolwaterstoffen				
Monochlooranilinen (som) ¹	-		50	30
Dioxine (som I-TEQ) ¹	-		0,00018	nvt6
Chloornaftaleen (som) ¹	-		23	6
6. Bestrijdingsmiddelen				
a. organochloorbestrijdingsmiddelen				
Chlooraan (som) ¹	0,02 ng/l*		4	0,2
DDT (som) ¹	-		1,7	-
DDE (som) ¹	-		2,3	-
DDD (som) ¹	-		34	-
DDT/DDE/DDD (som) ¹	0,004 ng/l*		-	0,01
Aldrin	0,009 ng/l*		0,32	-
Dieldrin	0,1 ng/l*		-	-
Endrin	0,04 ng/l*		-	-
Drins (som) ¹	-		4	0,1
α-endosulfan	0,2 ng/l*		4	5
α-HCH	33 ng/l		17	-
β-HCH	8 ng/l		1,6	-
γ-HCH (lindaan)	9 ng/l		1,2	-
HCH-verbindingen (som) ¹	0,05		-	1
Heptachloor	0,005 ng/l*		4	0,3
Heptachloorepoxide (som) ¹	0,005 ng/l*		4	3
b. organofosforpesticiden				
-				
c. organotin bestrijdingsmiddelen				
Organotinverbindingen (som) ¹	0,05* – 16 ng/l		2,5	0,7
d. chloorfenoxy-azijnzuur herbiciden				
MCPA	0,02		4	50
e. overige bestrijdingsmiddelen				
Atrazine	29 ng/l		0,71	150
Carbaryl	2 ng/l*		0,45	50
Carbofuran	2 9 ng/l		0,017	100
7. Overige stoffen				
Asbest ³	-		100	-
Cyclohexanon	0,5		150	15.000
Dimethyl ftalaat	-		82	-
Diethyl ftalaat	-		53	-
Di-isobutyl ftalaat	-		17	-
Dibutyl ftalaat	-		36	-
Butyl benzylftalaat	-		48	-
Dihexyl ftalaat	-		220	-
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	-		60	-
Ftalaten (som) ¹	0,5		-	5
Minerale olie ⁴	50		5.000	600
Pyridine	0,5		11	30
Tetrahydrofuran	0,5		7	300
Tetrahydrothiofeen	0,5		8,8	5.000
Tribroommethaan (bromoform)	-		75	630

Toelichting voetnoten tabel 1

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

¹ Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het grondwater alleen naftaleen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de overige PAK een waarde '< vereiste rapportagegrens AS3000' hebben. Voor die overige PAK worden dan relatief hoge gehalten berekend (door de vermenigvuldiging met 0,7), waarvan kan worden onderbouwd dat die gehalten niet in het grondwater aanwezig zullen zijn gezien de immobiliteit van de betreffende stoffen.

² De Interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

³ Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).

⁴ De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met deze somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

⁵ Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 x interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als 0,5 x interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien $\sum(C_i/I_i) > 1$, waarbij C_i = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en I_i = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

⁶ Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging.

⁷ De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

⁸ De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s. Deze voormalige interventiewaarde is op dezelfde manier onderbouwd als de interventiewaarden voor de meeste andere metalen en is voor barium inclusief een natuurlijk achtergrondgehalte van 190 mg/kg d.s.

⁹ Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

B: Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging (INEV'S)

Voor de stoffen in tabel 2 zijn indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging opgenomen. Het betreffen stoffen van de tweede, derde en vierde tranche afleiding interventiewaarden. Op basis van twee redenen is een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging aangegeven en geen interventiewaarde:

1. er zijn geen gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften beschikbaar of binnenkort te verwachten;
2. de ecotoxicologische onderbouwing van de interventiewaarde is niet aanwezig of minimaal en in het laatste geval lijkt het erop dat de ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan de humaan-toxicologische effecten. De ecotoxicologische onderbouwing dient te voldoen aan de volgende criteria:
 - a. er dienen minimaal 4 toxiciteitsgegevens beschikbaar te zijn voor minimaal twee taxonomische groepen;
 - b. voor metalen dienen alle gegevens betrekking te hebben op het compartiment bodem;
 - c. voor organische stoffen mogen maximaal twee gegevens via evenwichtspartitie uit gegevens voor het compartiment water zijn afgeleid;
 - d. er dienen minimaal twee gegevens voor individuele soorten beschikbaar te zijn.

Indien aan een of meerdere van deze criteria niet is voldaan en indien ecotoxicologische effecten kritischer zijn dan huumaantoxicologische effecten, wordt volstaan met het vaststellen van een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging. De indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid dan de interventiewaarden. De status van de indicatieve niveaus is daarom niet gelijk aan de status van de interventiewaarde. Over- of onderschrijding van de indicatieve niveaus heeft derhalve niet direct consequenties voor wat betreft het nemen van een beslissing over de ernst van de verontreiniging door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient daarom naast de indicatieve niveaus ook andere overwegingen te betrekken bij de beslissing of er sprake is van ernstige verontreiniging. Hierbij kan gedacht worden aan:

- nagaan of er op basis van andere stoffen sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. Op verontreinigde locaties komen vaak meerdere stoffen tegelijk voor. Indien voor andere stoffen wel interventiewaarden zijn vastgesteld kan op basis van deze stoffen nagegaan worden of er sprake is van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren. In zo'n geval is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven minder relevant. Indien op basis van andere stoffen geen sprake blijkt te zijn van ernstige verontreiniging en spoed tot saneren, is een risicoschatting voor de stoffen waarvoor slechts een indicatief niveau is aangegeven wel belangrijk;
- een ad hoc bepaling van de actuele risico's. Bij de bepaling van actuele risico's ten behoeve van het vaststellen van de spoed tot saneren spelen naast toxicologische criteria ook andere locatiegebonden factoren een rol. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de blootstellingmogelijkheden, het gebruik van de locatie of de oppervlaktes van de verontreiniging. Dergelijke factoren kunnen vaak goed bepaald worden waardoor het ondanks de onzekerheid met betrekking tot de indicatieve niveaus toch mogelijk is een redelijke schatting van de actuele risico's uit te voeren. Het verdient aanbeveling hierbij gebruik te maken van bio-assays, omdat hiermee niet alleen de onzekerheden in de ecotoxicologische onderbouwing maar ook de onzekerheden ten gevolge van het gestandaardiseerde meet- en analysevoorschriften ontweken worden.
- aanvullend onderzoek naar de risico's van de stof. Er kunnen aanvullende toxiciteitexperimenten uitgevoerd worden om een betere schatting van de risico's van de stof te kunnen maken.

De INEV's zijn niet geëvalueerd en blijven gelijk aan de INEV's zoals opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (2000). Enkele voormalige interventiewaarden zijn omgezet in INEV's. Dit wordt toegelicht in het NOBO-rapport: VROM, 2008, in druk: NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling. Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. Alleen voor MTBE is het INEV voor grondwater aangepast naar de waarde die is genoemd in de Circulaire zorgplicht Wbb bij MTBE- en ETBE-verontreinigingen (Staatscourant 18 december 2008, nr. 2139).

Tabel 2: Streefwaarden grondwater en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging ⁶

<i>gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)</i>				
Stofnaam	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater ⁴ (µg/l)		grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
	ondiep ⁴	diep ⁴		
	(<10 m -mv)	(>10 m -mv)		
1. Metalen				
Beryllium	-	0,05*	30	15
Seleen	-	0,07	100	160
Tellurium	-	-	600	70
Thallium	-	2*	15	7
Tin	-	2,2*	900	50
Vanadium	-	1,2	250	70
Zilver	-	-	15	40
<i>gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)</i>				
	Streefwaarde		Interventiewaarden	
	grondwater ⁷ (µg/l)		grond (mg/kg d.s.)	grondwater (µg/l)
3. Aromatische verbindingen				
Dodecylbenzeen	-	-	1.000	0,02
Aromatische oplosmiddelen ¹	-	-	200	150
Dihydroxybenzenen (som) ³	-	-	8	-
Catechol (o-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	1.250
Resorcinol (m-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	600
Hydrochinon (p-dihydroxybenzeen)	0,2	-	-	800
5. Gechloreerde Koolwaterstoffen				
Dichlooranilinen	-	-	50	100
Trichlooranilinen	-	-	10	10
Tetrachlooranilinen	-	-	30	10
Pentachlooranilinen	-	-	10	1
4-chloormethylfenolen	-	-	15	350
Dioxine (som I-TEQ) ²	-	-	nvt ⁵	0,001 ng/l
6. Bestrijdingsmiddelen				
Azinfosmethyl	0,1 ng/l *	-	2	2
Maneb	0,05 ng/l*	-	22	0,1
7. Overige stoffen				
Acrylonitril	0,08	-	0,1	5
Butanol	-	-	30	5.600
butylacetaat	-	-	200	6.300
Ethylacetaat	-	-	75	15.000
Diethyleen glycol	-	-	270	13.000
Ethyleen glycol	-	-	100	5.500
Formaldehyde	-	-	0,1	50
Isopropanol	-	-	220	31.000
Methanol	-	-	30	24.000
Methylethylketon	-	-	35	6.000
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	-	-	100	9.400

Toelichting voetnoten tabel 2

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt.

¹ Onder aromatische oplosmiddelen wordt een standaardmengsel van stoffen, aangeduid als 'C9-aromatic naphta' verstaan zoals gedefinieerd door de International Research and Development Corporation: o-xyleen 3,2%, i-isopropylbenzeen 2,74%, n-propylbenzeen 3,97%, 1-methyl-4-ethylbenzeen 7,05%, 1-methyl-3-ethylbenzeen 15,1%, 1-methyl-2-ethylbenzeen 5,44%, 1,3,5-trimethylbenzeen 8,37%, 1,2,4-trimethylbenzeen 40,5%, 1,2,3-trimethylbenzeen 6,18% en > alkylbenzenen 6,19%.

² Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft.

³ Onder dihydroxybenzenen (som) wordt verstaan: de som van catechol, resorcinol en hydrochinon.

⁴ De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

⁵ Voor grond is er een interventiewaarde.

⁶ Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde (of hiermee berekende somwaarde) wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling. Het zo verkregen toetsingsresultaat heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet goed kan worden beoordeeld.

C: Bodemtypecorrectie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de in de tabellen opgenomen waarden voor standaardbodem omgerekend naar de waarden voor de betreffende bodem gebruik makende van de gemeten gehalten aan organische stof en lutum. De omgerekende waarden kunnen vervolgens met de gemeten gehalten worden vergeleken.

Metalen

Bij de omrekening voor metalen kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times \left[\frac{A + (B \times \% \text{ lutum}) + (C \times \% \text{ organische stof})}{A + (B \times 25) + (C \times 10)} \right]$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;

(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;

%lutum = gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten lutumgehalte van minder dan 2% wordt met een lutumgehalte van 2% gerekend;

% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten organisch stofgehalte van minder dan 2% wordt met een organisch stofgehalte van 2% gerekend;

A, B, C = stofafhankelijke constanten voor metalen (zie hieronder);

Tabel 3: Stofafhankelijke constanten voor metalen:

Stof	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Barium	30	5	0
Beryllium	8	0,9	0
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Kobalt	2	0,28	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Tin	4,0	6	0
Vanadium	12	1,2	0
Zink	50	3	1,5

Organische verbindingen

De interventiewaarden en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging voor organische verbindingen, zijn afhankelijk van het organische stofgehalte. Bij omrekening voor organische verbindingen, met uitzondering van PAK's, kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem;

(IW)sb = interventiewaarde voor standaardbodem;

% org. stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodems met gemeten percentage organische stofgehalten van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2% worden gehalten van respectievelijk 30% en 2% aangehouden.

PAK's

Voor interventiewaarde PAK's wordt geen bodemtypecorrectie voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% en bodems met een organisch stofgehalte boven de 30% toegepast. Voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% wordt een interventiewaarde van 40 mg/kg d.s. en voor bodems met een organisch stofgehalte vanaf 30% een interventiewaarde van 120 mg/kg d.s. gehanteerd. Tussen de 10% en 30% organische stof gehalte kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = 40 \times (\% \text{ organische stof} / 10)$$

Waarin:

(IW)b = interventiewaarde voor de te beoordelen bodem

% organische stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.

D: Meetvoorschriften

De te hanteren analysemethoden zijn opgenomen in Bijlage L, behorende bij artikel 1.1 (versie 30 november 2007) van de Regeling bodemkwaliteit. Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, pag 67.

BIJLAGE 5

Monsternemingsplan en -formulier asbest



Projectgegevens		Monsternemings-plan SIKB-BRL protocol 2018 (asbest in grond/puin) <i>(monsterneming asbest in grond en/of puin)</i>	
Projectnummer	100255		
Locatie, gemeente	Deventer		
Opdrachtgever	Ten Have Groenodde		
Doel onderzoek	<input checked="" type="radio"/> verkennend <input type="radio"/> nader onderzoek		
Uitvoerende organisatie	Hunneman Milieu-Advies Raalte BV.		
Verantwoordelijke MT	R. Roelofs	Tel.nr: 0572-360998	 HUNNEMAN MILIEU - ADVIES VOA/NEN Assinksteeg 4 Lettele 180955 november 2018
Verantwoordelijke PL	S. Hunneman		

Checklist veiligheid en onderzoeksstrategie

O onverdacht: standaard veiligheidsmaatregelen conform geldende CROW-P-132

O verdacht: vochtmetingen en strategie bepaling aanvullende veiligheidsmaatregelen zie RF-33

Opmerkingen:

Toets uitvoering	
Maaiveldinspectie uitgevoerd	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee, voorafgaand aan veldwerk
Aanvullende instructie locatiebezoek	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja
Aanvullende instructie veldwerk	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja zie RF-33
Aanvulling standaard apparatuur, hulpmiddelen	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja: .
afwijkingen VKB-protocol/NEN-normen	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja motivatie:
Klic-melding	<input checked="" type="radio"/> nvt <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> door aannemer

Laboratorium en coderingen

Laboratorium	Code monster(s):	<input checked="" type="radio"/> bodem NEN-5707	RE-O
<input type="radio"/> Omegam		<input checked="" type="radio"/> puin (NEN-5897)	RE-O
<input type="radio"/> AL-west		<input type="radio"/> materiaalmonster (NEN-5896)
<input type="radio"/> ACMAA		<input type="radio"/> materiaal verzamelmonster (MVM)

Checklist onderzoeks- en veiligheidsmaterialen

<input checked="" type="radio"/> Spade	<input checked="" type="radio"/> Afsluitbare emmers	<input type="radio"/> Hersluitbare plastic zakken
<input checked="" type="radio"/> Hark	<input checked="" type="radio"/> Meetlint / Meetwiel	<input type="radio"/> Landmeetapparatuur
<input checked="" type="radio"/> Folie	<input type="radio"/> Markeerlint	<input type="radio"/> Piketpaaltjes
<input checked="" type="radio"/> Werkschets	<input type="radio"/> Schouwbak	<input type="radio"/> Ruime hoeveelheid werkwater
<input checked="" type="radio"/> Vochtmet	<input type="radio"/> Veiligheidshelm	<input type="radio"/> Halfgelaatsmasker
<input checked="" type="radio"/> Veiligheidshandschoenen	<input type="radio"/> Plakband	<input type="radio"/> Afspoelbare- of wegwerpoveralls
<input checked="" type="radio"/> Afspoelbare laarzen of wegwerpoverschoenen		
<input type="radio"/> Grove zeven met een maaswijdte van 40 en 20 millimeter		
<input type="radio"/> Monsterschep van minimaal 10 centimeter lang en 5 centimeter breed		
<input type="radio"/> Grondboor met een zo groot mogelijke middellijn, maar minimaal 3xD ₁₀₀ of 12 centimeter		
<input type="radio"/> Grove balans met een bereik tot 60 kilogram, afleesbaar op hele grammen (1% nauwkeurigheid)		
<input type="radio"/> O gemechaniseerde apparatuur voor graaf- en grondwerk, geschikt voor het nemen van monsters (voorzien van overdruk)		
<input type="radio"/> O P3-overdrukmasker met filter en laadapparaten	<input type="radio"/> O Stickers met de tekst "Voorzichtig, bevat asbest"	
<input type="radio"/> O Overdrucabine op de laadschop of kraan	<input type="radio"/> O Asbest decontaminatie-unit	

Ruimte voor notities en toelichting



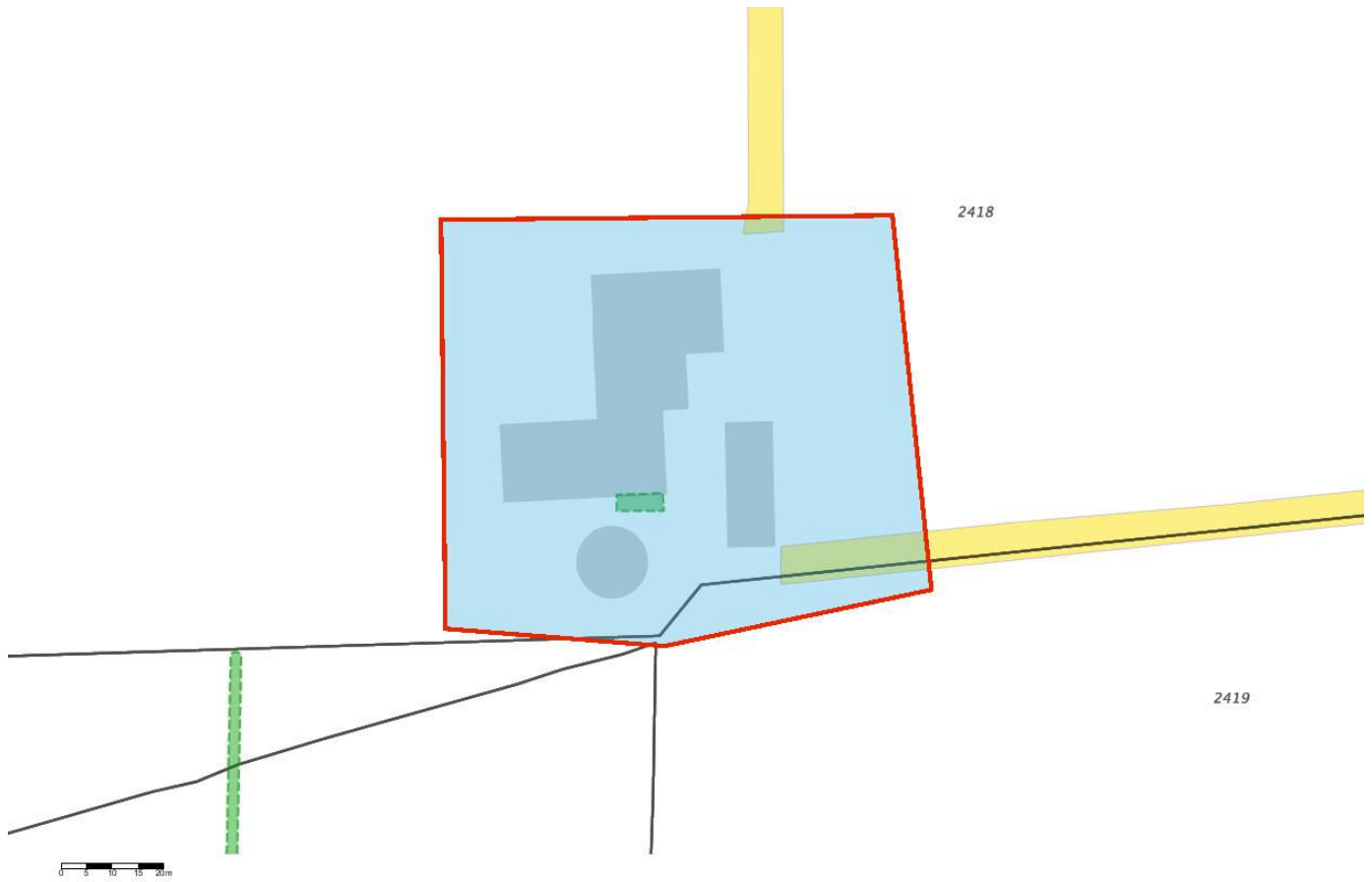
Projectgegevens		Monsternemings-formulier SIKB-BRL protocol 2018 (asbest in grond/puin) (monsterneming asbest in grond en/of puin)	
Opdrachtgever	<input checked="" type="radio"/> idem monsternemingsplan		
Doel onderzoek	<input checked="" type="radio"/> idem monsternemingsplan	<input type="radio"/> verkennend	<input type="radio"/> nader
Uitvoerende veldwerker(s)	R. Roelofs		
Uitvoeringsdatum	27/11-18		
Locatiegegevens			
Locatie ingedeeld in deelgebieden/RE's	<input type="radio"/> nee	<input checked="" type="radio"/> ja, ingedeeld o.b.v. welke criteria? oppervlak	
Omstandigheden visuele inspectie			
Neerslag	<input checked="" type="radio"/> < 10 mm	<input type="radio"/> > 10 mm per dag	<input type="radio"/> regen <input type="radio"/> hagel <input type="radio"/> sneeuw
Tijdstip	<input checked="" type="radio"/> na zonsopgang/voor zonsondergang <input type="radio"/> na zonsondergang		
Zicht	<input type="radio"/> < 50 m <input checked="" type="radio"/> > 50 m		
Bedekking maaiveld	<input type="radio"/> < 25%	<input checked="" type="radio"/> > 25%	vegetatie, waterplassen, anders nl.: verharding
Vegetatie verwijderd?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee betrekingsgraad na verwijdering <input type="radio"/> < 25% <input type="radio"/> > 25%		
Maaiveldinspectie uitgevoerd	<input type="radio"/> nee, tijdens locatie bezoek <input checked="" type="radio"/> ja, voorafgaand aan veldwerk		
bijzonderheden maaiveldinspectie	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja:		
Resultaten visuele inspectie en overige veldwerkzaamheden			
vochtgehalte	<input checked="" type="radio"/> > 10 %	<input type="radio"/> < 10 %	Aantal metingen:
maatregelen (n.a.v. vochtgehalte)			
Re's/proefvlakken/rasters/	afmetingen vermelden op tekening		
Indien visueel asbest aangetroffen:	Hoeveelheid, type.plaat/golf/, vindplaats zie tekening en codering <input type="radio"/> zie boorstaat veldwerk <input type="radio"/> opmerkingen		
Gaten/sleuven/boringen	boordiepte en/of afmetingen vermelden, bij voorkeur bij de profielbeschrijving		
Bodemmonsters	codering en datum overdracht aan lab vermelden, bij voorkeur bij de profielbeschrijving		
Checklist bijlagen	<input checked="" type="radio"/> foto's	<input type="radio"/> kaart	<input type="radio"/> overig:
Toets uitvoering			
afwijkingen van VKB-protocol 2018 of van NEN 5707/5897	<input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja, aard en motivatie afwijkingen:		
paraaf veldwerker	d.d.: 27/11-18	MT:	
voor akkoord projectleider	d.d.: 27/11/2018	PL:	
Ruimte voor notities			

BIJLAGE 6

Historische informatie

Assinksteeg 4 Lettele

Omgevingsrapportage



Bodem

■ Locaties

Ondergrond

— Kadastraal perceel

■ topografie

□ Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
13530; Assinksteeg 4
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging. De provincie Overijssel speelt een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de provincie.

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de provincie Overijssel. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot ernstige bodemverontreiniging. Gemeenten zijn bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging. Vaak werken gemeenten met hetzelfde BIS en zijn de gegevens opgenomen in de rapportage. Welke gemeenten dat zijn kunt u vinden op: <http://www.overijssel.nl/over-overijssel/cijfers-kaarten/bodem/bodem/uitleg-gebruik/>.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de provincie Overijssel via email postbus@overijssel.nl of telefonisch 038 499 8899 menukeuze 2.

Locatie: 13530; Assinksteeg 4

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA015005424
Locatiennaam	13530; Assinksteeg 4
Plaats	Deventer
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Nul- of eindsituatieonderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
29-11-2005	Pre-HO	13530-01; Assinksteeg 4		315881		Conclusie rapport: 05039 Register Opmerking:
31-03-2011	Nul- of eindsituatieonderzoek	13530-02; ASSINKSTEEG 4 TE LETTELE	HUNNEMAN MILIEU-ADVIES	320477		Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Algemene conclusie: LICHTE VERONTREINIGING AANGETROFFEN Vervolg onderzoek: NVT Conclusie rapport: NULSITUATIE VASTGELEGD Opmerking:

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999					
dieseltank (bovengronds)	2010	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten of de provincie in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Overijssel is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Indien je fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kun je ons helpen door deze te mailen naar postbus@overijssel.nl

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archieff)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archieff)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)

Als op is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)

Indien een sanering is uitgevoerd wordt doo het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en

tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

H.J.J. Haverkamp
Assinksteeg 4
7434 PR LETTELE

Kenmerk : RMW/M/00.2924
Behandeling : S. Bodha
Onderwerp : Melding ex art. 8.40 Wet
milieubeheer, Assinksteeg 4 te
Lettele

Deventer, **20 MAART 2000**
Telefoon : (0570)-693829
Bijlagen : 2

Geachte heer Haverkamp,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst op 16 februari 2000 van uw melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ex artikel 8.40 Wet milieubeheer, het "Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer", betreffende uw bedrijf op het perceel Assinksteeg 4 te Lettele.

In bovengenoemd besluit zijn voorschriften opgenomen in het belang van de bescherming van het milieu. De voorschriften treft u bijgevoegd aan. Hierover kunt u desgewenst, tijdens kantooruren, nadere informatie verkrijgen bij de afdeling Milieu, Burseplein 10 te Deventer, (telefoon 0570-693829). Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u aan bovengenoemde regelgeving te voldoen. Bij een periodieke controle zal door de afdeling Milieu worden getoetst of aan de voorschriften wordt voldaan.

Op basis van de door u verstrekte gegevens hebben wij uw melding getoetst aan de randvoorwaarden van het bovengenoemde Besluit, en akkoord bevonden. Van uw melding wordt mededeling gedaan in de rubriek "Deventer Nu" van de Stadskrant van 30 maart 2000.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,
het waarnemend hoofd van de afdeling Milieu,



ing. P. van Bentum.

Bijlagen: voorschriften Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer
kopie melding
l.a.a.: Aannemersbedrijf Tibben, Keizersveldweg 10; 8106 AG Mariënheem

Meldingsformulier
Besluit Melkrundveehouderijen Milieubeheer

melkrundveehouderijen milieubeheer

Aan:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer

- Streepje is: hier invullen wat gevraagd wordt
 O Aankruisen wat van toepassing is

1. Naam - Dhr H.J.J. Haverkamp
 Adres en telefoonnummer - Assinksteeg 4
 Postcode en plaats - 7434 PR TETTELE
2. Geeft kennis van het oprichten van een melkrundveehouderij*)
 voorgenomen tijdstip van inwerkingtreding van de melkrundveehouderij:
 -
 uitbreiden of wijzigingen van een melkrundveehouderij*), dan wel het veranderen van de
 werking daarvan.
 Voorgenomen tijdstip waarop de uitbreiding; wijziging of verandering in werking wordt
 gebracht, dan wel de werking wordt veranderd:
 -
 van toepassing worden van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer op een reeds
 opgerichte melkrundveehouderij*).

3. Plaats waar de melkrundveehouderij is of zal worden gevestigd

Adres en telefoonnummer - Assinksteeg 4 tel 0570-541486
 postcode en gemeente - 7434 PR gemeente Deventer

Gegevens met betrekking tot het van toepassing zijn van het besluit (lees eerst de toelichting bij deze rubriek)

- | | | | |
|------|--|--------------------------|--------------------------------------|
| 4.1 | Worden meer dan 50 mestvarkeneenheden gehouden, 50 schapen gedurende de aflamperiode niet meegerekend? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.2 | Worden meer dan 50 geiten gehouden? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.3 | Worden pelsdieren bedrijfsmatig gehouden? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.4 | Worden meer dan 50 konijnenvoedsters gehouden? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.5 | Worden meer dan 100 stuks melkrundvee gehouden? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.6 | Wordt dunne mest opgeslagen in: | | |
| | a. bassins met een groter oppervlak dan 750 m ² | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| | b. bassins met een grotere inhoud dan 2500 m ³ | <input type="radio"/> ja | <input type="radio"/> nee |
| | c. bassins waarin wordt belucht of geforceerd gegist | <input type="radio"/> ja | <input type="radio"/> nee |
| 4.7 | Zijn andere nitraathoudende kunstmeststoffen aanwezig dan die van de klasse C? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.8 | Zijn meer dan 400 kg bestrijdingsmiddelen aanwezig? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.9 | Wordt elektriciteit voor elektrische installaties betrokken van andere bronnen dan het openbare elektriciteitsnet? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.10 | Wordt in de inrichting een andere brandstof dan gas, gasolie of lichte stookolie voor ruimteverwarming of warmwatervoorziening gebruikt? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.11 | Is propaan aanwezig in een stationair reservoir waarop het Besluit opslag propaan Hinderwet NIET van toepassing is? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.12 | a. Is een ondergrondse tank voor de opslag van gasolie en lichte stookolie van een ander materiaal dan staal gemaakt? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| | b. Is een ondergrondse tank voor gasolie en lichte stookolie onder een gebouw gelegen? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| | c. Bedraagt de ondergrondse opslag van gasolie en lichte stookolie meer dan 20.000 liter? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.13 | Worden K1- of K2-vloeistoffen in ondergrondse of bovengrondse tanks opgeslagen? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.14 | Bedraagt de bovengrondse opslag van gasolie en lichte stookolie meer dan 5000 liter? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.15 | Worden motorbrandstoffen aan derden afgeleverd? | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.16 | Is i.v.m. de ligging van een mestbassin een vergunning vereist? (zie toelichting) | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.17 | Is i.v.m. de ligging van de inrichting ten opzichte van stankgevoelige objecten een vergunning vereist? (zie toelichting) | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |
| 4.18 | Is i.v.m. de ligging van de inrichting ten opzichte van voor verzuring gevoelige gebieden een vergunning vereist? (zie toelichting) | <input type="radio"/> ja | <input checked="" type="radio"/> nee |

Indien één van de bovenstaande vragen met JA is beantwoord, is voor de melkrundveehouderij een vergunning vereist. Indien u nog geen vergunning heeft, dient u deze zo snel mogelijk aan te vragen.

5. Nadere gegevens: zie bijlage

Datum

15/2/00

Handtekening



*) Voor een melkrundveehouderij geldt ondermeer dat deze tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is voor het bedrijfsmatig houden van melkrundvee.

Het Besluit melkrundveehouderijen

Rubriek 5

In deze rubriek moet u een aantal gegevens vermelden op basis waarvan de gemeente zich een oordeel kan vormen over de aard en de omvang van het melkrundveehouderijbedrijf en van de ligging ten opzichte van de omgeving. Deze gegevens zijn van belang voor het eventueel stellen van nadere eisen.

- 5.1 Ligt een bestaande opslag voor vaste dierlijke mest op minder dan 50 m van woningen? ja nee
- 5.2 Ligt een bestaande kuilvoeropslag voor gras of snijmais op minder dan 25 m van woningen? ja nee
- 5.3 Is een mestsilo, gebouwd voor 1 juni 1987, aanwezig? ja nee
- 5.4 Is een foliebassin, gebouwd voor 1 juni 1987, aanwezig? ja nee
- 5.5 Maakt een wasplaats voor voertuigen en spuitapparatuur, die zijn gebruik voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen deel uit van de melkrundveehouderij? ja nee
- 5.6 Maakt een wasplaats voor voertuigen en spuitapparatuur, die niet zijn gebruikt voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen deel uit van de melkrundveehouderij? ja nee
- 5.7 Wordt afvalwater uit de melkstal op het openbaar riool geloosd? ja nee

6. Afvalwater

- 6.1. Wordt afvalwater op het openbaar riool geloosd en zo ja hoeveel?

ja, gemiddeld _____ m³/jaar

nee

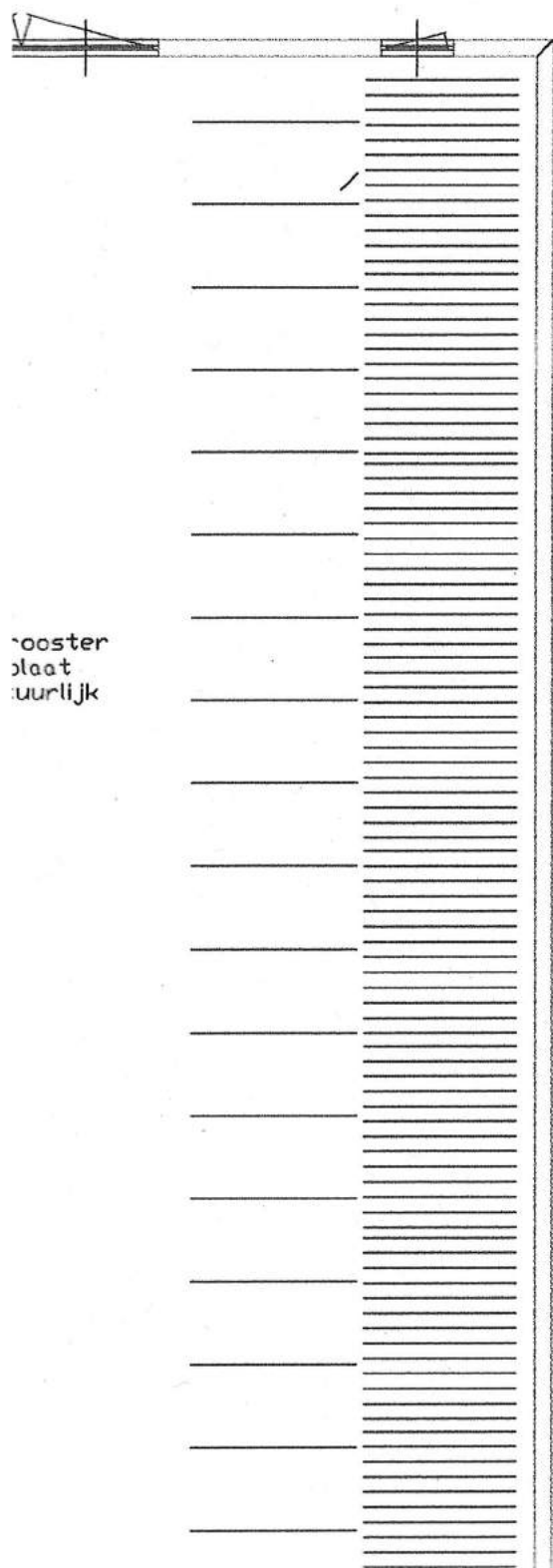
- 6.2. Zuiveringstechnische voorzieningen

Hieronder aangeven welke afvalwaterstromen een zuiveringstechnische voorziening passeren, alvorens ze worden geloosd.

Voorziening	Type	Capaciteit	Soort Afvalwater
a) Slibvangput(ten)	_____	_____	_____
b) Olie-afscheider(s)	_____	_____	_____
c) Zuiveringsinstallatie(s)	_____	_____	_____
d) _____	_____	_____	_____

Opm. Van de hiervoor genoemde voorzieningen dienen beschrijvingen en tekeningen te worden overlegd, alsmede analyseresultaten van het behandelde afvalwater (indien beschikbaar). Voorts dient te worden aangegeven hoe bedoelde voorzieningen worden bediend. Tevens dient een capaciteitsberekening als bijlage te worden bijgevoegd.

- 6.3. Welke controle voorzieningen bij getroffen en waar bevinden deze zich?



beregenings pomp 11 KW



voeder silo 10 to



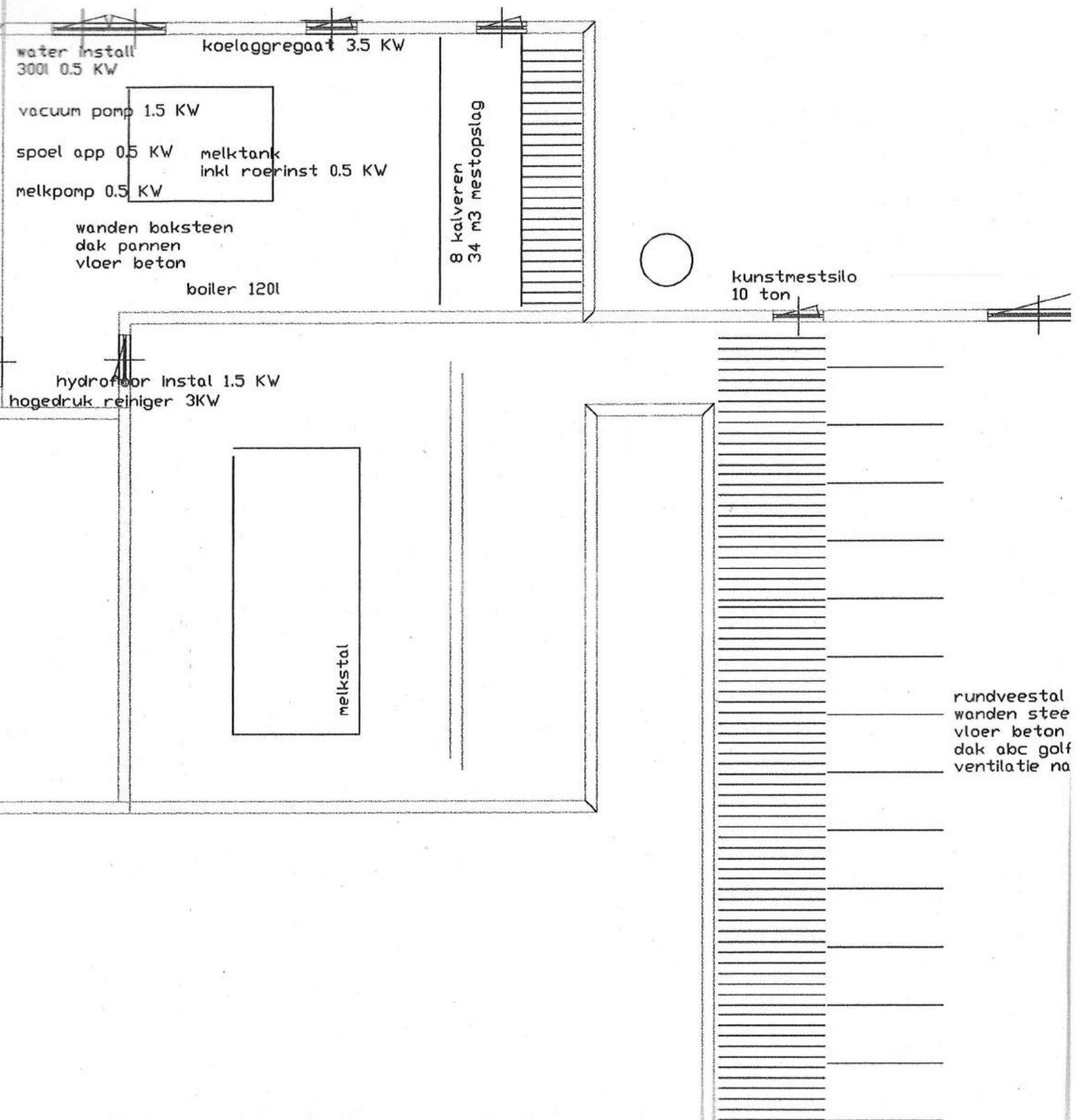
diesel 1200 liter
in tank met lekbak

en vul pistool.

rooster
plaat
uurlijk



mestsilo 530
vloer beton
wanden star
dak d geen

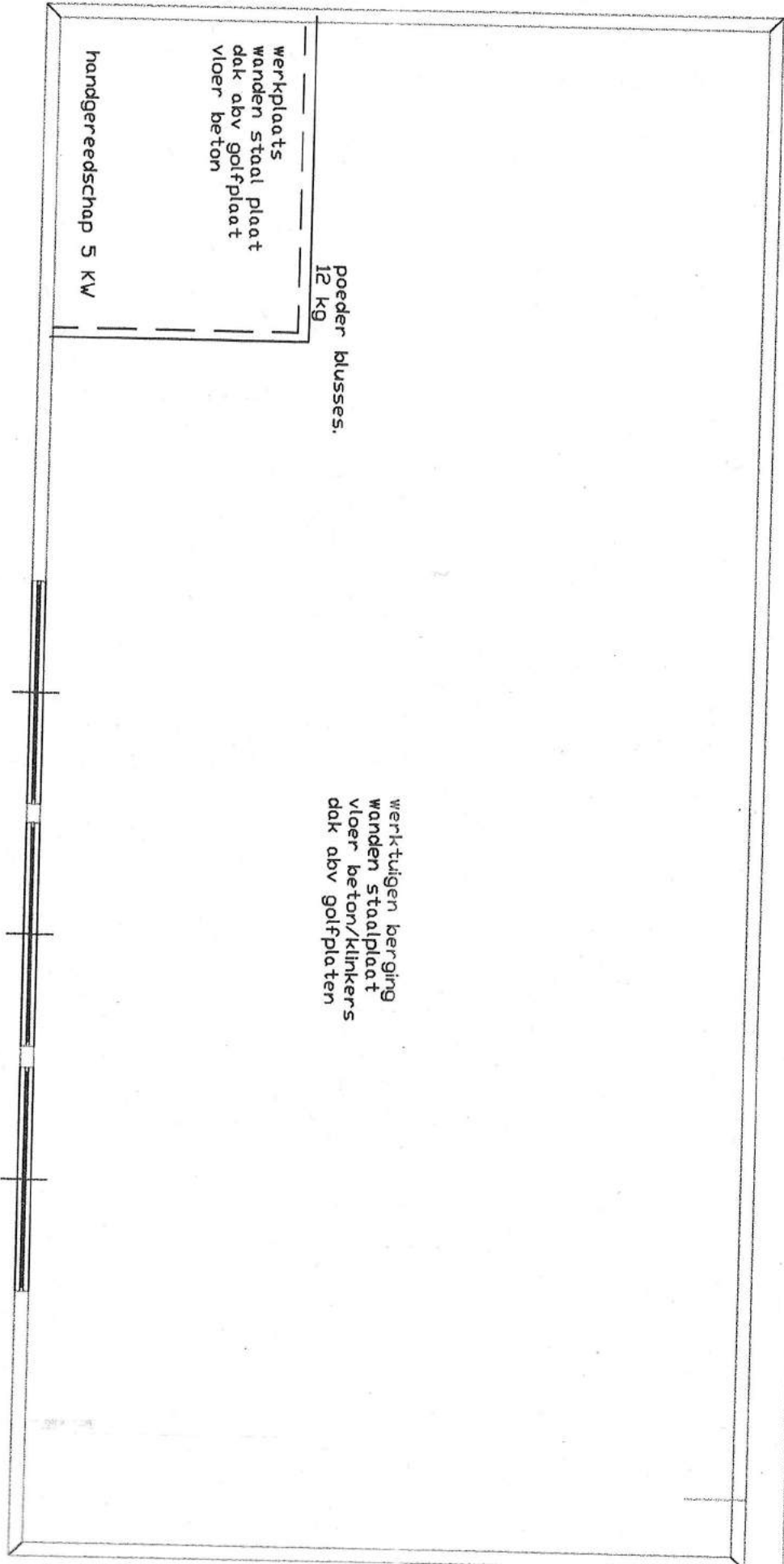


Poeder blusses.
12 Kg

Werkplaats
Wanden staal plaat
dak abv golfplaat
vloer beton

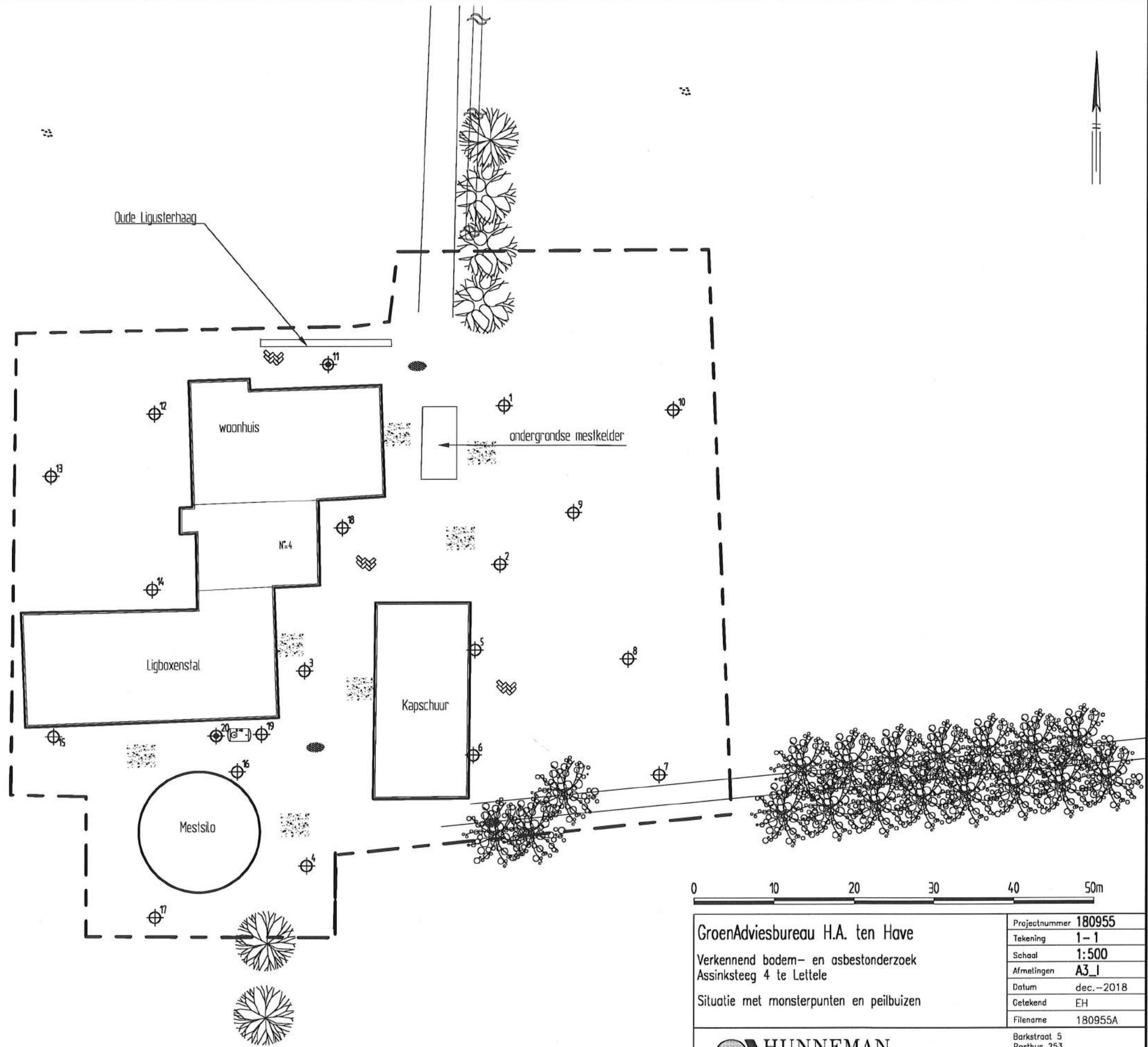
handgereedschap 5 Kw

werktuigen berging
Wanden staalplaat
vloer beton/klinkers
dak abv golfplaten



TEKENING 1-1

Situatie met monsterpunten en peilbuizen



LEGENDA

-  boring met nummer
-  peilbuis met nummer
-  bovengrondse tank



GroenAdviesbureau H.A. ten Have
 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 Assinksteeg 4 te Lettele
 Situatie met monsterpunten en peilbuizen

Projectnummer	180955
Tekening	1-1
Schaal	1:500
Afmetingen	A3_1
Datum	dec.-2018
Getekend	EH
Filename	180955A



Barkstraat 5
 Postbus 253
 8100 AC Raalte
 Tel.: 0572-360998
 Fax.: 0572-351574

Quick Scan Flora en Fauna

Cröddendijk, Assinksteeg, Gorsselseweg & Koekoeksweg

Gemeente Deventer



Quick Scan Flora en Fauna

Cröddendijk, Assinksteeg, Gorsselseweg & Koekoeksweg

Gemeente Deventer

Titel	Quick Scan Flora en Fauna Cröddendijk, Assinksteeg, Gorsselseweg & Koekoeksweg, gemeente Deventer
Uitvoering	Bureau Bleijerveld
Opdrachtgever	Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar
Datum	13 november 2018
Status	1 ^e concept



Bureau
Bleijerveld

Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

mob 06-40559568
bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

www.ruimtevooradvies.nl

Inhoudsopgave

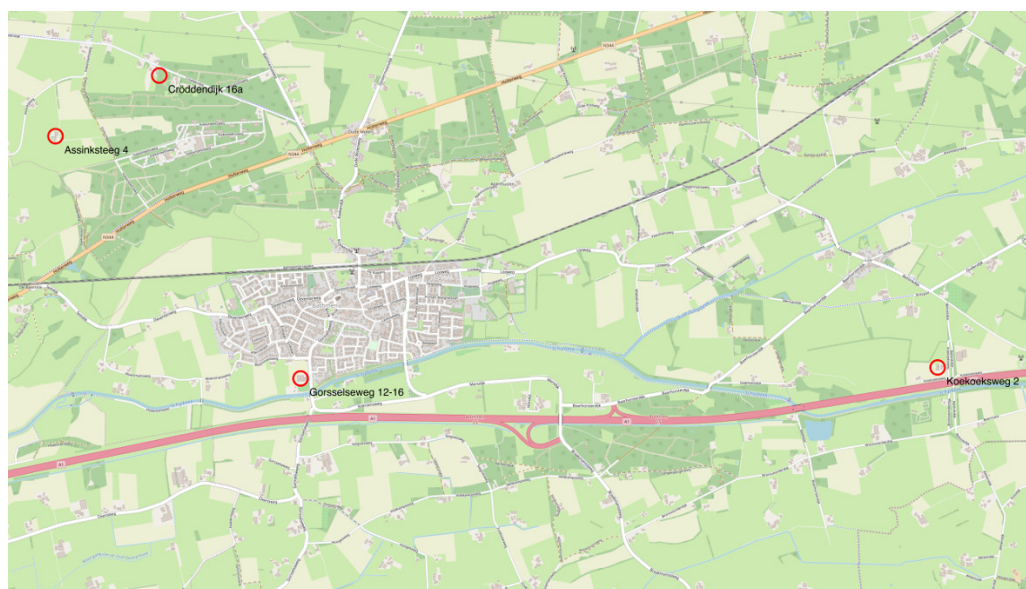
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding & doel	2
1.2	Methoden	3
2	Plangebied	4
2.1	Cröddendijk	4
2.2	Assinksteeg	5
2.3	Gorsselseweg	6
2.4	Koekoeksweg	7
3	Ingreep	8
3.1	Cröddendijk	8
3.2	Assinksteeg	8
3.3	Gorsselseweg	8
3.4	Koekoeksweg	8
4	Beschermde gebieden	9
4.1	Cröddendijk	9
4.2	Assinksteeg	9
4.3	Gorsselse weg	9
4.4	Koekoeksweg	9
5	NDFG-gegevens	10
5.1	Cröddendijk	10
5.2	Assinksteeg	10
5.3	Gorsselseweg	10
5.4	Koekoeksweg	10
6	Beschermde soorten	11
6.1	Planten	11
6.2	Zoogdieren	11
6.3	Vleermuizen	11
6.3.1.	<i>Cröddendijk</i>	<i>11</i>
6.3.2.	<i>Assinksteeg</i>	<i>11</i>
6.3.3.	<i>Gorsselseweg</i>	<i>11</i>
6.3.4.	<i>Koekoeksweg</i>	<i>12</i>
6.4	Vogels	12
6.4.1.	<i>Cröddendijk</i>	<i>12</i>
6.4.2.	<i>Assinksteeg</i>	<i>12</i>
6.4.3.	<i>Gorsselseweg</i>	<i>12</i>
6.4.4.	<i>Koekoeksweg</i>	<i>13</i>
6.5	Amfibieën	13
6.6	Reptielen	13
6.7	Vissen	13
6.8	Ongewervelden	13
6.9	Samenvatting	14
7	Conclusies	16
7.1	Beschermde gebieden	16

7.2 Beschermde soorten	16
Bronnen	18
Wet natuurbescherming	1
Rode lijst	2
NNN/EHS	2
Bijlage I. Wettelijk kader en beleidsbeleid	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

In het kader van verschillende regelingen bestaat het voornemen om op vier locaties in de gemeente Deventer het erf te reconstrueren. Hiermee is de sloop van bedrijfsgebouwen gemeoid. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb, 2017) en de provinciale structuurvisie/ verordening (EHS/NNN).



Figuur 1. Buitengebied van Bathem met globale ligging plangebieden (cirkel).

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quick scan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De rapportage kan dienstdoen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Wet Natuurbescherming of Omgevingsverordening. Een quick scan betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De quick scan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quick scan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

1.2 Methoden

Bij de beoordeling van het plangebied is een bronnenonderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de ligging van beschermde gebieden in de regio. Daarvoor zijn de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd en - indien nodig - verspreidingsatlassen. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruik gemaakt van Synbiosys.alterra.nl en de digitale atlas van provincie Overijssel. Op 31 oktober 2018 zijn de vier locaties bezocht. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling).

2 Plangebied

2.1 Cröddendijk

Het plangebied wordt gevormd door een kleine vakantiewoning met één woonlaag op het erf van Cröddendijk 16a in Lettele. De woning is van hout en heeft een bitumen dak. De gevels en het dak zijn enkelwandig. Wel heeft het een verlaagd plafond waardoor een verborgen ruimte onder het dak is ontstaan. Door een storm begin 2018 is de woning zwaar beschadigd en liggen het dak en sommige gevels open. Rond de woning is de ruimte ingericht als tuin.



Figuur 2. Vakantiewoning op het erf van Cröddendijk 16a.

2.2 Assinksteeg

Het plangebied wordt gevormd door het erf van een voormalige boerderij aan de Assinksteeg 4 in Lettele. Op het erf staan een traditionele boerderij van begin vorige eeuw met een boerderijwoning met deel en een aangebouwde schuur. De schuur is met pannen gedekt en voor het grootste deel van houten beschot voorzien. De muren zijn enkelwandig. In een latere fase is een modernere koeienstal aan het oude stuk vast gebouwd. Deze stamt vermoedelijk uit de jaren zeventig. Van deze stal is alles enkelwandig. Verder staan op het erf een mestsilo en een moderne materieelschuur uit stalen profielplaten. Van deze schuur is alles enkelwandig. Rond de gebouwen bestaat het erf uit bestrating en ruig grasland.



Figuur 3 & 4. Oorspronkelijke boerderij (l) en rechts de recentere koeienstal (r).



Figuur 5 & 6. Mestsilo (l) en materieelschuur (r).

2.3 Gorsselseweg

Het plangebied wordt gevormd door drie voormalige kippenstallen uit de jaren zestig aan de Gorsselseweg 12-16. De langsgevels en de onderste helft van de kopse gevels zijn gemetseld en zijn aan de binnenzijde van een klamplaag voorzien. Een spouw ontbreekt. De bovenste helft van de kopse gevels is bekleed met stalen of houten, enkelwandig beschot. De daken zijn voorzien van golfplaten. Van de oostelijke stal is het dak enkelwandig. Van de twee westelijke stallen is het dak aan de binnenzijde geïsoleerd met schuimplaten waarop een aluminiumfolie is aangebracht. De ruimte rond de stallen bestaat uit bestrating en ruig grasland.



Figuur 7 & 8. Aanzicht buitenzijde en binnenzijde van de westelijke stal.



Figuur 9. Aanzicht van de middelste stal.



Figuur 10 & 11. Aanzicht buitenzijde en binnenzijde van de oostelijke stal.

2.4 Koekoeksweg

Het plangebied wordt gevormd door het erf van een voormalige varkensfokkerij aan de Koekoeksweg 2. Op het erf staan een houten varkensstal uit de jaren zestig en een stenen varkensstal van begin vorige eeuw. Aan de achterzijde heeft deze stal lage aanbouw van recentere datum. Aan deze aanbouw is een lage open stalling aangebouwd die bij een storm begin 2018 grotendeels is verwoest. De houten stal is enkelwandig. Het dak is gedekt met golfplaten en geïsoleerd met een steenwoldeken die aan de binnenzijde is afgedekt met hardboard. Het isolatiemateriaal vult de ruimte onder het dak soms wel en soms niet op. Plaatselijk is er daarom ruimte tussen de golfplaten en het board. Van de stenen stal zijn de gevels en het dak ook enkelwandig, maar van de lage aanbouw is het dak afgetimmerd met vezelplaten waardoor er ruimte bestaat onder het dak. De stal bezit een ongebruikte en lege zolder.



Figuur 12 & 13. Varkensstal met aanzicht van de zolder.



Figuur 14. Achterzijde van de varkensstal met ingestorte stalling.



Figuur 15 & 16. Houten varkensstal met aanzicht van de binnenzijde.

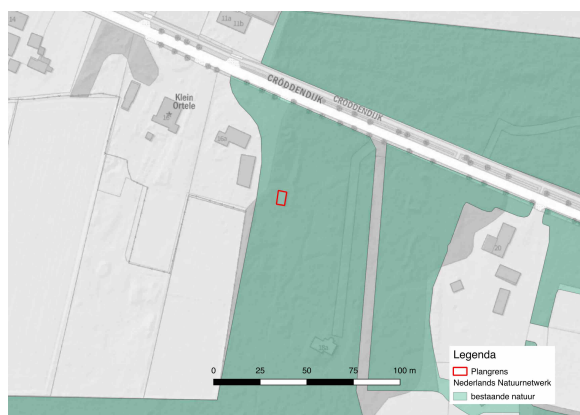
3 Ingreep

- 3.1 Cröddendijk De vakantiewoning wordt gesloopt. Er vindt geen nieuwbouw plaats.
- 3.2 Assinksteeg Van de gebouwen op het erf worden de mestsilos en de moderne koeienstal gesloopt. De stalen schuur wordt naar het westen verplaatst. De oude schuur wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt als woning. Tot slot vindt aan de oostzijde van het erf nieuwbouw plaats van een extra woning.
- 3.3 Gorsselseweg Van de drie stallen wordt de oostelijke gesloopt. Van de twee westelijke wordt het achterste deel gesloopt en het voorste deel verbouwd tot schuur en kantoor.
- 3.4 Koekoeksweg Van de gebouwen op het erf wordt de houten stal gesloopt. Van de stenen stal verdwijnt de stalling en de aanbouw. Van het oude gedeelte wordt de zuidelijke helft gesloopt en de achterste helft in oude luister hersteld. Dit deel krijgt de functie van hobbystal.

4 Beschermd gebieden

4.1 Cröddendijk

De vakantiewoning ligt in het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) dat hier de status “Bestaande Natuur” heeft. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.



Figuur 17. Ligging van de vakantiewoning van Cröddendijk 16a t.o.v. het NNN.

4.2 Assinksteeg

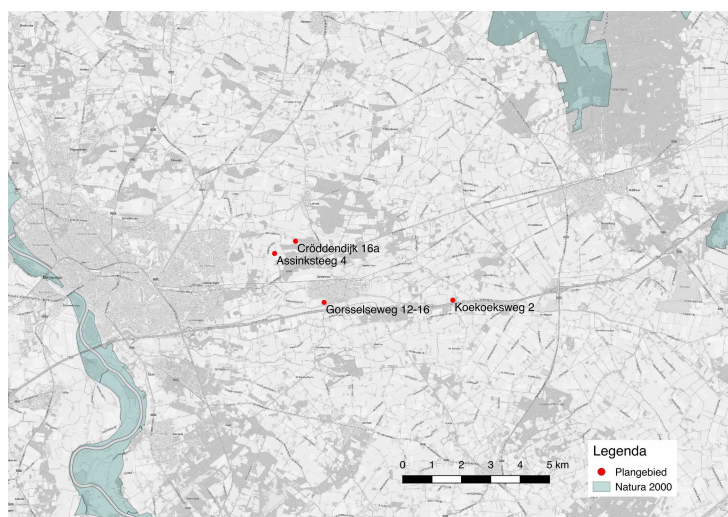
Het plangebied ligt niet in beschermd natuurgebieden. Rond de locatie liggen onderdelen van het NNN. De afstand tot die gebieden bedraagt minimaal 350 meter. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

4.3 Gorsselse weg

Het plangebied ligt niet in beschermd natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal een kilometer. Binnen een afstand van zeven kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

4.4 Koekoeksweg

Het plangebied ligt niet in beschermd natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal twee kilometer. Binnen een afstand van acht kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.



Figuur 17. Ligging van de vier locaties t.o.v. Natura 2000-gebieden.

5 NDFP-gegevens

- 5.1 Cröddendijk Van het plangebied zijn geen gegevens bekend in de databank. In de directe omgeving zijn drie waarnemingen gedaan. Het gaat om oude waarnemingen van Matkop en Stinkende gouwe in het bosgebied rond de vakantiewoning en een recente waarneming van een Gewone dwergvleermuis langs de Cröddendijk.
- 5.2 Assinksteeg Van het plangebied zijn geen gegevens bekend in de databank. In de directe omgeving is slechts één waarneming gedaan. Het gaat om een losse waarneming van een Tapuit. Van Steenuil is in de bredere omgeving slechts één waarneming gedaan. Het gaat om een winterwaarneming uit 2012 op het erf van Assinksteeg 2. Kerkuil en Huismus zijn in de bredere omgeving niet gemeld.
- 5.3 Gorsselseweg Van het plangebied zijn geen gegevens bekend in de databank. In de directe omgeving zijn alleen losse waarnemingen van vogels gedaan. In de bredere omgeving zijn geen waarnemingen van Steenuil bekend. Van Kerkuil is een aantal verkeersslachtoffers gevonden langs de snelweg ten zuiden van het plangebied. Van Huismus zijn verschillende waarnemingen gedaan binnen de bebouwde kom van Bathem.
- 5.4 Koekoeksweg Van het plangebied zijn geen gegevens bekend in de databank. In de directe omgeving zijn losse waarnemingen gedaan van Ree, Haas en Mol. In de bredere omgeving is één waarneming van Steenuil gedaan. Het gaat om een late-zomerwaarneming nabij Oudendijk 2 ten noorden van het plangebied. Van Kerkuil is een verkeersslachtoffer gevonden langs de snelweg ten oosten van het plangebied. Huismus is in het gebied niet gemeld.

6 Beschermde soorten

6.1 Planten

De vegetaties van de vier plangebieden zijn vergelijkbaar. Het gaat om intensief benutte erven met begroeiing tussen bestrating, ruig, stikstofrijk grasland en tuin met algemene soorten als Herderstasje, Knopkruid sp., Paarse dovenetel Ruw beemdgras, Grote brandnetel, Bijvoet, Gewone vogelmuur, Speerdistel, Klimop en Bonte gele dovenetel. Het voorkomen van bedreigde en beschermde soorten is uitgesloten.

6.2 Zoogdieren

Alle inheemse soorten zoogdieren met uitzondering van Mol zijn in meer of mindere mate beschermd. De inrichting van de vier terreinen vergelijkbaar. Het gaat om open erven met bestrating en kort grasland, en in het geval van de Cröddendijk om lage sierbeplanting. De terreinen zijn ongeschikt voor de meeste soorten zoogdieren. Een enkele algemene soort is te verwachten zoals Gewone bosmuis, Tuinspitsmuis en Veldmuis. Voor deze licht beschermde soorten geldt een algemene ontheffing van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen. Stallen en schuren kunnen door Steenmarter als verblijfplaats worden gebruikt. Van de gebouwen in de vier plangebieden zijn zolders, de dakrand en de ruimte onder het dak nabij de dakrand geïnspecteerd. Dit heeft geen sporen opgeleverd als uitwerpselen, haren, prooiresten of slijtage- en veegsporen. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van Steenmarter uitgesloten.

6.3 Vleermuizen

Vleermuizen zijn strikt beschermd in de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen kunnen zich in bomen en kunstwerken bevinden, zoals gebouwen, bunkers, bruggen en dergelijke. In geen van de vier plangebieden zijn bomen bij het project betrokken.

6.3.1. Cröddendijk

De vakantiewoning heeft enkelwandige gevels. In het dak zit een verborgen ruimte door een verlaagd plafond, maar deze ruimte was ontoegankelijk voor vleermuizen. Door stormschade is de ruimte ongeschikt geworden als verblijfplaats. Het is uitgesloten dat in de vakantiewoning verblijfplaatsen voorkomen. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

6.3.2. Assinksteeg

Van de gebouwen op het erf is alleen de oorspronkelijke boerderij met stal potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen op grond van de aanwezigheid van een ruimte tussen het pannendak en het dakbeschoot. De gevels van het gebouw bezitten geen spouw. De nieuwere koeienstal en de schuur zijn ongeschikt voor vleermuizen omdat de wanden en het dak enkellaags zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

6.3.3. Gorsselseweg

De gevels van de kippenstallen bezitten geen spouw. Van de meest oostelijke stal is het dak niet geïsoleerd waardoor verborgen ruimtes ontbreken. De westelijke twee stallen bezitten wel een ruimte onder het flauwe dak doordat onder de golfplaten isolatieplaten zijn aangebracht. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen de platen en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De platen zijn van een glad folie die slecht houvast bieden. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen

van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

6.3.4. Koekoeksweg

Van de gebouwen op het erf is de oude stal weinig geschikt voor vleermuizen omdat vrijwel het gehele gebouw enkellaags is. De donkere, ongebruikte zolder is potentieel geschikt voor Grootoorvleermuis maar op de vloer zijn geen uitwerpselen gevonden. De houten varkensstal bezit een ruimte onder het dak die deels hol is. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen het board en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

6.4 Vogels

Alle vogels en hun broedsels zijn strikt beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Van soorten met een vaste nestplaats zijn de nestplaats en het functionele leefgebied jaarrond beschermd.

6.4.1. Cröddendijk

De vakantiewoning is niet geschikt als nestplaats voor vogels door het ontbreken van nissen en besloten ruimten.

6.4.2. Assinksteeg

Van de gebouwen op het erf is van de nieuwere koeienstal en de schuur alles enkellaags en weinig geschikt als nestplaats voor vogels. Op balken en andere nissen kunnen soorten als Spreeuw, Boerenzwaluw en Witte kwikstaart tot broeden komen. Van de boerderij is de ruimte onder de pannen geschikt als nestplaats voor bijvoorbeeld Spreeuw en Witte kwikstaart. Typische soorten met een vaste nestplaats die op boerenerven kunnen voorkomen zijn Kerkuil, Steenuil en Huismus. Geen van deze soorten was op het terrein aanwezig en ook zijn geen sporen gevonden. Voor beide uilen zijn de gebouwen ongeschikt als nestplaats, enerzijds omdat de koeienstal en de schuur geen besloten ruimten bezitten en anderzijds omdat de zolder van de boerderij niet toegankelijk is. Huismus was niet op het terrein aanwezig. In de koeienstal bevonden zich op de balken enkele oude nesten die vermoedelijk van Huismus waren. Daarnaast is de ruimte onder het pannendak van de boerderij geschikt als nestplaats. Omdat het erf al enige tijd niet bewoond is zijn nestplaatsen van Huismus niet te verwachten.

6.4.3. Gorsselseweg

Van de gebouwen op het erf is van de oostelijke stal alles enkellaags. Dit gebouw is ongeschikt als nestplaats voor vogels. De twee westelijke stallen bezitten een ruimte onder het dak die voor vogels (lastig) toegankelijk is via de dakrand onder de overstekende golfplaten. Inspectie van de ruimte nabij de dakrand heeft geen sporen van gebruik opgeleverd. Er was geen nestmateriaal aanwezig en ook geen slijtage en uitwerpselen. Het voorkomen van vaste nestplaatsen van Steenuil, Kerkuil en Huismus wordt uitgesloten.

6.4.4. Koekoeksweg

De gebouwen op het erf zijn geschikt als nestplaats voor vogels als Holenduif, Spreeuw, Witte kwikstaart door de aanwezigheid van nissen (stenen stal) en een ruimte onder het dak (houten stal). Van de soorten met een vaste nestplaats is alleen Huismus waargenomen. De soort was aanwezig rond het dak in het noordelijke deel van de stenen stal. Onder de dakrand van de houten stal is op enkele plaatsen nestmateriaal aangetroffen dat aan Huismus toegeschreven kan worden. Het is niet bekend of de nesten van recente datum zijn. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zal ook het aantal Huismussen achteruit zijn gegaan. Ook op grond van het kale erf zijn hooguit enkele paren Huismus te verwachten. Van uilen is zowel op de zolder van de stenen stal als onder de dakrand van de houten stal geen spoor gevonden.

6.5 Amfibieën

Alle soorten amfibieën zijn in meer of mindere mate beschermd. Geen van de plangebieden is geschikt als leefgebied voor amfibieën. De terreinen zijn bestraat of begroeid met korte begroeiing en bieden geen beschutting voor amfibieën. Een negatief effect op deze soortgroep is daarom uit te sluiten.

6.6 Reptielen

Alle soorten reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. De vier plangebieden voldoen niet aan de eisen die de Nederlandse soorten reptielen aan hun habitat stellen. Een negatief effect op deze soortgroep is daarom uit te sluiten.

6.7 Vissen

Bij geen van de vier plannen is oppervlaktewater betrokken. Een negatief effect op vissen in het algemeen is uitgesloten.

6.8 Ongewervelden

De beschermde soorten ongewervelden stellen zeer specifieke eisen aan hun habitat. Geen van de plangebieden voldoet aan deze eisen. Beschermde soorten ongewervelden zijn daarom uit te sluiten binnen het plangebied.

6.9 Samenvatting

Het terrein is geschikt voor algemene soorten kleine zoogdieren en amfibieën. In het complex zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en niet-vaste nestplaatsen van vogels niet geheel uit te sluiten. Beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn uit te sluiten.

CRÖDDENDIJK 16A LETTELE					
SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. vrijstelling		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foeragegebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats	X			
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X			
Amfibieën		X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

ASSINKSTEEG 4 LETTELE					
SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. vrijstelling		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen			Potentieel in boerderij	
Vleermuizen	Foeragegebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats				Mogelijk
Broedvogels	Met vaste nestplaats				Huismus
Amfibieën		X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

GORSSESEWEG 12-16 BATHEM					
SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. vrijstelling		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foerageergebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats				Potentieel
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X			
Amfibieën		X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

KOEKOEKSWEG 2 BATHEM					
SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. vrijstelling		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foerageergebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats				Mogelijk
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X			Huismus
Amfibieën		X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

7 Conclusies

7.1 Beschermde gebieden Alleen het plangebied aan de Cröddendijk ligt in een beschermd natuurgebied, te weten het NNN. De sloop van de vakantiewoning zonder herbouw heeft geen negatief effect op het NNN. De overige plangebieden liggen niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Gelet op de schaal van de ingrepen en het toekomstige gebruik zijn een negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand is uit te sluiten.

7.2 Beschermde soorten **Zoogdieren (Wnb-nationaal)**
Voor de te verwachten soorten geldt een algemene ontheffing in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Vleermuizen (Wnb-HR)

De te renoveren oude stal van het plangebied aan de Assinksteeg is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door renovatie van de kap kunnen vleermuizen verstoord raken en verblijfplaatsen ongeschikt worden. Daarom dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. De kap heeft niet overal beschot waardoor de aanwezigheid van vleermuiskolonies minder waarschijnlijk is. Als alternatief voor gebruikelijk vleermuisonderzoek kan een visuele inspectie naar vleermuisssporen van de zolder en plaatselijk de ruimte onder de pannen voldoende blijken om afwezigheid aan te tonen. In de overige drie plangebieden zijn verblijfplaatsen van vleermuizen uit te sluiten

Vogels (Wnb-VR)

Bij de sloop van de gebouwen in de plangebied - met uitzondering van de Cröddendijk - dient rekening te worden gehouden met broedsels van vogelsoorten zonder vaste nestplaats. De sloop dient buiten het broedseizoen plaats te vinden tenzij voor half maart maatregelen zijn genomen om broedsels te voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk. Alleen ter plaatse van de Koekoeksweg is een vogelsoort met een vaste nestplaats te verwachten en dan met name in de stenen stal. Omdat de noordelijke helft van de stenen stal bewaard blijft is geen negatief effect op de beschikbaarheid van nestplaatsen te verwachten. Wel dient bij de renovatie van de stal rekening te worden gehouden met beschikbaarheid van nestplaatsen en de toegankelijkheid van de stal.

Tabel 2. Maatregelen en vervolgacties n.a.v. quickscan

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	Geen van de vier plangebieden
Vleermuizen	Alle	Aanvullende inspectie of vleermuisonderzoek tpv Assinksteeg
Zoogdieren	Alle	Geen van de vier plangebieden
Vogels zonder vaste verblijfplaats	Alle	Sloop buiten periode 15 mrt - 15 jul of werende maatregelen treffen
Vogels met vaste verblijfplaats	Alle	Tpv Koekoeksweg rekening houden met Huismus bij renovatie stal
Reptielen	Alle	—
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Bronnen

www.ndff.nl

www.overijssel.nl

www.synbiosis.alterra.nl

www.waarneming.nl

Bijlage I Wettelijk kader en beleidskader

De toets is gericht op de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden. De bescherming is in de wet geregeld middels de Wet natuurbescherming. De gebiedsbescherming die voortkomt uit het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de provinciale structuurvisies en verordeningen (NNN/EHS) neemt een aparte positie in.

Wet
natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) verenigt of vervangt verschillende wetten en verdragen op het gebied van bos- en natuurbescherming, te weten:

- Voormalige Flora- en Faunawet
- Europese Vogelrichtlijn
- Europese Habitatrichtlijn, Verdrag van Bonn en Verdrag van Bern
- Voormalige Boswet

Activiteiten mogen niet leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

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

De Wnb kent verschillende beschermingsregimes voor nationaal beschermde soorten, Vogelrichtlijnsoorten en Habitatrichtlijnsoorten. Elk van deze drie beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten en belangen voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verbodsbepalingen die relevant zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en dergelijke.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wnb
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen.
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben.	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren.	Niet van toepassing.
Niet van toepassing.	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Vrijstelling

In sommige gevallen geldt voor een handeling die gevolgen heeft voor een soort een vrijstelling. Vormen van vrijstellingen zijn het toepassen van een gedragscode, een programmatische aanpak, een provinciale verordening en een ministeriele regeling.

Zorgplicht

De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leef- omgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Bevoegd gezag

De provincie waarin een handeling plaatsvindt is in principe verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wnb. In een aantal gevallen is de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland namens het Rijk verantwoordelijk. Het gaat om zaken van nationaal of provincie-overschrijdend belang, zoals Rijkswegen, -wateren en militaire activiteiten.

Rode lijst

Een Rode Lijst bevat een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve trend. De lijsten worden periodiek vastgesteld door de minister van EZ. Rode lijsten hebben geen juridische status. Als een soort op de lijst komt, is deze niet automatisch beschermd. Daarvoor moet de soort worden aangewezen onder de Wnb. De Rode lijsten helpen daarbij. Deze lijsten worden ook gebruikt om te toetsen of de beleidsdoelen over biodiversiteit worden gehaald (www.rijksoverheid.nl).

NNN/EHS

Het Nationale Natuurnetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur - EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De juridische borging van de nationale ruimtelijke belangen die in de SVIR worden aangewezen vindt plaats via het

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De rijkslijn zoals verwoord in het SVIR en Barro is dat er bij EHS geen sprake is van externe werking.

De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële)waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. De planologische bescherming van het NNN vindt plaats in op basis van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bestemmingsplannen.

Betreft
Inspectie dak Assinksteeg 4 Lettele

Datum
25-01-2019 2^e versie

Behandeld door
Dhr. Marc Bleijerveld

Ter attentie van
Groenadviesbureau H.A. ten Have

Adres: Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

Contact: tel 06-40559568
web www.ruimtevooradvies.nl
mail bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

KvK 09135673
Bank NL45 TRIO 0338 4853 84

1. Inleiding

Aan de Assinksteeg 4 in Lettele bevindt zich een leegstaande boerderij. Het voornemen bestaat om de oorspronkelijk geschakelde stal te renoveren tot woning. Het dak van de stal heeft enige potentie als verblijfplaats voor vleermuizen. De gevels zijn niet geschikt als verblijfplaats door het ontbreken van een spouw. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd volgens de Wet natuurbescherming. In dit kader is het dak gecontroleerd op sporen van vleermuizen. De controle is uitgevoerd door dhr. M. Bleijerveld op 15 januari 2018.



Figuur 1. Zuidelijke, te renoveren deel van de boerderij met op de voorgrond de zuidoosthoek.

2. Resultaten inspectie

De boerderij is in een u-vorm gebouwd waarvan de twee poten in het midden aan elkaar gebouwd zijn. De stal bezit een puntdak dat met pannen is gedekt. Afhankelijk van de dakdeel is het gebouw matig tot niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (fig. 2).

Zuidelijke dakdeel

De dakrand van de zuidelijke langsegevel is laaggeplaatst (circa 2 meter hoog). Alleen de onderste helft van dit dakdeel is van beschot voorzien. De ruimte onder het dak is toegankelijk voor vleermuizen wat de hoeken betreft. Een groot deel van deze zijde is niet toegankelijk door een aanbouw. Het dakdeel is matig geschikt als verblijfplaats vanwege de geringe hoogte van de dakrand.

Noordelijke dakdeel

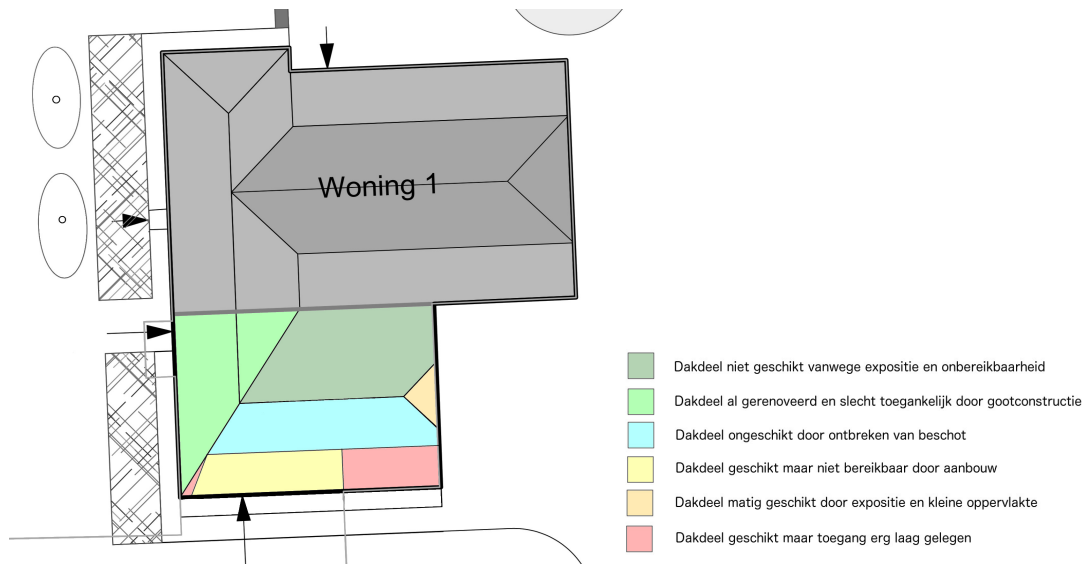
Aan de noordkant is geen dakrand aanwezig doordat deze zijde aan het noordelijke deel van het gebouw is vast gebouwd. Het gehele dakdeel is van beschot voorzien in de vorm van hardboard. Dit dakdeel wordt ongeschikt geacht als verblijfplaats vanwege de noordelijke expositie en de onbereikbaarheid van de ruimte onder het dak.

Oostelijke dakdeel

De oostzijde van het dak is zadelformig met een hoge, smalle dakrand. Het gehele dakdeel is van beschot voorzien in de vorm van hardboard. Deze locatie is marginaal geschikt als verblijfplaats vanwege de oostelijke expositie en de kleine oppervlakte.

Westelijke dakdeel

De westelijke zijde is gemeenschappelijk met het noordelijke deel van het gebouw. Dit deel is al gerenoveerd en geheel van plankenbeschot voorzien. Dit dakdeel is slecht toegankelijk voor vleermuizen vanwege de uitstekende en nauwsluitende bekisting van de dakgoot.



Figuur 2. Beoordeling geschiktheid voor vleermuizen van de te renoveren stal.

Voor de inspectie van het dak zijn de pannen van de dakrand verwijderd en het beschot eronder op sporen (uitwerpselen) van vleermuizen gecontroleerd. De dakrand is de meest waarschijnlijke toegang tot de ruimte onder de pannen. De noordelijke zijde is niet gecontroleerd omdat deze kant onbereikbaar is. Van de westzijde is alleen de zuidwestelijke dakhoeke bekeken omdat de westzijde al is gerenoveerd en de dakrand daar niet toegankelijk is. Omdat het beschot niet is blootgesteld aan neerslag blijven uitwerpselen lange tijd intact. Tijdens de inspectie zijn geen sporen van vleermuizen gevonden. Ook zijn geen huismusnesten gevonden. Van het gebouw is tevens de zolder geïnspecteerd op gebruik, met name van grootoorvleermuis. Op horizontale delen zoals balken zijn geen uitwerpselen van vleermuizen gevonden. Ook waren geen sporen van steenmarter of uilen aanwezig.

3. Conclusies

Uit de analyse van de constructie blijkt dat het dak van het te renoveren deel van de boerderij matig tot niet geschikt is als verblijfplaats van vleermuizen. De inspectie van het dak en de zolder heeft geen sporen van gebruik opgeleverd van vleermuizen, steenmarter, huismus of uilen. Op grond hiervan wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in het te renoveren deel vaste rust- en verblijfplaatsen voorkomen.

Betreft
Aanbevelingen erfnatuur Assinksteeg, Koekoeksweg en
Gorsselseweg Deventer

Adres: Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

Contact: tel 06-40559568
web www.ruimtevooradvies.nl
mail bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

KvK 09135673
Bank NL45 TRIO 0338 4853 84

Datum
25-01-2018 1^e versie

Behandeld door
Dhr. Marc Bleijerveld

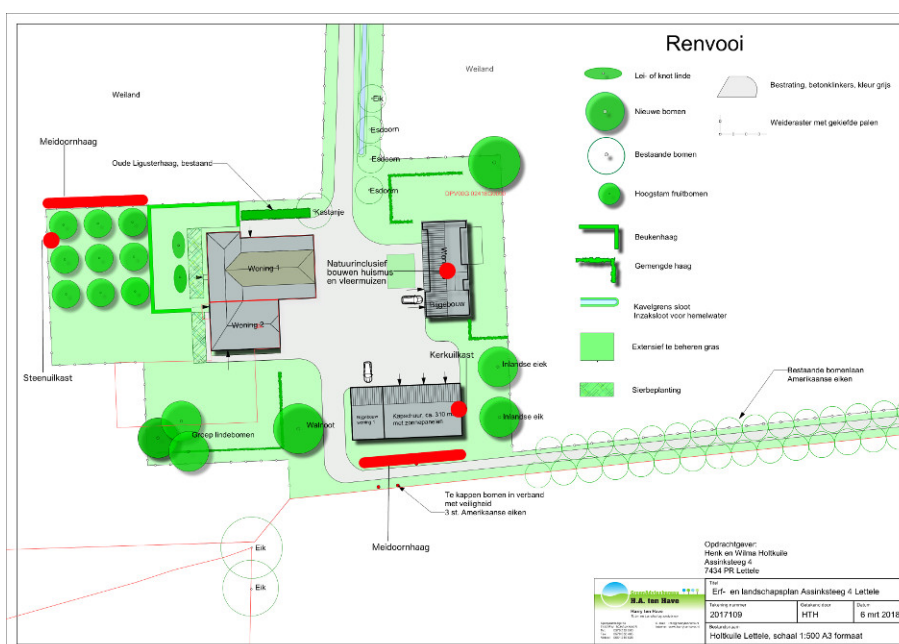
Ter attentie van
Groenadviesbureau H.A. ten Have

1. Inleiding

Op drie locaties in de gemeente Deventer vinden erfreconstructies plaats in het buitengebied. Voor de locaties is een erf- en landschapsplan opgesteld. In de onderhavige notitie zijn aanbevelingen gedaan om de natuur op het erf te stimuleren.

2. Assinksteeg 4 Lettele

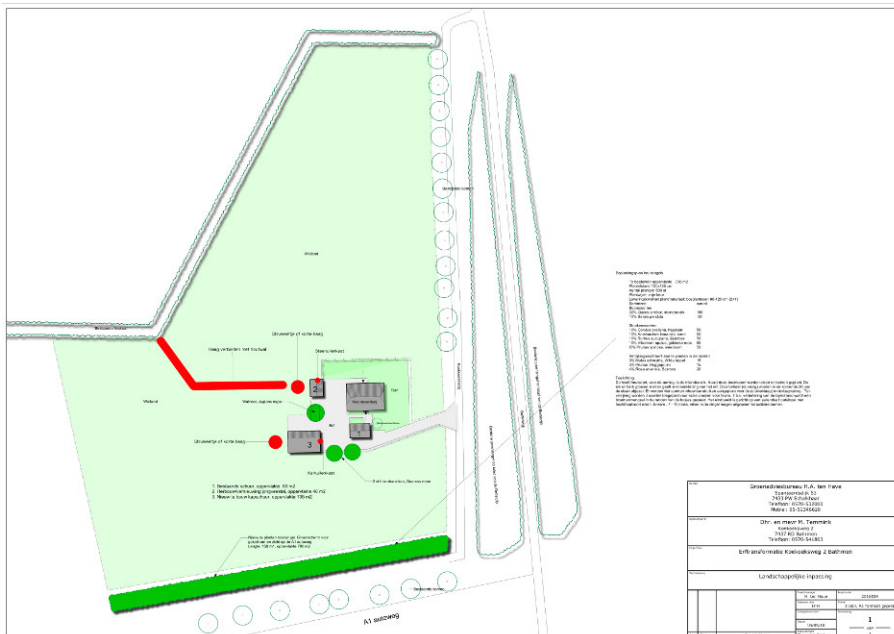
Het landschapsplan voorziet in de aanplant van een kleine hoogstamboomgaard en een aantal bomen, solitair of in kleine groep of rij. Verder wordt op verschillende plaatsen een heg aangelegd. Ecologisch gezien is dit een verbetering in vergelijking met de huidige situatie waarin vrijwel geen begroeiing op het erf voorkomt. De toekomstige inrichting is met name voor soorten van boomkronen gunstig. Veel soorten zijn gebaat bij struweelachtige situaties. De voorgestelde heggen zijn vermoedelijk relatief laag, smal en geknipt. De waarde hiervan voor fauna is beperkt. Ter aanvulling zouden hagen kunnen worden geplant van bijvoorbeeld meidoorn die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. In figuur 1 zijn twee locaties aangegeven die naar verwachting nauwelijks van invloed zijn op de zichtlijnen van het erf naar het buitengebied. Als soortspecifieke maatregel zou in de boomgaard een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. Zolang de bomen jong zijn kan dat op een paal. De kapschuur is een kenmerkende locatie voor kerkuil. In de nok kan een kast worden geplaatst. Tot slot kan nieuwe woning natuurinclusief worden gebouwd waarbij tijdens de bouw voorzieningen worden geïntegreerd. Op deze locatie zijn voorzieningen voor vleermuizen en huismus toepasselijk. De locatie is niet geschikt voor gierzwaluw.



Figuur 1. Erf- en landschapsplan Assinksteeg met mogelijke ecologische inrichtingsmaatregelen.

3. Koekoeksweg 2 Bathem

Het erf- en landschapsplan voorziet in de aanplant van enkele bomen op het erf en de aanleg van een houtsingel langs de zuidzijde van het terrein, buiten het erf. Met betrekking tot het erf is het plan ecologisch gezien een verbetering omdat in de huidige situatie geen begroeiing aanwezig is. De potentie voor erfnatuur is echter beperkt. Veel soorten zijn gebaat bij struweelachtige situaties. Ter aanvulling zouden struwelen of korte hagen kunnen worden geplant van bijvoorbeeld meidoorn die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. In figuur 2 zijn twee locaties aangegeven die naar verwachting nauwelijks van invloed zijn op de zichtlijnen van het erf naar het buitengebied. Tevens kan worden overwogen om de houtwal die langs de westzijde van het terrein loopt door te trekken richting de woning. Als soortspecifieke maatregel zou in de stal een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. De kapschuur is een kenmerkende locatie voor kerkuil. In de nok kan een kast worden geplaatst. Naar verwachting bieden de stal en de kapschuur voldoende 'natuurlijke' nestlocaties voor huismus.



Figuur 2. Erf- en landschapsplan Koekoeksweg met mogelijke ecologische inrichtingsmaatregelen.

4. Gorsselseweg 12-16 Bathem

Het erf- en landschapsplan voorziet in de aanplant van een kleine boomgaard en een heg. Het terrein is grotendeels verhard en het zakelijke gebruik laten weinig ecologische maatregelen toe. De constructie en de beperkte hoogte van de schuren bieden weinig mogelijkheden voor voorzieningen. Er kan worden overwogen om aan de noordzijde van het terrein een haag aan te leggen die aansluit op de bestaande houtsingel en die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid. Als soortspecifieke maatregel zou in de boomgaard een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. Zolang de bomen jong zijn kan dat op een paal.

NOTITIE



Bureau
Bleijerveld

Betreft
Reactie gemeente-eisen natuurtoets Combiplan 1 Deventer

Adres: Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

Contact: tel 06-40559568
web www.ruimtevooradvies.nl
mail bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

Datum
21-06-2019 1^e versie

KvK 09135673
Bank NL45 TRIO 0338 4853 84

Behandeld door
Dhr. Marc Bleijerveld

Ter attentie van
H.A. ten Have

1. Inleiding

In 2010 heeft gemeente Deventer eisen gesteld aan de uitvoering en rapportage van natuurtoetsen. In onderhavige notitie is de quick scan in het kader van Combiplan 1 (Bureau Bleijerveld. 2018. Quick Scan Flora en Fauna Cröddendijk, Assinksteeg, Gorsselseweg & Koekoeksweg, gemeente Deventer) puntsgewijs getoetst aan de eisenlijst.

2. Toetsing eisen

- Een overzicht van de relevante (verbods)bepalingen uit de Wet Natuurbescherming;
[In bijlage I is een beknopt overzicht van de Wnb bijgevoegd.](#)
- Een beschrijving van het biotoop en de – op basis van de terrein/landschapkenmerken – te verwachten flora en fauna;
[In Hfd 2 is per deelgebied een beschrijving van het plangebied gegeven.](#)
- Een overzicht van de aanwezige actuele natuurwaarden waarbij gemotiveerd is aangegeven welke bronnen zijn geraadpleegd;
[In Hfd 5 zijn de relevante NDFP-gegevens per deelgebied beschreven.](#)
- Een toelichting en motivering welke inventarisatietechnieken (per soort) is toegepast;
[Het betreft een quick scan waarin alleen de geschiktheid van het plangebied voor flora en fauna is beoordeeld, aangevuld met waarnemingen en sporen ter plaatse. De noodzaak voor aanvullende inventarisatie volgt uit de beoordeling. Er zijn dus geen inventarisaties uitgevoerd in de strikte zin van het woord en er is geoordeeld dat aanvullende inventarisaties niet nodig zijn.](#)
- Indien uit wordt gegaan van inventarisatiedata, zijn deze data in beginsel niet ouder dan 3 jaar. Bij oudere gegevens wordt gemotiveerd waarom deze nog representatief zijn.
[In het onderzoek is bestaande data niet als basis gebruikt maar als aanvulling.](#)
- Er dient onderzocht te zijn (Natuurbeschermingswet) of er zich beschermde, Rode Lijst- soorten of anderszins beschermenswaardige planten en/of dieren in het te onderzoeken gebied bevinden. Te denken valt aan planten, broedvogels (al dan niet met jaarrond beschermde nesten zoals uilen en Gierzwaluwen), Steenmarter, Eekhoorn, Das, vleermuizen, amfibieën (bv Kamsalamander), reptielen, vissen (bv Kleine modderkruiper). Alsmede invloed op de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen;
[De verschillende deelgebieden zijn bezocht en onderzocht op aanwezigheid en/of geschiktheid voor bedreigde of beschermde soorten.](#)
- De natuurtoets bevat een beschrijving van de effecten en of wordt voldaan aan de relevante wettelijke criteria en of mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn;

In de behandeling van de onderzoeksresultaten (Hfd 6) en de conclusies (Hfd 7) zijn de mogelijke effecten op beschermde soorten beschreven en de manier waarop die effecten zijn te voorkomen.

- Veldbezoeken dienen in het juiste seizoen gedaan te worden. Globaal gezien loopt dat seizoen vanaf 1 april (vroegbloeiende planten) tot eind september (nazomerronde vleermuizen). Bij onderzoek aan vleermuizen dient het vleermuizenprotocol van LE&I (LNV) aangehouden te worden. Indien vleermuizen en/of uilen onderzocht moeten worden zijn avond/nachtbezoeken noodzakelijk. [Er hebben geen veldbezoeken ter inventarisatie van flora of fauna plaatsgevonden omdat het een quick scan betreft.](#)
- Het veldbezoek is onderbouwd met kaartmateriaal waarop exact is weergegeven wat waar is waargenomen en welk (deel)gebied is onderzocht; [In de rapportage zijn relevante kaarten en fotomateriaal opgenomen.](#)
- Bomen met een $\varnothing \geq 50$ cm of een omtrek van ≥ 70 cm dienen gecheckt te worden op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. [Dergelijke bomen zijn niet in de verschillende deelgebieden aanwezig.](#)
- Benoemen en bespreken relatie met Natura-2000 gebieden, Natuur Netwerk Overijssel (EHS) etc. [In Hfd 4 is dit thema behandeld.](#)
- Er dient een berekening gemaakt te worden (programma Aerius) over ammoniakemissie indien de activiteit in een N2000 gebied ligt of binnen een afstand van 1000 meter tot een N2000 gebied. In het geval van stookinstallaties, transport en/of agrarische bedrijvigheid zal er altijd een berekening toegevoegd moeten worden. Vraag bij de Provincie Overijssel na hoe het precies zit. [Een Aeriusberekening viel buiten het kader van de quick scan.](#)
- Bij advisering over toekomstige indeling terrein, beheer etc. rekening houden met te sparen streekeigen beplanting (bv oude bosflora) en oude bomen, maaitijden, broedseizoen vogels, te behouden muurflora, aanbrengen nestelgelegenheden voor uilen, Huismus en Gierzwaluw, opheffen knelpunten in lokale ecologische infrastructuur, behoud natuurlijke corridors, aanleggen houtwallen, poelen etc; [Met betrekking tot het landschapsplan zijn aanbevelingen gedaan om ecologische meerwaarde te creëren. Dit is een aparte notitie gerapporteerd.](#)
- Facultatief te inventariseren indicatorsoorten:
 - ❖ Kwel: o.a. Beekpunge, Holpijp, Lidsteng, Veldrus, Waterviolier.
 - ❖ Oude bossen: o.a. Adelaarsvaren, Eikvaren, Bosanemoon, Dalkruid, Gewone
 - ❖ salomonszegel, Lelietje der Dalen, Groot heksenkruid, Muskuskruid. Heischraal, droog etc.: o.a. Zandblauwtje, Muizenoor, Hondsviooltje, Mannetjesereprijs, Struikheide, Stekelbrem, Gewone brem, Hemelsleutel.
 - ❖ Heischraal, vochtig etc.: o.a. Blauwe knoop, Blauwe zegge, Tormentil, Dopheide. Stroomdalplanten: o.a. Cipreswolfsmelk, Sikkelklaver, Geoorde zuring, Tripmadam,
 - ❖ Brede ereprijs.
 - ❖ Dotterbloemhooilanden: o.a. Echte koekoeksbloem, Moeras-vergeet-me-nietje, Kale
 - ❖ jonker, Waterkruiskruid, Grote ratelaar.
 - ❖ Glanshaverhooilanden: o.a. Wilde peen, Wilde cichorei, Echt knoopkruid, Wilde
 - ❖ pastinaak, Gele morgenster.
 - ❖ Stinzenplanten: o.a. Bostulp, Gevlekte aronskelk, Italiaanse aronskelk, Holwortel,
 - ❖ Vingerhelmbloem, Wilde akelei, Wilde hyacint, Winterakoniet, Bosgeelster.[De verschillende deelgebieden hadden betrekking op merendeels verharde erven. Natuurlijke plantengemeenschappen waren hier niet aan de orde.](#)

Memo

Datum : 9 maart 2010 (*hierna telkens geactualiseerd t/m 19 maart 2019*)

: Erik Lam, team Beleid

Onderwerp : Aspecten met betrekking tot het laten doen van een Natuurtoets.
Beleidsadvies Ecologie 2011: 14

Deze lijst geeft weer waar een Natuurtoets voor wat betreft de gemeente Deventer aan moet voldoen. Hierover is op 6 juli 2011 door de gemeenteraad een besluit genomen. Dit besluit én enkele praktische tips zijn in onderstaand overzicht bij elkaar gezet.

- Een overzicht van de relevante (verbods)bepalingen uit de Wet Natuurbescherming;
- Een beschrijving van het biotoop en de – op basis van de terrein/landschapskenmerken- te verwachten flora en fauna;
- Een overzicht van de aanwezige actuele natuurwaarden waarbij gemotiveerd is aangegeven welke bronnen zijn geraadpleegd;
- Een toelichting en motivering welke inventarisatietechnieken (per soort) is toegepast;
- Indien uit wordt gegaan van inventarisatiedata, zijn deze data in beginsel niet ouder dan 3 jaar. Bij oudere gegevens wordt gemotiveerd waarom deze nog representatief zijn.
- Er dient onderzocht te zijn (Natuurbeschermingswet) of er zich beschermde, Rode Lijstsoorten of anderszins beschermenswaardige planten en/of dieren in het te onderzoeken gebied bevinden. Te denken valt aan planten, broedvogels (al dan niet met jaarrond beschermde nesten zoals uilen en Gierzwaluwen), Steenmarter, Eekhoorn, Das, vleermuizen, amfibieën (bv Kamsalamander), reptielen, vissen (bv Kleine modderkruiper). Alsmede invloed op de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen;
- De natuurtoets bevat een beschrijving van de effecten en of wordt voldaan aan de relevante wettelijke criteria en of mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn;
- Veldbezoeken dienen in het juiste seizoen gedaan te worden. Globaal gezien loopt dat seizoen vanaf 1 april (vroegbloeiende planten) tot eind september (nazomerronde vleermuizen). Bij onderzoek aan vleermuizen dient het vleermuizenprotocol van LE&I (LNV) aangehouden te worden. Indien vleermuizen en/of uilen onderzocht moeten worden zijn avond/nachtbezoeken noodzakelijk.
- Het veldbezoek is onderbouwd met kaartmateriaal waarop exact is weergegeven wat waar is waargenomen en welk (deel)gebied is onderzocht;
- Bomen met een $\varnothing \geq 50$ cm of een omtrek van ≥ 70 cm dienen gecheckt te worden op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.
- Benoemen en bespreken relatie met Natura-2000 gebieden, Natuur Netwerk Overijssel (EHS) etc.
- Er dient een berekening gemaakt te worden (programma Aeries) over ammoniakemissie indien de activiteit in een N2000 gebied ligt of binnen een afstand van 1000 meter tot een N2000 gebied. In het geval van stookinstallaties, transport en/of agrarische bedrijvigheid zal er altijd een berekening toegevoegd moeten worden. Vraag bij de Provincie Overijssel na hoe het precies zit.
- Bij advisering over toekomstige indeling terrein, beheer etc. rekening houden met te sparen streekeigen beplanting (bv oude bosflora) en oude bomen, maaitijden, broedseizoen vogels, te behouden muurflora, aanbrengen nestelgelegenheden voor uilen, Huismus en Gierzwaluw, opheffen knelpunten in lokale ecologische infrastructuur, behoud natuurlijke corridors, aanleggen houtwallen, poelen etc;
- Facultatief te inventariseren indicatorsoorten:
 - Kwel: o.a. Beekpunge, Holpijp, Lidsteng, Veldrus, Waterviolier.
 - Oude bossen: o.a. Adelaarsvaren, Eikvaren, Bosanemoon, Dalkruid, Gewone salomonszegel, Lelietje der Dalen, Groot heksenkruid, Muskuskruid.

Heischraal, droog etc.: o.a. Zandblauwtje, Muizenoor, Hondsviooltje, Mannetjesereprijs, Struikheide, Stekelbrem, Gewone brem, Hemelsleutel.
Heischraal, vochtig etc.: o.a. Blauwe knoop, Blauwe zegge, Tormentil, Dopheide.
Stroomdalplanten: o.a. Cipreswolfsmelk, Sikkelklaver, Geoorde zuring, Tripmadam, Brede ereprijs.
Dotterbloemhooilanden: o.a. Echte koekoeksbloem, Moeras-vergeet-me-nietje, Kale jonker, Waterkruiskruid, Grote ratelaar.
Glanshaverhooilanden: o.a. Wilde peen, Wilde cichorei, Echt knoopkruid, Wilde pastinaak, Gele morgenster.
Stinzenplanten: o.a. Bostulp, Gevlekte aronskelk, Italiaanse aronskelk, Holwortel, Vingerhelmbloem, Wilde akelei, Wilde hyacint, Winterakoniet, Bosgeelster.

Op grond van kennis en ervaring kan van bovenstaande afgeweken worden indien dat in de rapportage nauwkeurig gemotiveerd wordt.

De volgende bronnen kunnen van belang zijn:

- Ecologische gegevens in onze eigen Ecologische Bibliografie (800 titels over Deventer). Hiervan is een lijst beschikbaar en de titels zijn digitaal leverbaar.;
- Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFD). Hierin zijn onze belangrijkste onderzoeken en natuurtoetsen ondergebracht.
- Waarneming.nl;
- Klemann *et al* 1996. Flora en fauna van Zuid- en Midden-Salland. Afdeling landelijk gebied, Bureau natuur en landschap, Provincie Overijssel;
- Douma, M., C.P.M. Zoon & A.D. Bode. 2011. De Zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970-2010.
- Digitale (recente) zoogdierenatlas Overijssel www.zoogdierenatlas.nl/Provincies/Overijssel ;
- Van Maanen & Hoksberg 2008. Samenleven met een vreemde snuiter in Deventer http://www.landschapoverijssel.nl/upload/downloads/Steenmarterbeheerplan%20Deventer_EcoGroen_juli%202008.pdf (steenmarterproblematiek met verspreidingskaarten);
- Huismussenkaart van Deventer (en de dorpen) <https://kaarten.deventer.nl/mussenkaart>
- Spikmans, F. & J. Janse. 2012. De Kamsalamander in de gemeente Deventer. Actuele verspreiding en maatregelen voor behoud en verbetering van zijn leefgebied. RAVON. 104 p. (incl. verspreidingskaarten);
- Schiphouwer *et al* 2016. De Vissen van Overijssel (incl. verspreidingskaarten);
- Flora-onderzoekingen in de bermen, de oevers, Deventer gebied te westen van de IJssel, houtwallen en bosjes, vleermuisonderzoekingen etc.
- Bouwman *et al* 2008. Een actualisatie van de verspreiding van de Nederlandse libellen. Brachytron 11(2):103-198. Nederlandse Vereniging van Libellenstudie;
- Libellenwerkgroep Overijssel 2005. Libellen in Overijssel; voorlopige verspreidingskaarten (1995-2003);
- Spitzen *et al* 2007. Atlas reptielen en amfibieën Gelderland. 1985-2005. Stichting RAVON Nijmegen (ivm zuidgrens gemeente Deventer);
- Diverse verspreidingsatlassen uit de serie "Fauna van Nederland". Zoals: Amfibieën en reptielen (2010), Vlinders, Sprinkhanen etc;
- Provincie Overijssel 2000 (concept). Atlas van de flora van Overijssel;
- Lam, E. 2013. Natuur in Deventer. Boek over de natuur in Deventer (inmiddels alleen nog antiquarisch te verkrijgen of als pdf op website gemeente Deventer te zien).

Deze bronnen zullen bij de meeste groene adviesbureaus (zie <http://www.netwerkgroenebureaus.nl>) in de kast staan. Op afspraak zijn ze bij Erik Lam in te zien.

De gegevens voor onderzoek ten behoeve van de gemeente Deventer dienen aangeleverd te worden bij de NDFD. Hierover kan contact opgenomen worden met de Helpdesk van de NDFD helpdesk@natuurloket.nl

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming ingegaan. Een aantal zaken zijn behoorlijk veranderd waaronder de beschermde status van veel soorten. Voor een aantal bijzondere plantensoorten heeft de gemeente Deventer (zoals een operationele lijst van 25 in Deventer beschermde plantensoorten; Besluit B&W dd. 19 maart 2019) besloten dat daar voor haar eigen projecten extra aandacht aan besteed blijft worden. Deze soorten moeten in de natuurtoets meegenomen worden. Deze lijst kan bij Erik Lam opgevraagd worden.

Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1

ONTWERP

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer.....	4
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	5
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	5
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	6
2.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	6
	2.3.1 <i>Omgevingsvisie provincie Overijssel 2017</i>	7
2.4	Gemeentelijk beleid.....	10
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	10
	2.4.2 <i>Rood voor Rood – en VAB-beleid</i>	10
	2.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	11
	2.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	11
	2.4.5 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	12
	2.4.6 <i>Werkwijze ecologie</i>	12
	2.4.7 <i>Woonvisie 2018</i>	12
3	HOOFDSTUK 3 WAARDEN	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Natuurwaarden	14
3.3	Natuurinclusief bouwen	15
3.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
3.5	Verkeer	16
3.6	Water	16
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN.....	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Wet milieubeheer.....	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Hoogspanningslijnen	21
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.9	Duurzaamheid	22
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING... 24	
5.1	Inleiding	24
5.2	Opzet van de regels	24
5.3	Verantwoording van de regels.....	24
5.4	Handhaving.....	26

Ontwerp

Toelichting

6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	28
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.4	Economische uitvoerbaarheid	29
	BIJLAGEN.....	30
Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a	30
Bijlage 2	Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2	31
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Gorsseweg 12a en 16.....	32
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4	33
Bijlage 5	Quick scan flora en fauna	34
Bijlage 6	Aanbevelingen erfgoed.....	35
Bijlage 7	Checklist Natuurtoets.....	36

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Omdat er meerdere initiatieven in het buitengebied van Deventer zijn, waarbij een wijziging van de bestemming moet plaats vinden, worden er in dit bestemmingsplan meerdere locaties meegenomen, het “Combiplan Buitengebied Deventer 1”.

1.2 Ligging plangebied

De volgende percelen maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan, hierna te noemen plangebied:

1. Cröddendijk 18a te Lettele

Het omzetten van een recreatiebestemming Cröddendijk 18a naar een woonbestemming middels toepassing van de KGO regeling.

2a Bloemenkampsweg 6 te Lettele

2b. Koekoeksweg 2 te Bathmen

Het omzetten van een recreatiebestemming, Bloemenkampsweg 6 te Lettele, naar een woonbestemming middels toepassing van de KGO regeling en het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming voor de Koekoeksweg 2 te Bathmen.

3. Gorsseweg 12a en 16 te Bathmen

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming met toepassing van de VAB regeling.

4. Assinksteeg 4 te Lettele

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming met toepassing de KGO regeling en de Rood voor Rood regeling.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Combiplan Buitengebied Deventer 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeeldingen 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 zestal hoofdstukken. In deze hoofdstukken komen de te toetsen onderdelen aan de orde. De uitwerking per locatie is gedaan in de ruimtelijke onderbouwingen per locatie. Deze zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt het relevante toetsingskader toegelicht, in de ruimtelijke onderbouwingen wordt de daadwerkelijke toetsing per locatie uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwingen wordt het toetsingskader daarom niet, of zeer kort weergegeven.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beleidskader. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De uitwerking voor de verschillende locaties vindt in de ruimtelijke onderbouwingen plaats.

In hoofdstuk 3 en 4 worden de onderdelen benoemd waar het bestemmingsplan, op het gebied van waarden en milieu, aan getoetst wordt. De gevolgen worden in de ruimtelijke onderbouwingen omschreven. In hoofdstuk 5 wordt een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording.

In hoofdstuk 6 wordt, tot slot, ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 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. Deze toetsing vindt plaats in de ruimtelijke onderbouwingen, waar ook de conclusies worden weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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.

2.2.2 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).

2.2.3 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 waddeengebied;
- 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.

2.3 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.

2.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie 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 2017

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de 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.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

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 sociaaleconomische 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.

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. 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.

De drie niveaus zijn:

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

Deze begrippen worden hierna 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.

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.

3. Gebiedskennmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskennmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken 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.

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.

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. Binnen de stedelijke laag sprake is van Verspreide bebouwing en Informele trage netwerk.

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

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.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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.

2.4.2 Rood voor Rood – en VAB-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 plattelandontwikkeling' van de gemeente en is het de voorloper van het Landschapsonwikkelingsplan (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.

Kansen uit buiten

Begin 2019 heeft de gemeente Deventer nieuw aanvullend beleid vastgesteld: Kansen uit buiten. Met deze regeling is het Rood voor Rood-beleid herzien en geactualiseerd. De Rood voor Rood-regeling is aanzienlijk verruimd en er zijn nu ook mogelijkheden om bestaande gebouwen te vergroten in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Het uitwisselen van sloopoppervlak voor het krijgen van bouw mogelijkheden wordt vergemakkelijkt door een zogenaamde sloopbank.

Bij dit alles is het de bedoeling dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Bij toepassing van de regeling kijkt de gemeente dan ook streng mee of voldoende kwaliteitswinst wordt behaald. Bijvoorbeeld op het gebied van landschap, cultuurhistorie en ecologie.

De regeling 'Kansen uit buiten' vervangt het ontwikkelingskader Wonen en Werken in het buitengebied van 2006 en de evaluatie daarvan uit 2009. De regeling voor herbestemming van Vrijkomende Agrarische Bebouwing zonder nieuwbouw (VAB-regeling) is sinds 2012 opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening. Deze regeling is nog actueel.

2.4.3 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.

2.4.4 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.

2.4.5 Beroep en Bedrijf aan huis

In 2007 is de beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis vastgesteld. Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen.

De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

2.4.6 Werkwijze ecologie

In december 2013 heeft de raad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteningen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie (via mec De Ulebelt).

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente. In bijlage 7 bij deze toelichting is hier specifiek op in gegaan.

2.4.7 Woonvisie 2018

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan de opgaven waaraan de gemeente de komende jaren wil werken. Zo moeten er in 10 jaar tijd 3000 woningen worden toegevoegd. Op die manier zorgen we voor voldoende verscheidenheid aan woningen voor de verschillende inkomens. Ook kunnen mensen hierdoor zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Ontwerp

Toelichting

Volgens deze visie wordt er ruimte geboden om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

3 Hoofdstuk 3 Waarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de waarden die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Hieronder vallen natuurwaarden, archeologie, verkeer en water. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen is beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt in de ruimtelijke onderbouwing een conclusie getrokken met betrekking tot de betreffende ontwikkeling.

3.2 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 Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is drieledig: 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 Habitatrichtlijn (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

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).

3.3 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.

3.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. De Erfgoedwet is één integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Voor de archeologie is de verdeling grofweg: het certificeringsstelsel en het aanwijzen van archeologische rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet en de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (de vergunningverlening en de integratie in de planvorming) in de Omgevingswet. De Omgevingswet is echter nog niet in werking. Voor de bescherming van de archeologie moet rekening gehouden worden met het overgangsrecht. In het overgangsrecht bij de Erfgoedwet is geregeld dat bepaalde onderdelen van de Monumenten 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Onder dit overgangsrecht vallen onder meer de archeologische monumentenzorg, het aanwijzen van beschermde stads- en dorpsgezichten en de instandhoudingsplicht.

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'.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen.

Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen. Gebieden met beleidswaarde 0 kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3.5 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.

3.6 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 samenwerkingsstructuur 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:

- 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.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een handreiking ontworpen waarbij een initiatiefnemer zelf kan bepalen voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf. Voor meer complexe ontwikkelingen kan deze handreiking voor het waterschap en de initiatiefnemer als leidraad en geheugensteun gelden in het ontwerpproces. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan de gemeente de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

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.

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 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

In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen is beschreven welke resultaten uit deze toetsen zijn gekomen. Vervolgens wordt in de ruimtelijke onderbouwing een conclusie getrokken met betrekking tot de betreffende ontwikkeling.

4.2 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 wat betreft geurwetgeving rekening gehouden worden met artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor nieuwe woningen, die in het kader van VAB of Rood voor Rood regeling worden opgericht, moet een minimale afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) in acht genomen worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden.

4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

4.4 Geluid

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

4.5 Luchtkwaliteit

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.

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.

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

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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.

4.6 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).

4.7 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 onbeschermde 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. De regels voor hogedrukaardgasbuisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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. Hierin staat dat 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.

4.8 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 milieuvergunningsprocedure. 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.

4.9

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 (vernieuwbare 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 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 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'.

5.2 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.

5.3 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:

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een deel van het plangebied behoudt deze bestemming, dit betreft het deel van de boerderij met de gronden daar direct omheen. Dit is van toepassing aan de Assinksteeg, Gorselseweg en Koekoeksweg. In de ingesloten ruimtelijke onderbouwingen is dit nader toegelicht.

Natuur

Een deel van het plangebied krijgt deze bestemming. Een ander deel van dit bestemmingsplan behoudt deze bestemming, dit betreft het deel de gronden direct om de bestemming "Wonen" heen. Dit is van toepassing aan de Bloemenkampsweg en Cröddendijk. In de ingesloten ruimtelijke onderbouwingen is dit nader toegelicht.

Wonen

Een deel van het plangebied krijgt de bestemming "wonen". De eigenaren zullen verplichting aan moeten gaan het erf in te richten conform het inrichtingsplan. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente getekend.

Waarde - Archeologie - 2

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding Archeologie - 2. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

Waarde - Archeologie - 3

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding Archeologie - 3. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

Waarde - Archeologie - 4

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

Waarde - Landschap - 1

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding Landschap - 1. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

3. Algemene regels

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

Artikel 10 Antidubbelregel

Artikel 11 Algemene bouwregels

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Artikel 17 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.

Overgangsrecht

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

Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

5.4 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.

Ontwerp

Toelichting

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

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

Defensie

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de defensie, vanwege het militair complex aan de Holterweg. Van de kant van Defensie is niet van bezwaren gebleken.

Provincie Overijssel

Rood voor Rood-projecten staan niet op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. 27 juli 2016. De uitvoering van KGO staat wel op deze lijst. In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkelingen.

Waterschap

Het plan is afgestemd met Waterschap Drents Overijsselse Delta en Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in separate ruimtelijke onderbouwingen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

6.4 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

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Ontwerp

Toelichting

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Gorsselseweg 12a en 16

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Assinksteeg 4

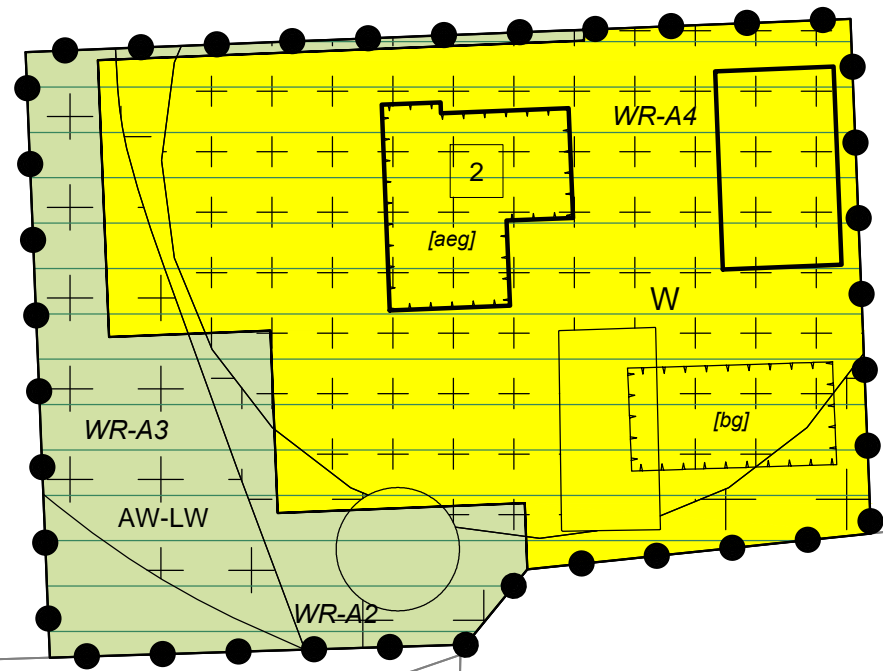
Bijlage 5 Quick scan flora en fauna

Bijlage 6 Aanbevelingen erfnatuur

Ontwerp

Toelichting

Bijlage 7 Checklist Natuurtoets



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[aeg] aaneengebouwd
 [bg] bijgebouwen

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan:

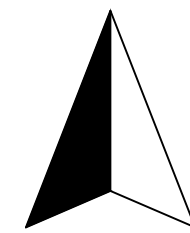
Combiplan Buitengebied Deventer 1
 Assinksteeg 4 Lettele
 Gemeente Deventer

Status: voorontwerp

Get.: MGS Datum: 09-05-2019

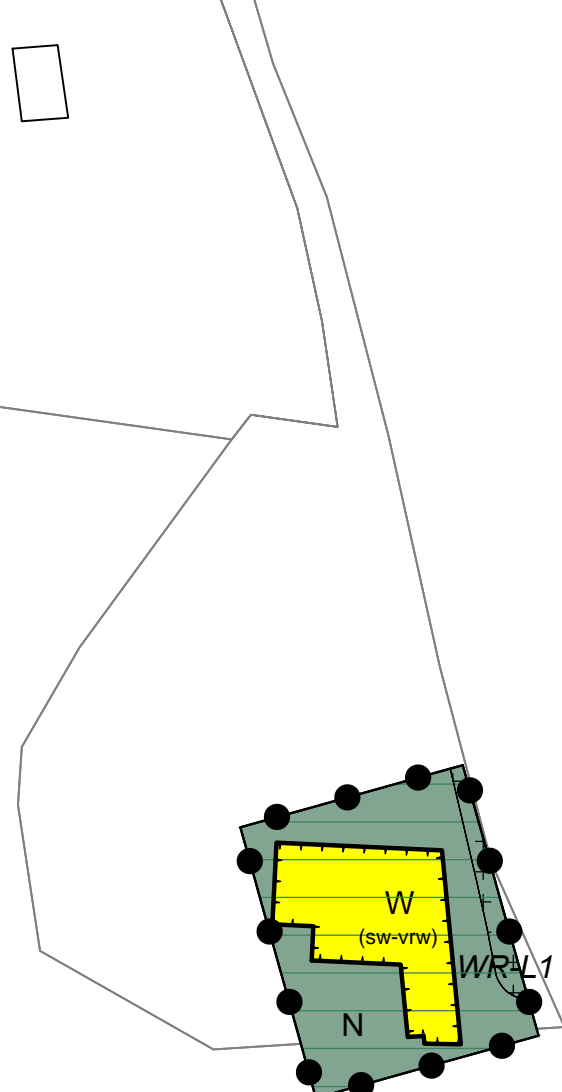
Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
 NL.IMRO.0150.P382-OW01



Noordpijl

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!



Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 N Natuur

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-L1 Waarde - Landschap 1

Gebiedsaanduidingen

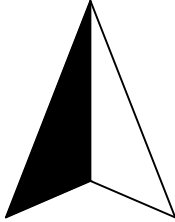

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

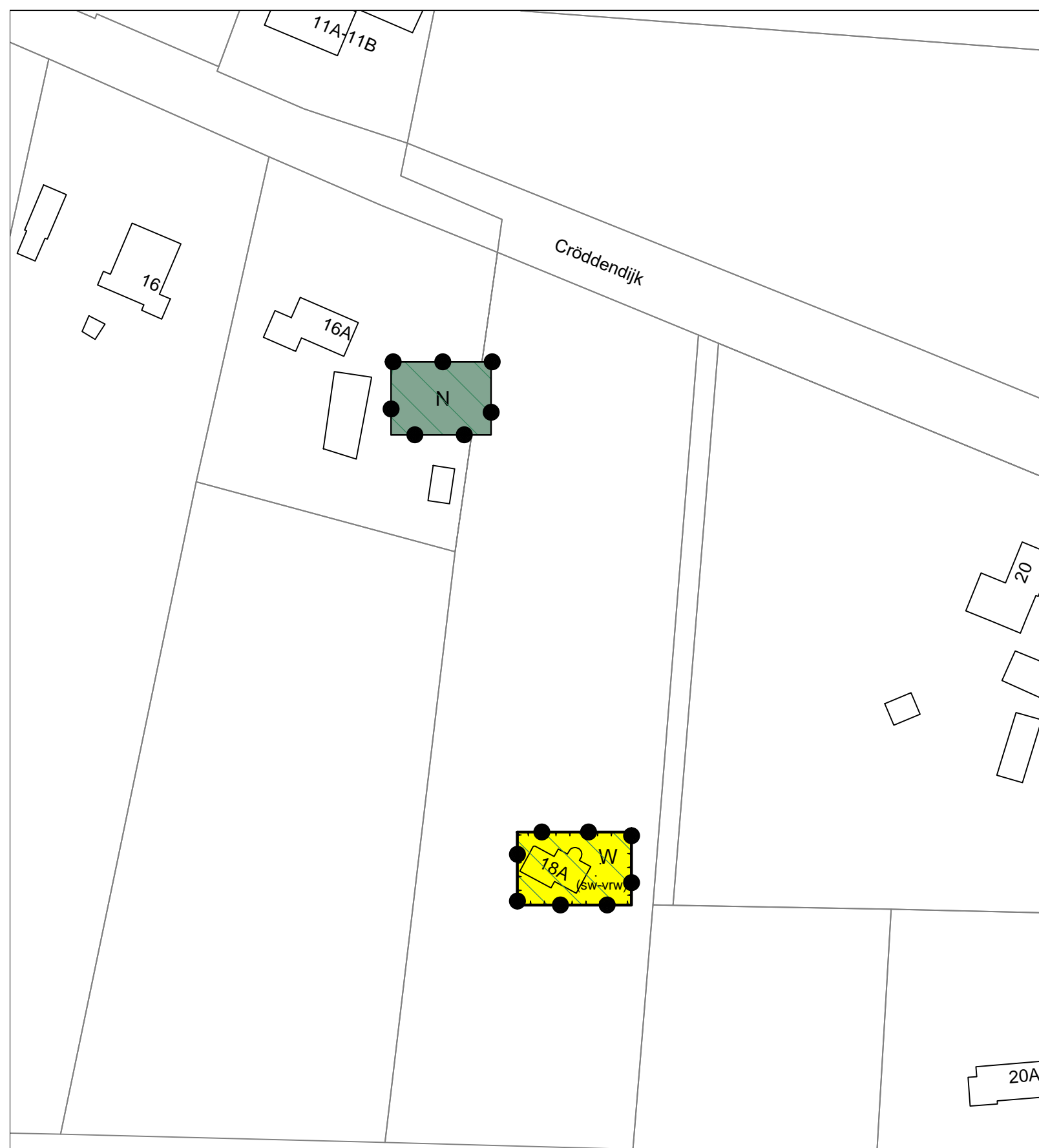
Bouwvlakken

 bouwvlak

Functieaanduidingen

 (sw-vrw) specifieke vorm van wonen - voormalige recreatiewoning

Bestemmingsplan:		Get.: MGS	Datum: 09-05-2019
Combiplan Buitengebied Deventer 1 Bloemenkampsweg 6 Lettele Gemeente Deventer		Formaat: A3	Schaal: 1:1000
		Tekeningnummer: NL.IMRO.0150.P382-OW01	
Status: voorontwerp		 Noordpijl	
		 <i>Advies met een visie!</i>	



Legenda


 Plangebied

Enkelbestemmingen

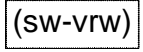
 Natuur

 Wonen

Gebiedsaanduidingen

 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - voormalige recreatiewoning

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bestemmingsplan:

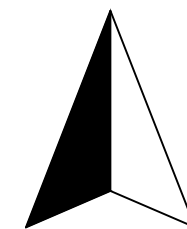
Combiplan Buitengebied Deventer 1
Cröddendijk 18a Lettele
Gemeente Deventer

Status: voorontwerp

Get.: MGS Datum: 09-05-2019

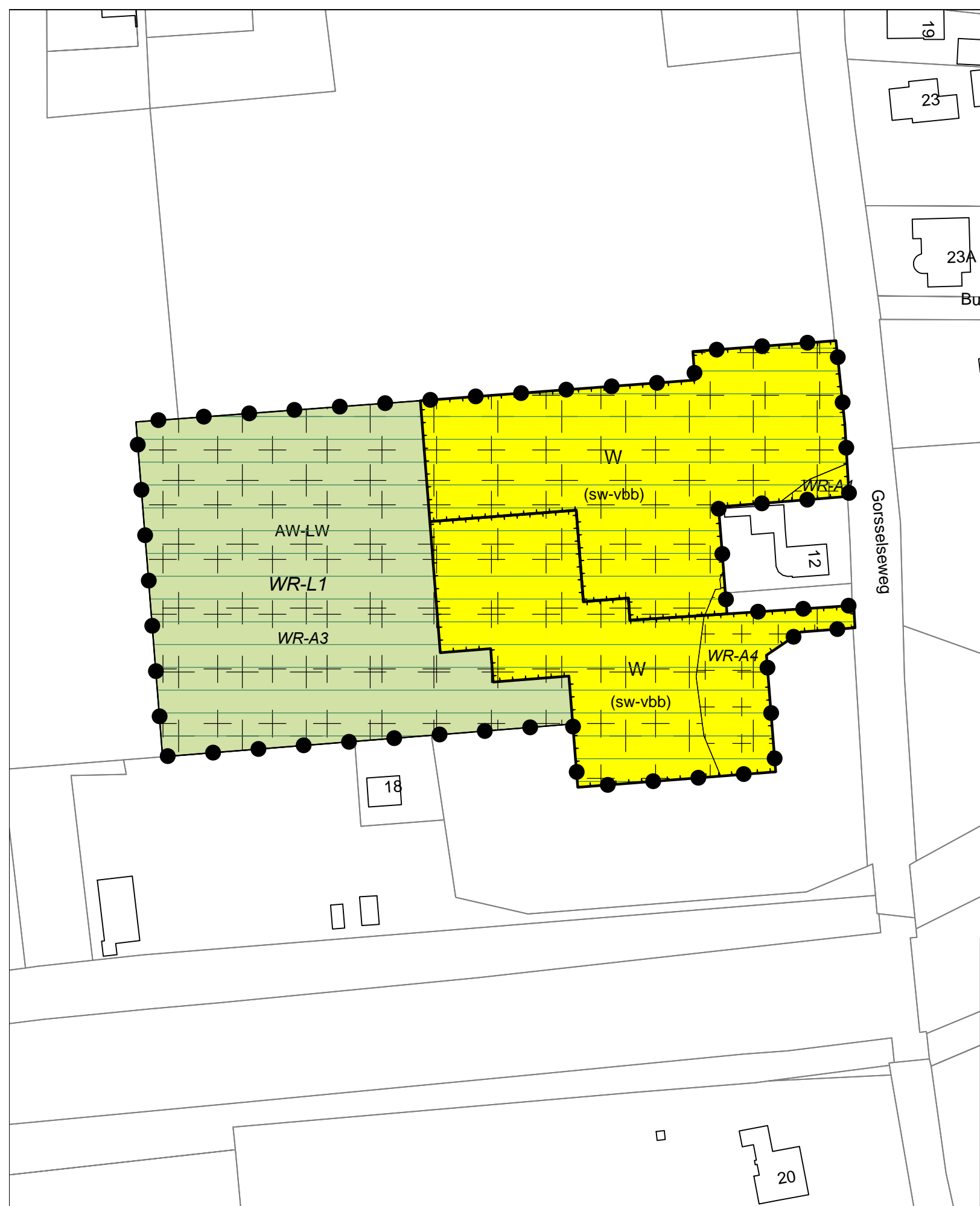
Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0150.P382-OW01



Noordpijl

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!



Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A3 Waarde - Archeologie 3

 WR-A4 Waarde - Archeologie 4

 WR-L1 Waarde - Landschap 1

Gebiedsaanduidingen

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

 (sw-vbb) specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bestemmingsplan:

Combiplan Buitengebied Deventer 1
Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen
Gemeente Deventer

Status: voorontwerp

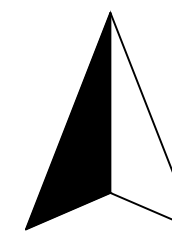
Get.:
MGS

Datum:
09-05-2019

Formaat:
A3

Schaal:
1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0150.P382-OW01



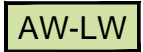

Noordpijl

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

Legenda

 Plangebied

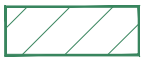
Enkelbestemmingen

 AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

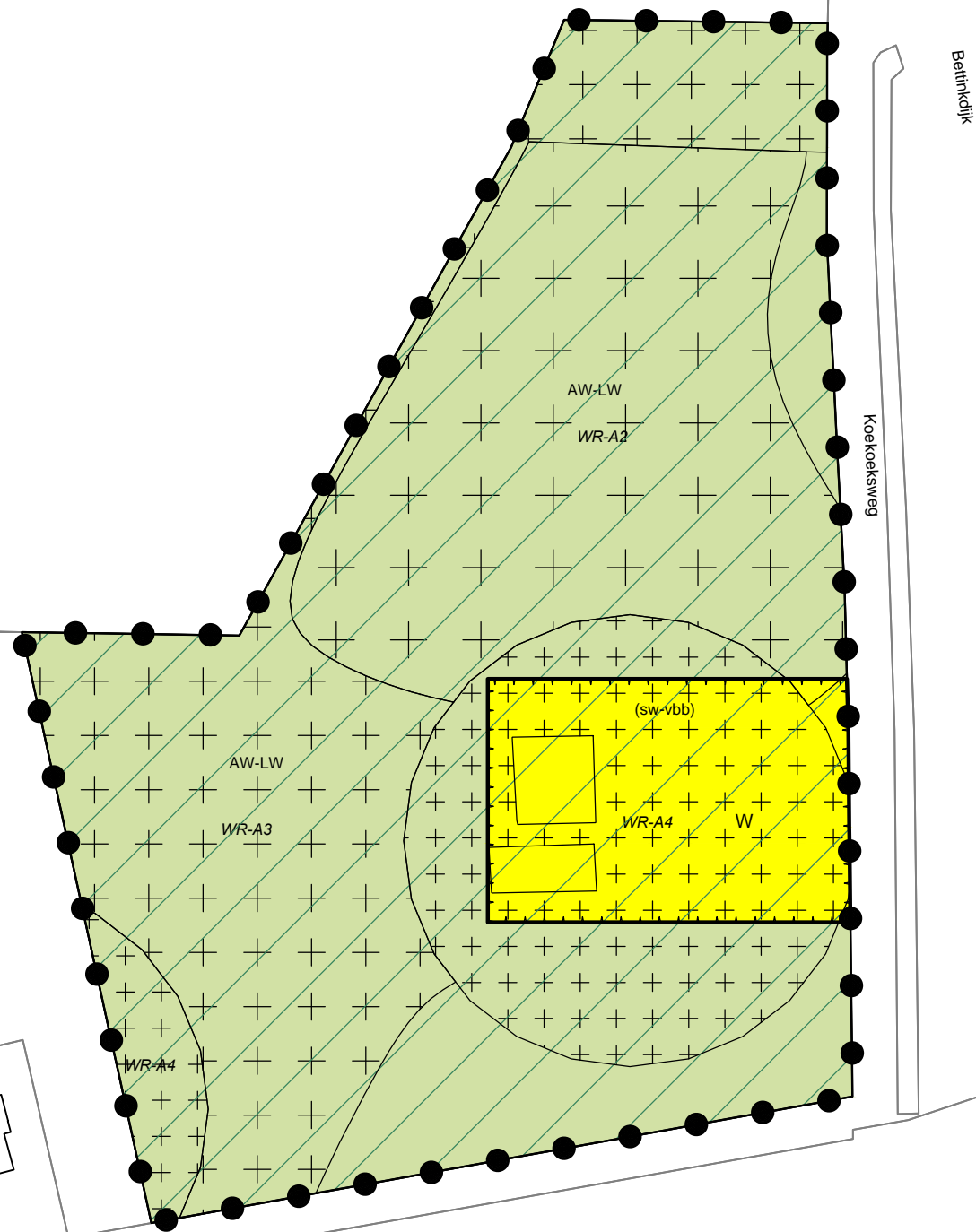
 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Functieaanduidingen

 (sw-vbb) specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing



Bestemmingsplan:

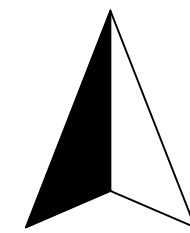
Combiplan Buitengebied Deventer 1
Koekoeksweg 2 Bathmen
Gemeente Deventer

Status: voorontwerp

Get.: MGS Datum: 09-05-2019

Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0150.P382-OW01



Noordpijl

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!