



Olst-Wijhe
Boxbergerweg 49
bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Buitengebied, Boxbergerweg 49

Olst-Wijhe

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1773.BP2016001024-0201

projectnummer:
20161488

opdrachtleider:
Mr. J. Poelstra

planstatus

datum:
17-11-2016

28-12-2016

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Geldende bestemmingsplan	8
1.3	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Het voorgenomen initiatief	12
Hoofdstuk 3	Beleid	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Ecologie	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3	Water	26
4.4	Verkeer en parkeren	26
4.5	Milieuzonering	26
4.6	Bodem	27
4.7	Geluid	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Opzet	31
5.3	Toelichting op de bestemmingen	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
Bijlagen toelichting		37
Bijlage 1	Flora- en faunaonderzoek	39

Bijlage 2	Watertoets	41
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek	43
Bijlage 4	Ontwikkelingsplan	45
Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Wonen	55
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	59
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	61
Artikel 6	Waarde - Landschap 1	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 8	Algemene bouwregels	66
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 11	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12	Overgangsrecht	71
Artikel 13	Slotregel	72



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Boxbergerweg 49 te Olst was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering van dit bedrijf is onlangs beëindigd. Het voornemen is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil daarvoor een woning te realiseren. De bestaande karakteristieke woning wordt daarnaast gesplitst in twee wooneenheden. Tevens wordt er een woning gerealiseerd in het karakteristieke bijgebouw. Het agrarische perceel wordt hiermee getransformeerd tot een woonperceel met 4 wooneenheden en de daarbij behorende bijgebouwen.

De gemeente wil meewerken aan het verzoek. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Olst-Wijhe* (zie paragraaf 1.2). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1



Figuur 1.1: De ligging van het plangebied (globaal met rood omlijnd)

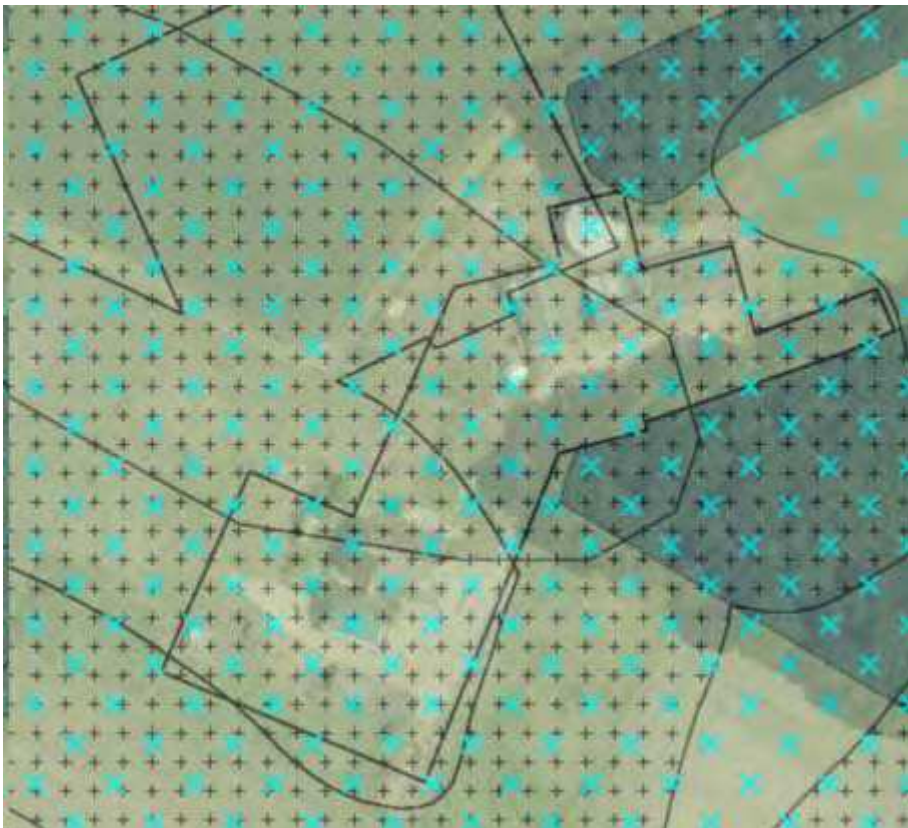
1.2 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2012. Het plangebied is ter plaatse voorzien in de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze bestemming maakt het mogelijk om de gronden te gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en richt zich op het behoud, versterking en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden.

Daarop aanvullend gelden in het plangebied ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie-1', 'Waarde - Archeologie-2' en 'Waarde - Landschap-1'. Over het gehele perceel is tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' opgenomen.

Het perceel heeft een bouwvlak waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan. Tevens is het perceel voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van deze aanduiding worden nadere eisen gesteld aan de situering- en verhoudingen van nieuw te bouwen bebouwing. Dit om te komen tot een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling, als ten opzichte van het karakteristieke pand.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Strijdigheid met geldende bestemmingsplan.

Conform het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om agrarische gronden en de daarbij behorende bebouwingen te gebruiken voor woondoeleinden. Het transformeren van het agrarische erf tot een woonerf waarbij in totaal vier woningen mogelijk wordt gemaakt, pas niet binnen het geldende plan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 een beschrijving van het beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk gaat in op de bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief. De huidige situatie is van belang, omdat dit het kader geeft waarbinnen het voorgenomen initiatief ingepast moet worden. Het voorgenomen initiatief is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Boxbergerweg 49 te Olst is een voormalig agrarisch erf gelegen, bestaande uit een karakteristieke boerderij met daaromheen verspreid een aantal bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bijgebouwen bestaan uit een vijftal schuren en een mestsilo. De voormalig agrarische schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 970 m². Door het grote aantal verspreid staande gebouwen beslaat het totale erf een groot oppervlakte. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf staan de schuren al lange tijd leeg waardoor ze in een slechte staat verkeren. Ook de karakteristieke boerderij is aan een ingrijpende restauratie toe. In het huidige landschap is het beekdallandschap open en vormen de landschapselementen aan de oostkant van het erf de enige opgaande beplanting. Steilrandjes zijn verdwenen en de historische boerderij staat aan de rand van de openheid. De sterke verknoping tussen erf en omgeving is weg. Het erf bestaat nu uit een brede verzameling gebouwen van uiteenlopend karakter en een minimum aan groen er om heen. Hierdoor heeft het een rommelige uitstraling en is de ecologisch waarde momenteel minimaal. De allure die de grote, imposante boerderij had, is totaal verdwenen.

2.2 Het voorgenomen initiatief

Het plan is om het voormalig agrarisch erf te transformeren tot een woonerf.

Het erf is in eigendom van stichting IJssellandschap. IJssellandschap heeft als ambitie om de karakteristieke boerderij tegen verdere teloorgang te behoeden. Zij wil het erf herontwikkelen door de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en vervolgens te voorzien van een nieuwe economische drager. Deze economische drager wordt gezocht in de vorm van woningen. Met de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op het erf en de restauratie van de historische boerderij, wordt het bouwrecht voor één woning verkregen. Met de bouw van deze extra woning krijgt de begroting een positieve saldo. Daarnaast is sprake van een kwalitatieve impuls in de groene omgeving door middel van het opruimen, slopen (verkleinen van het totale erfoppervlakte) en het aanplanten van landschapselementen op het erf en de directe omgeving.

Figuur 2.2. geeft een overzicht wat in de toekomst behouden blijft, gesloopt wordt en nieuw wordt gebouwd. De te slopen bebouwing is aangegeven met de rode omlijning, de te behouden gebouwen middels oranje blokken en de nieuwe te bouwen woningen zijn middels de gele blokken weergegeven.



Figuur 2.2: Schets te behouden en te slopen bebouwingen (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016)

2.2.1 Uitgangspunten toekomstige situatie

Op basis van de ontwikkelingsopgave van stichting IJssellandschap en de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals in het (gemeentelijk)beleid is opgenomen, zijn enkele basisprincipes voor het ontwerp vastgelegd. Zo dient de bestaande historische, imposante boerderij behouden te blijven en zal een nieuwe woning gerealiseerd worden in de vorm van een schuurwoning. Deze beoogde ontwikkeling behoudt de onderverdeling in 'voor' en 'achtererf' (waarbij de karakteristieke boerderij plaats neemt op het voorerf).

Met betrekking tot het landschap zijn de volgende basisprincipes van belang:

1. Herstel kleinschalig Hoevenlandschap;
2. Herstel erf met allure (Hunneburg);
3. De omliggende gronden en het erf moeten een geheel vormen (vervlechting gebouwen en landschap);
4. Eén erf-gedachte:
 - a. ruimtelijk vormgeven als een geheel;
 - b. bestaande inrit gebruiken & delen;
5. Opruimen en verkleinen erfoppervlakte.

Op basis van de bovengenoemde basisprincipes is het voornemen uitgewerkt zoals opgenomen in figuur 2.3.



Figuur 2.3: Inrichtingsschets Boxbergerweg 49 (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016).

2.2.2 Toekomstige situatie

Historische elementen erf vormen basis

Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische erven met relatief veel bebouwingsvolume. Bij de inrichting van het erf is hier rekening mee gehouden, zodat vanuit esthetisch oogpunt het erf met de oorspronkelijke boerderij en de nieuwe woning een passend erf vormen in de omgeving.

Traditionele erfelementen, zoals moestuin, siertuin, boomgaard, erfbos, solitaire bomen en hagen worden ingezet om het erf weer te vervlechten met haar landschappelijke omgeving, landschapstypen weer voelbaar te maken en privacy te creëren.

Bebouwing geconcentreerd

In de historische boerderij en het aangrenzende bijgebouw zijn de drie wooneenheden opgenomen. Twee aparte (gedeelde) bijgebouwen dienen als garage. Aan de noordoostzijde van het erf wordt de nieuwe woning opgericht met een eigen bijgebouw. Doordat de bijgebouwen aan de westrand van het erf en aan de oostrand van het erf gesloopt worden en niet meer worden herbouwt, is het toekomstige erf kleiner dan het bestaande erf.

Materialisatie

De materialisatie van alle gebouwen passen bij elkaar. De schuurwoning heeft een strak dakvlak van donker materiaal. De buitengevel van de nieuwe woning wordt ingetogen uitgevoerd, dit zowel qua materialisering als kleurgebruik. Zodanig dat de nieuwe woning ondergeschikt blijft aan de bestaande karakteristieke boerderij. Het is voor de duurzaamheid van deze erfontwikkeling belangrijk dat deze bijgebouwen met dezelfde kwaliteit en detaillering wordt vormgegeven als de schuurwoning.

Versterking houtwallen

De noordelijke houtwal is smal. Deze zal versterkt worden door de toevoeging van inheemse heesters aan de rand van de bomenwal. Hierdoor ontstaat een gevarieerde zoom. In deze zoom -tussen de bloemenweide en de boomvormers in- vinden veel dieren hun voedsel. Door de beschutte hoekjes tussen de heesters is de zoom ook een aantrekkelijke verblijfplaats voor dieren (veelal insecten). De versterking van de houtwal is dus tweeledig: zowel landschappelijk als ecologisch.

Ook de wal aan de Rozenvoorderdijk is vrij smal. De wal bestaat uit eiken en opschot, waar ook weer heesters zullen worden aangeplant. Door deze versterking wordt de cultuurhistorische dichtheid weer terug gebracht.

Bosrand versterken

Het bos ten oosten van de oprit bestaat uit oude eiken. Het bos behoeft onderhoud. Daarnaast wordt de noordrand van het bos aangeplant met heesters. Ook dit leidt tot structuurvariatie en verdichting.

Een stevige boomgroep van 7 bomen ten zuiden van het erf legt de verbinding tussen het erf en de weg. Nu ligt het erf kaal op de rand van het beekdal en het bos. Door een landschapselement in de leegte te plaatsen, wordt het erf vervlechten met haar omgeving. In figuur 2.4 zijn de beoogde groenelementen gesitueerd op het perceel



Figuur 2.4: Inrichtingsschets groenelementen Boxbergerweg 49 (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016).

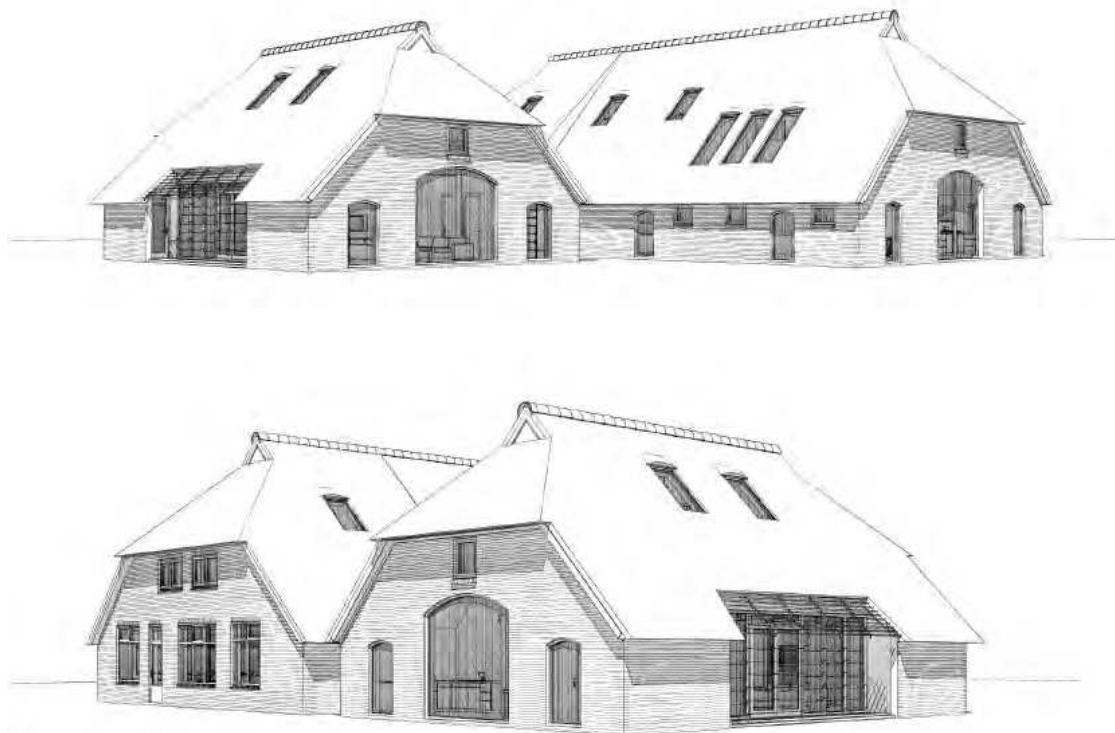
Ontsluiting

De drie wooneenheden in de historische boerderij en de wooneenheid ten noordoosten van de historische boerderij maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Net voor het erf vertakt deze weg zich in drieën. Eén ontsluiting naar de westkant van het erf, één ontsluiting naar het centrum van het erf en één ontsluiting naar de oostkant van het erf, door het bos.

2.2.3 Ligging van de beoogde bebouwingen op het perceel

Historische boerderij

De boerderij met bijgebouw vormt het centrum van het erf en blijft het centrale volume. Aangezien de boerderij gerestaureerd wordt, verandert zijn ligging niet. In onderstaande figuren zijn impressies opgenomen van het restauratievoorstel en situering, waarin de historische boerderij met bijgebouw is gesplitst in drie wooneenheden.



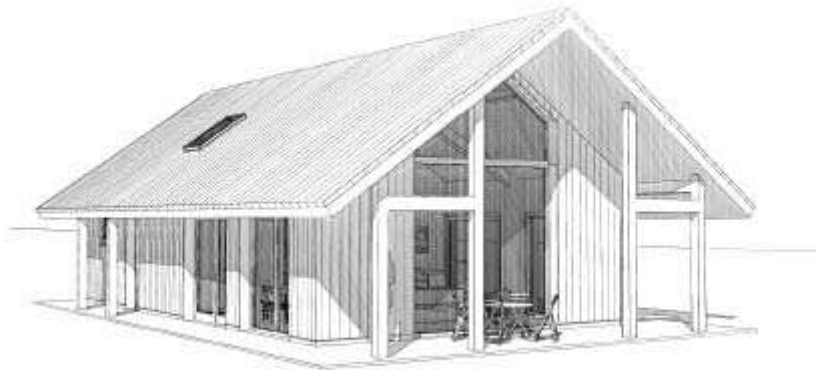
Figuur 2.5: Restauratievoorstel historische boerderij (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016).



Figuur 2.6: Verdeling historische boerderij en aansluitend bijgebouw in drie wooneenheden (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016).

Schuurwoning

De nieuwe te realiseren woning is gelegen aan de noordoostzijde van het erf en is gesitueerd op de plek, waar in de huidige situatie de silo is gelegen. Door de schuurachtige uitstraling neemt de nieuwe woning vorm aan als een bijgebouw bij de historische boerderij. Deze schuurwoning is ingekapseld in de landschapskamer van houtwallen. De maat en schaal van deze schuur past bij de typische Sallandse erfcomposities en is ondergeschikt aan de historische hoofdboerderij. In figuur 2.7 is een impressie van de schuurwoning opgenomen.



Figuur 2.7: Impressie schuurwoning (bron: KGO Rapport De Hunneburg Boxbergerweg 9 mei 2016).

Bijgebouwen

Tussen de historische boerderij en de schuurwoning liggen twee andere bijgebouwen. Een daarvan wordt gedeeld door bewoners van twee wooneenheden van de historische boerderij. Door het delen van één gebouw wordt het aantal bijgebouwen terug gebracht. Een ander bijgebouw wordt gebruikt door de bewoner van de schuurwoning. Aan de westzijde van de historische boerderij ligt het bijgebouw van de derde woning.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk behandelt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

Een plan om vier wooneenheden te realiseren wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2104, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." De Omgevingsvisie benoemt een ontwikkelperspectief voor de locatie. Daarnaast gaat zij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden hieronder kort beschreven, waarbij de conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Hier is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Het voorgestelde gebruik als wonen past goed in dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

natuurlijke laag (dekzandvlakte):

Het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte en kan het cultuurlandschap worden omschreven als het Oude Hoevenlandschap. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beleefbaarder worden gemaakt. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Behoud en bescherming van het reliëf;
- Zichtbaar en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem;
- Uitgangspunt is dat er rekening wordt gehouden met de strekkingsrichting van het landschap.

laag van het agrarisch cultuurlandschap (Oude Hoevenlandschap)

Het plangebied is midden in het Oude Hoevenlandschap gelegen. Het Oude Hoevenlandschap heeft verspreide erven met een vaak 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen bezet waren. Dit leidde tot een landschap dat klein van schaal is. Tevens heeft dit reflecties op de ondergrond. Zo wordt een contrastrijk landschap gecreëerd met veel variatie. De ambitie is de kenmerkende afwisseling tussen de erven, laagtes en houtwallen te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven zelf en de landschapsbeplanting. Uitgangspunt daarbij is dat de structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterkt dienen te worden.

de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag: Door de ligging van de plangebied in het buitengebied van Wesepe, geeft de stedelijke laag geen aanvullende informatie over de kwaliteiten van het gebied.

Conclusie

De ontwikkeling van een woonlocatie sluit aan bij het cultuurlandschap, waarin kleine erven verspreid over het gebied liggen. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de hierboven genoemde gebiedskenmerken. In een erfinrichtingsplan zijn deze gebiedskenmerken ingepast. In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De uitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het KGO-beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen, namelijk:

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 alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?

Randvoorwaarden vanuit KGO:

- De ontwikkeling richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.

Dit plan stelt het intensiveren van een bestaand bouwperceel met een extra woning voor. Dit sluit naadloos aan op de SER-ladder.

In dit bestemmingsplan worden vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Uit de verordening blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties in overeenstemming moet zijn met de woonvisie van de gemeente. Over de aard, omvang en locatie van de woningbouwlocatie moet overeenstemming zijn bereikt met buur gemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel. De inpassing in de woonvisie is beschreven in de volgende paragraaf.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe

De Toekomstvisie Olst-Wijhe is door de raad op 22 juni 2009 als structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe. De structuurvisie 'Versterken van een dijk van een gemeente' (7 april 2008), beschrijft in eerste instantie hoe de gemeente wil anticiperen op demografische ontwikkelingen, nieuwe vormen van werkgelegenheid, groei van het autoverkeer, stedelijke uitbreidingen en transformaties in het buitengebied. Daarnaast wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 aangegeven. Met de visie positioneert de gemeente zich als dynamisch gebied in de luwte tussen twee netwerksteden, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is.

Wonen wordt in de Toekomstvisie gezien als krachtig middel voor een vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. De gemeente wenst een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand te brengen. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe gebieden maar zeker ook om inbreidingslocaties, waar in de toekomst grote behoefte aan bestaat.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het beleid van de Toekomstvisie. Bij realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van (her)gebruik van bestaande locaties.

3.3.2 Structuurvisie 2011

In 2011 is een actualisatie van de Toekomstvisie vastgesteld. De reden van de actualisatie waren de economische crisis, de demografische ontwikkelingen (vergrijzing etc.) en de doorwerking daarvan op de woningmarkt. Deze actualisatie geeft daarom specifiek een actualisatie en concretisering van de woningmarkt.

De gemeente streeft naar de toevoeging van ongeveer 800 tot 900 woningen in de periode tot en met 2020. Het gaat daarbij om reguliere woningen, dus uitgezonderd de woningbouw voor bijzondere doelgroepen. Met betrekking tot de woningdifferentiatie wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen en rekening gehouden met de wensen van de verschillende doelgroepen. Wonen wordt daarnaast als middel ingezet om het landschap te versterken. Dit kan door wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, door Rood voor Rood en door woonlandschappen. De ontwikkeling van woonlandschappen blijft beperkt tot de ontwikkelingen rondom de kern Wesepe.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het beleid van de Structuurvisie. Bij realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is sprake Rood voor Rood waarbij in het buitengebied van de kern Wesepe een woonlandschap wordt gecreëerd.

3.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

Op 24 februari 2014 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan -wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan- planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. De randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke Kwaliteit komen dus overeen met KGO-randvoorwaarden. Een randvoorwaarde vanuit de Nota Ruimtelijke kwaliteit is om het evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie te bewaken.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Olst-Wijhe heeft ook een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (23 september 2008). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in een dekzandgebied. Karakteristieken van dit landschap zijn bosgebieden, Lanen en escomplexen met randbeplanting.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen op dekzandlaagtes gelden de volgende voorwaarden:

- Erven met rationele opzet;
- Bebouwing gericht op de weg;
- Weg- en erfbeplanting zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Erfbeplanting is rationeel en kent een heldere overgang van erf naar landschap. Door bijvoorbeeld de aanplant van een haag.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het beleid heeft geen invloed op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de omgevingsaspecten.

4.1 Ecologie

4.1.1 Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Wanneer ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wet heet dit de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

4.1.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is echter wel op korte afstand van de NNN/EHS (ongeveer 100 meter) gelegen. Met de voorgenomen werkzaamheden worden echter geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Voor de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied beschermde vogels voorkomen. Dit onder andere in de soorten koolmees, spreeuw merel, vink, witte kwikstaart, boerenzwaluw, spreeuw, buizerd en huismus.

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

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Van een aantal vogelsoorten zijn de nestlocaties het hele jaar door beschermd. Ook de functionele leefomgeving is daarbij beschermd. Bij aantasting van de nestlocatie en/of de functionele leefomgeving is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Huismus, en buizerd maken van het plangebied gebruik als foerageergebied. Voor deze soorten geldt echter dat met de sloop van schuren geen verblijfplaats verloren gaat, tevens blijft de functionele leefomgeving intact.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied een potentiële habitat bieden voor een aantal beschermde soorten. Het plangebied is van belang voor enkele licht beschermde soorten en voor strikter beschermde broedvogels, steenmarter en vleermuizen. Op deze soort(groepen) worden echter geen negatieve effecten verwacht, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden.

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

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Indien er rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is een ontheffing niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze wet gewijzigd. De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Het archeologiebeleid van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe (vastgesteld op 4 oktober 2010). Door een archeologische verwachtingskaart wordt het duidelijk waar zich (mogelijk) archeologische resten bevinden. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

4.2.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie gelden landschappelijke waarden. De gronden die daarvoor zijn aangewezen zijn bestemd voor het behoud, versterking en de ontwikkeling van de waarden die samenhangen met essen. Te weten openheid en reliëf. Door de bouw van de woningen op het reeds begrensde bouwvlak worden de lokale landschapswaarden niet onevenredig aangetast

Daarnaast vormt de aanwezige (karakteristieke) boerderij een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde in het landschap. De boerderij is dan ook voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' (conform de gemeentelijke inventarisatie).

Het voorgenomen initiatief doet geen afbreuk aan de landschappelijk waarden. Het te ontwikkelen woonerf is afgestemd op de kenmerken van zijn omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande landschappelijk structuur qua inpassing. Voor de karakteristieke boerderij zullen de aanduidingen worden opgenomen conform het gestelde in het bestemmingsplan Buitengebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

De gemeente heeft ten behoeve van archeologiebeleid een Archeologische verwachtingskaart opgesteld. De gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde worden in het bestemmingsplan Buitengebied beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische 1' en 'Waarde - Archeologische 2'. Hierbij geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm of met een oppervlakte respectievelijk groter dan of gelijk aan 2.500 en 5.000 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De ingrepen in dit bestemmingsplan zijn kleiner dan 2.500 m². Daarop aanvullend zullen de beoogde bebouwingen plaatsnemen op plekken waar reeds bebouwing is gesitueerd. Hierdoor worden geen negatieve gevolge voor de archeologische waarden verwacht en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Water

4.3.1 Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is het aspect water. De 'watertoets' is dan ook wettelijk verplicht gesteld. De watertoets wordt vooral gezien als een procesinstrument. Dit procesinstrument moet waarborgen, dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is een vroegtijdige afstemming van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Groot Salland.

4.3.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling af. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, boezemkades en watergangen.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat het plan geen waterschapsbelang heeft. Het automatisch gegenereerde rapport is opgenomen in bijlage 2. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg niet voorgelegd aan het waterschap. Uit de watertoets blijkt immers dat er geen waterschapsbelang is.

4.4 Verkeer en parkeren

Door de omvorming van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen', zal de verkeersaantrekkende werking naar verwachting gelijk blijven. De huidige verkeersbewegingen zijn alleen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Door de toevoeging van 3 extra wooneenheden en de sloop van de agrarische bebouwing, zal de verkeersintensiteit gelijk blijven.

De drie wooneenheden in de historische boerderij en de wooneenheid ten oosten van de historische boerderij maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Net voor het erf vertakt deze weg zich in drieën. Eén ontsluiting naar de westkant van het erf, één ontsluiting naar het centrum van het erf en één ontsluiting naar de oostkant van het erf, door het bos.

Het parkeren ten behoeve van de woonbestemming zal plaatsvinden op eigen grond. Door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning zullen de parkeermogelijkheden vanaf de openbare weg, aan het zicht worden onttrokken.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies. Voor het bepalen in hoeverre de nieuwe woonbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

4.5.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Binnen het plangebied kan daarom een goed woon en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit de milieuzonering.

4.6 Bodem

4.6.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.6.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is in juni 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Daaruit is gebleken dat in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater enkele (zeer) lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Asbest

De verhardingslaag is deels asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde. Vermoedelijk is het asbest diffuus aanwezig (heterogeen verdeeld). Op basis van de analysesresultaten en de vermoedelijke heterogene aanwezigheid van asbest is nader asbestonderzoek niet noodzakelijk, doch wordt wel geadviseerd om een beter beeld te vormen van de samenstelling van de puinverharding met betrekking tot asbest. Geadviseerd wordt, vooral in de puinverharding, alert te blijven op asbestnesten.

De bovengrondse dieselopslag heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit, aangezien geen minerale oliecomponenten zijn gemeten.

Conclusie

Uit milieuhygiënische oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Dit omdat de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.7 Geluid

4.7.1 Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Wanneer niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

4.7.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Boxbergerweg en Rozenvoorderdijk hebben uitsluitend een functie voor de aanliggende functies (bestemmingsverkeer) en is daardoor zeer verkeersluw. De nieuwe woningen betreffen een geluidsgevoelige functie. Daarom is het in beginsel noodzakelijk om de geluidsbelasting op de gevels van het gebouw als gevolg van wegverkeer over de Boxbergerweg en Rozenvoorderdijk te bepalen.

De woningen worden op minimaal 100 meter vanaf de weg gebouwd. Gelet op de functie van de weg en de daarmee gepaarde lage verkeersintensiteit op de weg en de afstand van de woningen tot de weg, wordt aangenomen dat aan de voorkeerswaarde van 48 dB wordt voldaan. Tevens ligt het plangebied tegenover een kruising. Hierom is het aannemelijk dat de snelheid langs het plangebied lager is dan 50 km/uur. Van een akoestisch onderzoek wordt dan ook om voorgenoemde redenen afgezien. De huidige eisen uit het Bouwbesluit zullen waarborgen dat aan een maximaal toelaatbaar niveau van 53 dB wordt voldaan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Normstelling en beleid

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.8.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de realisatie van 3 extra wooneenheden. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief. Ook een goed woon- en leefklimaat wat betreft de luchtkwaliteit loopt door de ontwikkeling geen gevaar.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.9.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied en de omgeving zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het plan wordt daarom niet belemmert door externe veiligheidsaspecten.

4.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de planvorming en dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.1.1 RO standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld. De SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van onder andere het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. Deze uniforme opbouw maakt het eenvoudig bestemmingsplannen te tonen en te raadplegen, wat gebeurt via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze site toont een overzichtskaart met alle bestemmingsplannen. Door een bestemmingsplan te selecteren kunnen vervolgens ook de bijbehorende regels en de toelichting worden geraadpleegd. Bestemmingsplannen worden hiertoe gecodeerd op basis van IMRO 2012 om digitale publicatie mogelijk te maken.

Aan deze digitale wijze van publicatie is gekoppeld dat de digitaal gepubliceerde versie van het bestemmingsplan de juridisch bindende versie is.

5.1.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan de afzonderlijke bestemmingen zijn gebruiks- en bouw mogelijkheden toegekend in de planregels.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een directe planvormen. Het gehele plan kent een directe wijze van bestemmen. Dit wil zeggen dat een aanvraag omgevingsvergunning direct aan het bestemmingsplan getoetst kan worden en indien de aanvraag passend is een omgevingsvergunning afgegeven kan worden. Hiervoor zijn geen wijzigings- of uitwerkingsprocedures nodig.

In de bestemmingsregels zijn kaders gesteld ten aanzien van de gebruiks- en bouw mogelijkheden. In algemene zin geldt dat zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de systematiek en regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe.

5.2 Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 komen de 'Inleidende regels' aan bod. Het betreft hier de 'Begrippen' en de 'Wijze van meten';
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', zijn de regels behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen. Per hoofd functie is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving waarvoor de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden;
 2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 en indien van toepassing:
 3. nadere eisen: nadere eisen die gesteld worden;
 4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
 9. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen;
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels', bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2;
- Tot slot zijn de 'Overgangs- en slotregels' opgenomen in hoofdstuk 4.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 omvat de Inleidende regels. Dit zijn de definities van de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze waarop de in het bestemmingsplan gehanteerde maten, gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen - en het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. Bij iedere bestemming is een bestemmingsomschrijving – en zijn bouwregels opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. In hoofdstuk 4 zijn de Slotregels opgenomen.

5.3.1 Wonen

Voor het karakteristieke pand, het daarbij behorende voorerf en de nieuw te bouwen wooneenheden op het achtererf is de bestemming Wonen opgenomen. Het karakteristieke pand dient in stand gehouden te worden waarbij de bijgebouwen vernieuwd mogen worden. Het karakteristieke pand zal worden gesplitst waardoor het tevens een aanduiding 'aaneengebouwd' krijgt.

Het overige deel van het erf is zo bestemd dat bebouwingen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Middels maatvoeringsaanduidingen is aangegeven hoeveel wooneenheden gerealiseerd mogen worden. De inrichting van het erf dient vergezeld te gaan met een inrichtingsplan dat tenminste voldoet aan de (beplantings)voorwaarden, welke genoemd staan in bijlage 4. Binnen deze bestemming worden tevens kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis toegestaan. Ook is het toegestaan om bij deze bestemming behorende voorzieningen te plaatsen, zoals tuinen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen, parkeervoorzieningen en water.

Aanduiding 'Karakteristiek'

De in stand te houden bebouwing op het erf is op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Deze bebouwing mag niet worden uitgebreid of – worden gesloopt. Wel mogen werkzaamheden worden uitgevoerd voor onderhoud en beheer. In de bestemming Wonen is hiervoor een regeling opgenomen.

Aanduiding 'aaneengebouwd'

De bebouwing die is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' zal in de beoogde situatie ook worden voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd'. Hiermee wordt aangegeven dat de karakteristieke boerderij aaneengebouwd is en -dient te blijven

5.3.2 Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan komt de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' voor. Deze archeologische dubbelbestemmingen hebben het doel om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. De regels laten daarom alleen (bouw)activiteiten toe wanneer onderzoek is uitgevoerd of overleg is geweest. De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteën. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing of uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 2.500 m² (Waarde - Archeologie - 1) of 5.000 m² (Waarde - Archeologie - 2) en 50 m². Wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing dient te allen tijde onderzoek gedaan te worden.

Daarop aanvullend komt in het plan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' voor. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor respectievelijk de essen.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

De antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Overschrijding van bouwgrenzen

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Parkeergelegenheid

Dit is een regeling ten aanzien van aan te houden parkeernormen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is bepaald welk gebruik in ieder geval als strijdig wordt gezien.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt één algemene wijziging geregeld. Concreet gaat het om het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Het verwijderen van de dubbelbestemming is mogelijk indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Overige regels (artikel 11)

In een aantal gevallen wordt in dit plan verwezen naar een (andere) wettelijke regeling, begrip en/of functie uit die andere regeling. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van onderhavig plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling zou anders een wijziging van onderhavig plan met zich mee kunnen brengen, zonder dat hiertoe is besloten door de gemeenteraad.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is geregeld in dit artikel. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Overgangsrecht gebruik

Dit artikel betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Slotregel (artikel 13)

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Zienswijze

Het plan wordt als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn van zes weken kan een ieder zienswijzen indienen. Nadat de reactienota zienswijzen is opgesteld en eventuele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatie regeling is het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal door de gemeente. De gemeente heeft hierdoor meer sturingsmogelijkheden. Daarnaast kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een (anterieure) overeenkomst gesloten. Hier zijn onder andere het verhalen van eventuele planschade- en het verhalen van de kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan in geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Flora- en faunaonderzoek

flora en faunaonderzoek

Boxbergerweg 49, olst



Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

The logo for Eelerwoude features a stylized graphic above the text. The graphic consists of a green semi-circle on the left, a red square in the middle, and a grey line extending to the right, resembling a landscape element like a hill or a path.

flora en faunaonderzoek

Boxbergerweg 49, olst

Opdrachtgever

Stichting IJssellandsschap
T.a.v. R. Te Wierik
Haereweg 4
8121 PJ Olst

Opdrachtnemer

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

Projectgegevens:

Projectnummer: P7739
Datum: 7-7-2016
Opgesteld: Vincent de Lenne
Gecontroleerd: H. Scheven



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

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

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Voorgenomen ontwikkeling.....	5
3	NATUURWETGEVING	7
3.1	Flora- en faunawet beschermt dieren en planten	7
3.2	Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998	9
3.3	Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofdstructuur.....	10
4	METHODE	11
4.1	Bureauonderzoek.....	11
4.2	Terreinbezoek.....	11
5	BESCHERMDE SOORTEN	13
5.1	Planten en (korst)mossen.....	13
5.2	Zoogdieren.....	13
5.3	Vogels	16
6	CONCLUSIE EN VERVOLG	19
6.1	Rekening houden met vogels	19
6.2	Uitvoerbaarheid van de plannen.....	19
6.3	Geldigheid onderzoek.....	20
	LITERATUURLIJST	22

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In verband met de herontwikkeling van het erf aan de Boxbergerweg 49 te Olst is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de natuurbescherming.

Ten behoeve van de voorgenomen plannen is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen plannen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.



Afbeelding 1. Bovenaanzicht plangebied (bron: google maps)

2

HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Aan de Boxbergerweg 49 te Wesepe in de gemeente Olst-Wijhe ligt een voormalig agrarisch erf, bestaande uit een karakteristiek woonhuis met bijgebouw en een groot aantal agrarische bijgebouwen. De bijgebouwen bestaan uit een vijftal schuren en een mestsilo. Het erf grenst aan een bosgebiedje bestaande uit gemend bos met onder andere fijnspar en zomereik. De beplanting op het erf beperkt zich voornamelijk tot tuinbeplanting aan de achterzijde van de woonboerderij.

Het erf is gelegen in een landgoederenzone met veel kleine bosjes en landschapselementen als singels en lanen. De omgeving ten westen van het erf is grootschaliger van aard met grotere kavels en minder opgaande beplanting. Onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf staan de schuren al lange tijd leeg waardoor ze in een slechte staat verkeren.

Het erf is in eigendom van stichting IJssellandschap. Het erf zal her ontwikkeld worden de bestaande agrarische schuren zullen gesloopt worden, en de woonboerderij zal verbouwd worden. Er zal een nieuwe woning op het erf teruggebouwd worden, het erf zal landschappelijk ingepast worden met nieuwe groenstructuren en beplanting.





Afbeelding 2 enkele foto's van het plangebied

3

NATUURWETGEVING

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

3.1 Flora- en faunawet beschermt dieren en planten

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

Bescherming planten en dieren

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

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

Deze soorten zijn verdeeld in vijf beschermingsniveau's:

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

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

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

Verbodswet

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

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

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

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

Afbeelding 3 geeft aan bij welke activiteiten welke instrumenten beschikbaar zijn.

Zorgplicht

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

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

3.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

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

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

Natura 2000-gebieden

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

Beschermde Natuurmonumenten

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

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

Gevolgen plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3 Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofdstructuur

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

Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN/EHS denkbaar zijn, is het raadzaam (en in sommige gevallen noodzakelijk) een NNN/EHS-toetsing uit te voeren.

Gevolgen plangebied

Het plangebied ligt op korte afstand van de NNN/EHS (ongeveer 100 meter). Met de voorgenomen werkzaamheden worden echter geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4

METHODE

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

4.1 Bureauonderzoek

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

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

Tevens is de NDFF geraadpleegd, de NDFF bundelt, uniformeert en valideert natuurgegevens in Nederland. De gegevens brengen in beeld wat er bekend is over de verspreiding van planten- en dieren.

4.2 Terreinbezoek

Op basis van een veldbezoek is de geschiktheid van het plangebied voor de verwachte soorten en/of soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is overdag door Vincent de Lenne uitgevoerd, ecologisch adviseur bij Eelerwoude. Dit betrof op 2 mei 2016. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten ook genoteerd. Aangezien de woonboerderij geschikt werd geacht als zomerverblijfplaats voor vleermuizen is tevens aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

Vleermuizen

Aangezien de te verbouwen woonboerderij potentie heeft als zomerverblijfplaats voor vleermuizen (met name gewone grootoorvleermuis) is extra onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De inventarisatie van vleermuizen heeft zich voornamelijk gericht op verblijfplaatsen. Het uitvoeren van veldonderzoek is uitgevoerd in de periode half mei-half juli 2016 (conform het geldende Vleermuisprotocol 2013).

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van batdetectoren (Petterson D240x en D100). Het veldwerk is in de avonduren uitgevoerd en heeft zich geconcentreerd op waarnemingen

van 'zwermdende en uitvliegende' dieren rond verblijfplaatsen in gebouwen. Tijdens dit onderzoek is tevens gelet op andere nacht actieve soorten als steenmarter.

Datum	Type onderzoek	Starttijd	Onderzoeker	Weersomstandigheden
28-06-2016	Kraamonderzoek vleermuizen	21:30	V. de Lenne	Droog, onbewolkt, ± 18 °C, windkracht 1/2
13-07-2016	Kraamonderzoek vleermuizen	21:30	V. de Lenne	Bewolkt, een enkele bui, ± 18 °C, windkracht 1/2

Tabel 1. Periode en type onderzoek

5

BESCHERMDE SOORTEN

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

5.1 Planten en (korst)mossen

Voorkomen en functie

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Gelet op de aanwezige terreintypen (erf), het beheer en de functie van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat, beschermde soorten, binnen het plangebied voorkomen.

Onder de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn ook diverse soorten (korst)mossen en wolfsklauwen beschermd. Geen van deze soorten worden echter in het plangebied verwacht, de soorten komen nagenoeg uitsluitend voor in natuurgebieden.

Effecten en ontheffing

In het plangebied zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen. De worden ook niet verwacht, negatieve effecten op beschermde plantensoorten worden uitgesloten.

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

5.2 Zoogdieren

5.2.1 Vleermuizen

Voorkomen en functie

In het plangebied is tijdens het dagbezoek op 2 mei beoordeeld of de locatie geschikt is voor vleermuizen. Hierbij is onderscheid gemaakt in: verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied. In het plangebied kunnen de volgende vleermuissoorten voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, en gewone grootoorvleermuis.

Verblijfplaats

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

- kraamverblijfplaats;

- zomerverblijfplaats;
- paar- en/of baltsverblijfplaats;
- winterverblijfplaats.

Kader - vleermuisverblijfplaatsen

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

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

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

De voormalige veeschuren hebben grotendeel allemaal een open voorzijdes, zijn voorzien van een platendak of pannendak zonder binnen beplating. Alle schuren zijn vanwege beperkte bufferende capaciteit ongeschikt als verblijfplaats omdat er voor vleermuizen een ongunstig microklimaat heerst. De woonboerderij is voorzien van een rietendak, een dubbelsteens muur en enige betimmering. De eigenschappen van het object zijn vrijwel identiek aan de eerder beschreven schuren. Echter hier is wel een mooie donkere zolderruimte aanwezig die met name door een soort als gewone grootoorvleermuis gebruikt kan worden als (zomer)verblijfplaats.

Tijdens de twee avondbezoeken zijn echter geen grootoorvleermuizen waargenomen op het erf. Ook hebben de schuren (zoals reeds verwacht) geen functie als verblijfplaats voor andere vleermuissoorten. Het erf wordt wel gebruikt als foerageergebied door laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Van laatvlieger bestaat het vermoeden dat deze een verblijfplaats hebben onder de pannen van de woning ten oosten van het plangebied, vanuit deze woning vlogen twee exemplaren naar het erf om vervolgens op het erf te foerageren.

Foerageergebied en vliegroutes

Foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd indien bij het verdwijnen ook een verblijfplaats ongeschikt wordt. Bijvoorbeeld door het onderbreken van een vliegroute wordt een foerageergebied onbereikbaar, waardoor de vleermuizen

onvoldoende voedsel kunnen vinden. Bij het verdwijnen van foerageergebieden of vliegroutes wordt derhalve onderzocht of er voldoende bereikbare alternatieven zijn.

Kader - vleermuisvliegroutes

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

Het plangebied is wordt door laatvlieger en gewone dwergvleermuis gebruikt als foerageergebied. Laatvlieger (2 exemplaren) foerageert als vroeg op de avond op het erf en hebben hun verblijfplaats waarschijnlijk onder de pannen van de woning ten oosten van het erf. Gewone dwergvleermuis foerageert later op de avond op het erf en komt via de bosrand langs de oprijlaan aan de zuidoostkant van het erf het erf opgevlogen. Deze bosrand wordt als vliegroute gebruikt.

Effecten en ontheffing

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

De bebouwing op het erf heeft geen functie als verblijfplaats voor vleermuizen, wel foerageren laatvlieger en gewone dwergvleermuis op het erf. Ook na inrichting van het erf, blijft het plangebied echter geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op vleermuizen niet verwacht.

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

5.2.2 Overige zoogdieren

Voorkomen en functie

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

Het is mogelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van steenmarter en eekhoorn. Van beide soorten zijn uit de ruimere omgeving waarnemingen bekend (NDFP). Verblijfplaatsen van beide soorten zijn echter niet aanwezig op het erf. Overige beschermde grondgebonden zoogdieren worden gezien het huidige verspreidingsgebied of biotoop (erf) niet verwacht binnen het plangebied.

Effecten en ontheffing

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

Steenmarter en eekhoorn

Voor steenmarter en eekhoorn geldt dat er geen verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied. De groenstructuren in het plangebied blijven echter behouden. Negatieve effecten op eekhoorn en steenmarter worden uitgesloten.

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

5.3 Vogels

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

- Vogels met jaarrond beschermde nesten
- Overige broedvogels

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

Tijdens het veldbezoek zijn onder andere koolmees, spreeuw merel, vink, witte kwikstaart, boerenzwaluw, spreeuw, buizerd en huismus aangetroffen.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Waarnemingen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats betreft huismus. De huismussen (ongeveer 5 exemplaren) hebben geen nestlocaties op het erf en foerageren en maken van het erf gebruik als foerageergebied. Waarschijnlijk heeft dit te maken met een gebrek aan nestgelegenheid (rietendak van woonboerderij en geen pannendaken met binnenbetimmering op de schuren). Vermoedelijk zijn deze exemplaren afkomstig de woningen langs de Boxbergerweg waar meerdere exemplaren onder de pannen van de woningen broeden. Naast huismus maakt buizerd gebruik van het plangebied en omliggende omgeving als foerageergebied. Waarschijnlijk gaat het om het exemplaar die in de bosgebieden rondom het plangebied een verblijfplaats heeft. Overige soorten worden gezien het ontbreken van sporen en het verspreidingsgebied niet verwacht.

Effecten en ontheffing

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

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Van een aantal vogelsoorten zijn de nestlocaties het hele jaar door beschermd. Ook de functionele leefomgeving is daarbij beschermd. Bij aantasting van de nestlocatie en/of de functionele leefomgeving is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Huismus, en buizerd maken van het plangebied gebruik als foerageergebied. Voor deze soorten geldt echter dat met de sloop van schuren geen verblijfplaats verloren gaat, tevens blijft de functionele leefomgeving intact.

Advies

Geadviseerd wordt om de nieuwe bebouwing geschikt te maken voor huismussen. Dit kan door geen vogelschroot onder de pannen te plaatsen of bijvoorbeeld vogelvides te realiseren in de nieuw te bouwen woning. Het aanbrenge van zgn. 'vogelvides' in de nieuwbouw is een maatregel die op een aantal plaatsen al met succes is toegepast. Essentieel is ook dat in de omgeving van de nestlocaties voldoende dekking aanwezig is in de vorm van dichte bosschages met voldoende voedsel.

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

5.4 Overige beschermde soorten

Voorkomen en functie

Overige beschermde soorten zoals amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden worden gezien het ontbreken van geschikt leefgebied en het bekende verspreidingsgebied niet verwacht in beide plangebieden.

Effecten en ontheffing

Overige beschermde soorten worden niet verwacht in beide plangebieden. Negatieve effecten op overige beschermde soorten worden uitgesloten.

Conclusie: Negatieve effecten op overige beschermde soorten worden niet verwacht.

6

CONCLUSIE EN VERVOLG

Op basis van het natuuronderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied een potentiële habitat bieden voor een aantal beschermde soorten. Het plangebied is van belang voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, steenmarter en vleermuizen. Op deze soort(groepen) worden echter geen negatieve effecten verwacht, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. In tabel 1 is een samenvatting gegeven van deze resultaten.

Op basis het natuuronderzoek wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht.

6.1 Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen¹ uitgevoerd mogen worden.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

6.2 Uitvoerbaarheid van de plannen

Indien er rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is een ontheffing niet noodzakelijk.

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

6.3 Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegd gezag (ministerie van Economische Zaken in deze) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar strikt beschermde soorten (tabel 3 soorten en vogels):

“Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

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

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

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

Tabel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
2	Steenmarter eekhoorn	en Mogelijk onderdeel van leefgebied	Geen	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	Foerageergebied	Geen, foerageergebied blijft behouden	Nee	Zorgplicht
V	Vogels	Broedlocatie	Mogelijke verstoring	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht
Vjaarrond	Vogels broedlocaties	vaste Foerageergebied	Geen, foerageergebied blijft behouden	Nee	Zorgplicht

LITERATUURLIJST

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

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

Soortinformatie: - www.zoogdiervereniging.nl

- www.ravon.nl

Waarnemingen: - www.telmee.nl

- ndff-ecogrid.nl

Bijlage 2 Watertoets

datum 4-11-2016
dossiercode 20161104-4-14003

Geachte heer / mevrouw Umut Demiroglu,

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

Standaard waterparagraaf

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

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

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

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

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

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

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

het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek



RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
conform NEN 5740
Boxbergerweg 49 - Olst

Opdrachtgever:
Stichting IJssellandschap

Locatie:
Boxbergerweg 49
8121 PS Olst

Juni 2016



KRUSE GROEP

INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

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

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

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

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 Boxbergerweg 49 - Olst

Opdrachtgever:
Stichting IJssellandschap
Haereweg 4
8121 PJ Olst

Locatie:
Boxbergerweg 49
8121 PS Olst

Projectcode: 16024210

Rapportagedatum: 7 juni 2016

Auteur: Ing. J.L. Kienstra

INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Beschrijving huidige situatie	2
2.2	Historische gegevens	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Uitvoering bodemonderzoek	4
3.1	Onderzoeksstrategie	4
3.2	Veldwerkzaamheden	5
3.3	Analyses	6
3.4	Toetsing analyses	6
3.5	Toetsing asbestanalyses	7
4	Resultaten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Veldwerkzaamheden	9
4.3	Resultaten van de analyses	11
4.4	Bespreking resultaten analyses	12
5	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	13
6	Literatuur	15

Bijlagen

- I Regionale ligging locatie
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties
- II Boorstaten
- III Resultaten en toetsing chemische analyses
- IV Resultaten en concentratieberekening asbestanalyses
- V Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het verkennend bodemonderzoek, dat in opdracht van Stichting IJssellandschap op een deel van het terrein aan de Boxbergerweg 49 in Olst door Kruse Milieu BV is uitgevoerd.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande verkoop van het onderzochte terrein, de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van woningen. In het kader van de financiële waardering van het terrein, de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning is inzicht in de bodemkwaliteit vereist.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat zich binnen de onderzoekslocatie op 3 plekken bovengrondse brandstoftanks hebben bevonden. Deze locaties worden als verdachte deellocaties beschouwd. Het overige deel van de locatie kan als onverdacht worden beschouwd. De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

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

De doelstelling van het onderzoek op de verdachte deellocatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk op de vermoede plaats aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen in de grond en het freatisch grondwater respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden overschrijden.

Het veldwerk is uitgevoerd in april en mei 2016 conform BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001 en 2002, waarvoor Kruse Milieu BV is gecertificeerd. Hierbij wordt verklaard dat Kruse Milieu BV financieel en juridisch onafhankelijk is van de opdrachtgever.

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

2 Locatiegegevens

2.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Boxbergerweg 49, op circa 4.2 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Olst. Het centrale punt binnen het te onderzoeken deel van het terrein heeft de RD-coördinaten $x = 208.592$ en $y = 482.060$ en het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Olst, sectie H, nummers 453, 2527 (ged.) en 2527 (ged.). De Boxbergerweg is ten zuidoosten van de onderzoekslocatie gelegen. De Rozenvoorderdijk bevindt zich ten noordoosten van de locatie. De locatie is thans in gebruik door Stichting De Grote Ezel.

Bebouwing en verharding

De onderzoeklocatie is deels bebouwd met agrarische bebouwing en een woonboerderij. Inpandig bevinden zich betonvloeren. Een deel van de agrarische bebouwing is onderkelderd ten behoeve van mestopslag. Het onbebouwde deel van het terrein is plaatselijk verhard met beton en asfalt (oprit en deel van het erf). Het overgrote deel van het terrein betreft tuin, gras, bos of weiland.

Onderzoekslocatie

Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen eigendomsoverdracht, bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoekslocatie omvat circa 15350 m². Twee voormalige bovengrondse dieseltanklocaties worden separaat onderzocht. De locatie van een voormalige kleine bovengrondse petroleumtank in de woning wordt niet onderzocht, omdat de woning in gebruik is en voor de toekomst gehandhaafd blijft (inpandig boren is derhalve niet gewenst).

In bijlage I is de regionale ligging van de locatie weergegeven en is een situatieschets opgenomen waarop de boorlocaties staan weergegeven.

2.2 Historische gegevens

Het vroegere gebruik van het terrein is van belang, omdat bronnen van verontreiniging aanwezig geweest kunnen zijn. Er is navraag gedaan bij de opdrachtgever (de heer R. te Wierik), de huidige gebruikers (de heer en mevrouw De Jonge) en bij de gemeente Olst-Wijhe. De volgende informatie is verzameld:

- Op historische topografische kaarten vanaf 1893 is agrarische bebouwing binnen de onderzoekslocatie, met name op het zuidelijke deel, zichtbaar. De locatie staat bekend als "De Hunne". Op een topografische kaart van 1922 staan alleen 2 gebouwen ter plekke van de huidige woning. In de jaren vijftig zijn meerdere schuurtjes te zien. De eerste bebouwing op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is pas zichtbaar op een kaart uit 1975. In de jaren daarna zijn meerdere agrarische bijgebouwen zichtbaar. Op kaarten uit de jaren '90 zijn de kleine schuurtjes uit de jaren '50 grotendeels verdwenen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden gestaakt.
- Op de milieutekening van 1979 worden 3 tanklocaties weergegeven. Uit handgeschreven aantekeningen op deze tekening blijkt dat de petroleumtank (600 liter) in de woning al lang voor 2006 is verwijderd. Wel zijn in de periode vanaf 1979 bovengrondse dieseltanks in gebruik: 1x 800 liter in een schuur ter plekke van deellocatie A en 2 dieseltanks van 600 en 1200 liter op het noordelijke terreindeel (deellocatie B). In 2006 was de dieselopslag ter plekke van deellocatie A nog in gebruik. Volgens een handgeschreven aantekening zou het in 2006 gaan om 3 tanks van elk 1200 liter. De huidige gebruiker heeft geen opslag van milieugevaarlijke stoffen.

- Voor zover bekend is het te onderzoeken terreindeel in het verleden geen dempingen van lager gelegen delen of sloten plaatsgevonden.
Wel is in het recente verleden (na 2011) grond opgebracht. Niet bekend is waar deze grond op het terrein is opgebracht (vermoedelijk op de omliggende agrarische percelen). Van de opgebrachte grond zijn 3 partijkeuringen bekend. In alle 3 gevallen is sprake van vrij toepasbare grond. Het betreft de volgende onderzoeksrapporten:

Partijkeuring grond, op een locatie in de wijk Borgele te Deventer, Boluwa Eco Systems BV, kenmerk 11104.bsb d.d. april 2011

In situ partijkeuring grond, herinrichting Rozenstraat fase 2 te Raalte, Hunneman Milieu-advies, rapportnummer 2011.1033/lvh02 d.d. december 2011

In situ partijkeuring grond, herinrichting Rozenstraat te Raalte, Hunneman Milieu-advies, rapportnummer 2011.960/lvh02 d.d. december 2011

- Voor zover bekend bevindt zich geen asbest op of in de bodem op de onderzoekslocatie.
- Er heeft niet eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden op het terrein.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

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

De maaiveldhoogte bedraagt circa 5.0 meter+ NAP. Er is geen deklaag aanwezig. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ongeveer 32 meter. De basis bevindt zich op 26 meter-NAP. Het pakket bestaat uit fijne en grove zanden van respectievelijk de Formaties van Twente en Kreftenheye. Ten oosten van het onderzoeksgebied wordt de basis gevormd door een slecht doorlatende kleilaag van de Formatie van Drenthe. De aanwezigheid hiervan ter plaatse is niet zeker.

Hieronder bevinden zich slibhoudende fijne zanden van het 2^e watervoerend pakket, globaal 100 meter dik, met slecht doorlatende basis op circa 150 meter-NAP. De doorlatendheid van het 1^e watervoerend pakket is ongeveer 3000 m²/dag en van het 2^e watervoerend pakket ongeveer 850 m²/dag. De stromingsrichting van het grondwater in het 1^e watervoerend pakket is volgens de grondwaterkaart van Nederland noordwestelijk gericht.

3 Uitvoering bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

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

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kunnen drie verdachte deellocaties worden aangewezen:

Deellocatie A: voormalige in pandige bovengrondse dieselopslag;

Deellocatie B: voormalige bovengrondse dieseltanks;

Deellocatie C: voormalige kleine bovengrondse petroleumtank in de woning.

Omdat de huidige woning gehandhaafd blijft en thans nog in gebruik is wordt, met instemming van de gemeente Olst-Wijhe, deellocatie C niet onderzocht.

De onderzoeksstrategie op de verdachte deellocaties A en B is gebaseerd op de NEN 5740, paragraaf 5.3: Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Beide locaties zijn verdacht voor minerale olie in de bovengrond en minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen in het grondwater.

Het grondwateronderzoek in 2 van de 3 te plaatsen peilbuizen van het onverdacht terrein vindt gecombineerd plaats met deellocaties A en B.

De hypothese "onverdachte locatie" uit NEN 5740 wordt voor het overige deel van de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten. In de norm NEN 5740 zijn voor onverdachte locaties richtlijnen gegeven voor een systematisch veldonderzoek, de bemonsteringsstrategie en de uit te voeren analyses. De gekozen onderzoeksstrategie is voldoende intensief voor het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit ten behoeve van een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of eigendomsoverdracht.

Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Derhalve is geen asbestonderzoek op de locatie noodzakelijk. Tijdens het veldwerk zal visueel worden gelet op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op het maaiveld en in de bodem.

De onderzoeksstrategie alsmede het boorplan zijn goedgekeurd door de opdrachtgever en de gemeente Olst-Wijhe.

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

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

Een voorbeeld wordt gevormd door (sterk) verhoogde arseengehalten in gebieden, die zeer ijzerrijk zijn. Door kwel kunnen bij hoge grondwaterstanden eveneens verhoogde gehalten aan arseen in de grond ontstaan. Ook deze gehalten kunnen worden beschouwd als natuurlijke achtergrondwaarden.

Bij percentages bodemvreemd materiaal van meer dan 50% is er geen sprake van bodem. Eventuele funderingslagen (asfalt- en puingranulaat) vallen buiten de scope van dit onderzoek. Het opgeboorde materiaal wordt wel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. In geval er sprake is van meer dan 50% puin is norm NEN 5897 van toepassing, "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat".

Tevens dient te worden vermeld dat in overleg met de opdrachtgever en met instemming van de gemeente is besloten geen in pandige boringen te verrichten, aangezien de woning en de bijgebouwen nog in gebruik zijn. In pandig zijn, met uitzondering van een voormalige petroleumtank in de woning, geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de in pandige bodemkwaliteit afwijkt van de uitpandige bodemkwaliteit.

3.2 Veldwerkzaamheden

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

Onverdacht terreindeel

Op een terreindeel van circa 15350 m² worden in totaal 26 boringen verricht, waarvan 18 tot 0.50 meter en 8 tot 2.0 meter diepte of tot de grondwaterspiegel. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters op de onverdachte locatie wordt onder meer gebruik gemaakt van de peilbuizen op de verdachte deellocaties A en B. De boringen worden gecodeerd als 1 tot en met 26.

Deellocatie A

Op basis van het oppervlak (< 100 m²) worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter diepte. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De boringen worden gecodeerd als 31, 32 en 33.

Deellocatie B

Op basis van het oppervlak (< 100 m²) worden 3 boringen verricht tot 1.0 meter diepte. Voor het meten van het grondwaterpeil en het nemen van grondwatermonsters wordt één boring overeenkomstig NEN 5766 afgewerkt tot peilbuis. De boringen worden gecodeerd als 41, 42 en 43.

Van ieder monsterpunt wordt de samenstelling van de bodem beschreven volgens NEN 5104. Het opgeboorde materiaal wordt tevens beoordeeld door zintuiglijke waarneming op verontreinigingskenmerken zoals afwijkende geur en/of kleur.

3.3 Analyses

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

De samenstelling van de mengmonsters vindt plaats op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de bodemopbouw en/of posities van de boringen. De samenstelling van de mengmonsters staat vermeld in paragraaf 4.2 in tabel 3.

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

Tabel 1: Chemisch analysepakket per monster.

Monster	Chemisch analysepakket
<i>Overig terrein</i>	
Bovengrond (4x) Ondergrond (3x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, PCB, PAK (10), organische stof, lutum en droge stof
Grondwater (1x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen en gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting
<i>Deellocaties A en B</i>	
Bovengrond (2x)	Minerale olie, organische stof en droge stof
Grondwater (2x)	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb en Zn), minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen, styreen en gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen standaardpakket), zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (EC) en troebelheidsmeting

Algemene opmerkingen

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

3.4 Toetsing analyses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Toetsing asbestanalyses

De resultaten van de asbestanalyses worden getoetst aan de wetgeving inzake asbest in bodem en puin welke door de ministeries van SZW en I&M is vastgesteld. In het beleid is voor asbest een restconcentratienorm en een interventiewaarde opgenomen.

De restconcentratienorm beschrijft de concentratie asbest, waaronder hergebruik nog is toegestaan. De interventiewaarde beschrijft de concentratie asbest in bodem, waarboven in principe gesaneerd dient te worden. Voor asbest is de restconcentratienorm gelijk aan de interventiewaarde en deze waarde bedraagt 100 mg/kg gewogen asbest. De gewogen concentratie asbest is gelijk aan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met 10 maal de concentratie amfiboolasbest.



Voor puinverhardingen dient de asbestconcentratie te worden getoetst aan de normen uit het Besluit Asbestwegen Wet Milieugevaarlijke Stoffen (WMS). Hierin wordt tevens een restconcentratie van 100 mg/kg gewogen asbest genoemd.

Indien overschrijding van de restconcentratienorm plaatsvindt, dan dienen werkzaamheden met de betreffende bodem/puinverharding plaats te vinden onder asbestcondities. Bij asbestconcentraties lager dan de restconcentratienorm zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk bij be- en verwerking van de grond of puinverharding.

4 Resultaten

4.1 Algemeen

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

4.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn in mei 2016 uitgevoerd door de heer J. Hartman. De veldwerker is conform BRL SIKB 2000 gecertificeerd en erkend (certificaatnummer K44441/06).

Er zijn op 12 en 25 april zijn in totaal 32 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor. Plaatselijk zijn puinlagen (ter plekke van monsterpunten 5, 6 en 20) aangetroffen of is de bodem puinhoudend (monsterpunt 7). Ter plekke van deze monsterpunten zijn de boringen tot 0.5 meter vervangen door inspectiegaten van 0.3x0.3 meter.

De situering van de monsterpunten is weergegeven op de situatieschets van bijlage I.

Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen. De boorbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage II.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot 3.8 meter min maaiveld (m-mv) is overwegend zeer fijn tot matig fijn zand aangetroffen. In de ondergrond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Ter plekke van deellocaties A en B zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale olie. Door de veldwerker is zintuiglijk een asbestverdacht fragment waargenomen in inspectiegat 6. Op het maaiveld, in de puinverharding elders op het terrein of in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Tabel 2: Weergave bodemvreemde materialen.

Boring	Diepte (m-mv)	Waarneming
<i>Overig terrein</i>		
3	0 - 0.75	Sporen baksteen
5	0 - 0.12 0.12 - 0.35	Asfalt Sterk puinhoudend
6	0 - 0.35	Uiterst puinhoudend, sporen asbest, sporen metaal
7	0 - 0.17	Matig baksteenhoudend
16	0.1 - 0.5	Sporen puin
20	0 - 0.14	Uiterst puinhoudend

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

Om te verifiëren of er sprake is van asbesthoudend materiaal en om de eventuele gewogen asbestconcentratie te bepalen is materiaalverzamelmonster en het mengmonster van de fijne fractie geanalyseerd op asbest.

Tabel 3: Samenstelling (meng)monsters.

(Meng)monster	Boring	Traject (diepte in m -mv)	Analyse
<i>Overig terrein</i>			
BG I	1, 8, 9, 10, 12, 13 en 14	0 - 0.5	Standaard pakket
BG II	3, 6, 7, 11, 15, 16 en 19	0 - 0.9	
BG III	2, 5, 20, 21 en 25	0 - 0.5	
BG IV	4, 22, 23, 24 en 26	0 - 0.5	
OG I	1, 3 en 8	0.4 - 1.7	
OG II	2, 4, 5 en 7	0.6 - 1.6	
BG III	2, 5, 20, 21 en 25	0 - 0.5	
OG III	4, 6 en 21	0.6 - 1.4	
MM FF - Gat 6	6	0 - 0.35	Asbest
MVM - Gat 6			
<i>Deellocatie A</i>			
A - BG	31, 32 en 33	0 - 0.5	Minerale olie
<i>Deellocatie B</i>			
B - BG	41, 42 en 43	0 - 0.5	Minerale olie

De boringen 1, 31 en 41 zijn doorgezet tot respectievelijk 3.8, 3.1 en 3.2 m-mv. Wanneer het grondwater werd bereikt, werd een zuigerboor gebruikt om een PVC-peilbuis te kunnen plaatsen. Een peilbuis bestaat uit een filter met een lengte van 1.0 meter, gekoppeld aan een blinde stijgbuis. Ter hoogte van het filter, met een diameter van 28 x 32 mm, is filtergrind in het boorgat gestort. Rondom het filter is een filterkous aangebracht. Er is bentoniet in het boorgat gestort om directe indringing van hemelwater in het filter tegen te gaan. De rest van het boorgat is opgevuld met het oorspronkelijke bodemmateriaal. Vervolgens zijn de peilbuizen grondig doorgepompt.

Op 25 mei 2016 zijn de peilbuizen bemonsterd ten behoeve van het nemen van het grondwatermonster. Het voorpompen en bemonsteren heeft conform NEN 5744 plaatsgevonden met een laag debiet (tussen 100 en 500 ml/min). Er is op toegezien dat de grondwaterstand tijdens het voorpompen niet meer dan 50 cm is gedaald en dat er is bemonsterd met hetzelfde (of lager) debiet) als waarmee is voorgepompt (bemonstering maximaal 200 ml/min in verband met vluchtige stoffen). De grondwatergegevens staan weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Weergave gegevens grondwater.

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S/cm}$)	Troebelheid (NTU)	Toestroming
1	2.8 - 3.8	1.97	6.7	451	<0.1	Goed
31	2.1 - 3.1	1.45	6.4	187	<0.1	Goed
41	2.2 - 3.2	1.43	6.7	951	<0.1	Goed

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

4.3 Resultaten van de analyses

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

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

De analyserapporten en de concentratieberekening van het asbestonderzoek zijn opgenomen in bijlage IV.

Onverdacht terreindeel

In de bovengrond BG III, BG IV, ondergrond OG II en het grondwater uit peilbuizen 31 en 41 zijn een aantal (zeer) licht verhoogde concentraties aangetoond, die zijn weergegeven in tabel 5. In de bovengrond (BG I en BG II), de ondergrond (OG I en OG III) en in het grondwater uit peilbuis 1 zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het gewogen asbestgehalte is eveneens in tabel 5 weergegeven.

Deellocaties A en B

In de bovengrond A- BG en B-BG en in het grondwater uit peilbuizen 31 en 41 zijn geen verontreinigingen met minerale oliecomponenten aangetoond.

Tabel 5: Verhoogde concentraties (mg/kg droge stof of $\mu\text{g/l}$).

Monster	Component	Gemeten concentratie of gewogen gehalte	GSSD	Achtergrondwaarde ¹ of Streefwaarde	Interventiewaarde
Bovengrond, BG III	Kwik	0.88	1.263 *	0.15	36
Bovengrond, BG IV	Kwik	0.14	0.1986 *	0.15	36
Inspectiegat 6	Asbest	32.5	-	-	100
Grondwater, PB 31	Barium	73	73 *	50	625
Grondwater, PB 41	Barium	98	98 *	50	625
	Nikkel	18	18 *	15	75

¹AW2000

In de vierde kolom van tabel 5 wordt het toetsingsresultaat overeenkomstig BoToVa als volgt aangeduid:

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

4.4 Bespreking resultaten analyses

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, zijn er enkele verontreinigingen aangetoond. In deze paragraaf worden mogelijke verklaringen gegeven voor de analyseresultaten.

Bovengrond (BG III en IV) en ondergrond (OG II) - Kwik

De (zeer) licht verhoogde kwikgehalten zijn op basis van de beschikbare informatie niet direct te verklaren. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Inspectiegat 6 - Asbest

De verhardingslaag ter plekke van inspectiegat 6 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde. Vermoedelijk is het asbest diffuus aanwezig (heterogeen verdeeld). Op basis van de analyseresultaten en de vermoedelijke heterogene aanwezigheid van asbest is nader asbestonderzoek niet noodzakelijk, doch wordt wel geadviseerd om een beter beeld te vormen van de samenstelling van de puinverharding met betrekking tot asbest. Geadviseerd wordt, vooral in de puinverharding, alert te blijven op asbestnesten.

Grondwater - Peilbuizen 31 en 41 - Barium en/of nikkel

De zeer licht verhoogde metaalgehalten in het grondwater zijn te beschouwen als plaatselijk en/of natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Algemeen

In opdracht van Stichting IJssellandschap is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terrein ter grootte van circa 15350 m² aan de Boxbergerweg 49 te Olst. De onderzoekslocatie is momenteel deels bebouwd. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen verkoop en de bestemmingsplanwijziging van het terrein en de nieuwbouw van woningen. Het terreindeel is, met uitzondering van 3 voormalige bovengrondse brandstoftanklocaties, beschouwd als niet verdacht. Twee voormalige tanklocaties zijn onderzocht. Een voormalige kleine petroleumtank in de woning is niet onderzocht (deellocatie C).

Resultaten veldwerk

Er zijn in totaal 32 boringen verricht met behulp van een Edelmanboor. Plaatselijk zijn puinlagen (monsterpunten 5, 6 en 20) aangetroffen of is de bodem puinhoudend (monsterpunt 7). Ter plekke van deze monsterpunten zijn de boringen tot 0.5 meter vervangen door inspectiegaten van 0.3x0.3 meter. Plaatselijk zijn bodemvreemde materialen waargenomen (zie tabel 2), waaronder een asbesthoudend fragment in inspectiegat 6. Ter plekke van deellocaties A en B zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale olie. Het grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.62 m-mv.

Resultaten chemische en asbestanalyses

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

Overig terrein

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is licht verontreinigd kwik;
- de bovengrond (BG IV) is zeer licht verontreinigd kwik;
- het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 6 is lager dan de interventiewaarde;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II) is zeer licht verontreinigd met kwik;
- de ondergrond (OG III) is niet verontreinigd;
- het grondwater uit peilbuis 1 is niet verontreinigd;
- het grondwater uit peilbuis 31 is zeer licht verontreinigd met barium;
- het grondwater uit peilbuis 41 is zeer licht verontreinigd met barium en nikkel.

Deellocaties A en B

- de bovengrond (A-BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- de bovengrond (B-BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 31 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen;
- het grondwater uit peilbuis 41 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

Hypothese

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

De hypothese "verdachte locaties" ter plekke van deellocaties A en B dienen te worden verworpen, aangezien geen verontreinigingen met minerale oliecomponenten zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG III en BG IV), de ondergrond (OG II) en in het grondwater (peilbuizen 31 en 41) zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De overige grondmonsters van het overige terrein en het grondwater uit peilbuis 1 zijn niet verontreinigd.

De verhardingslaag ter plekke van inspectiegat 6 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde. Vermoedelijk is het asbest diffuus aanwezig (heterogeen verdeeld). Op basis van de analyseresultaten en de vermoedelijke heterogene aanwezigheid van asbest is nader asbestonderzoek niet noodzakelijk, doch wordt wel geadviseerd om een beter beeld te vormen van de samenstelling van de puinverharding met betrekking tot asbest. Geadviseerd wordt, vooral in de puinverharding, alert te blijven op asbestnesten.

De bovengrondse dieselopslag ter plekke van deellocaties A en B heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit, aangezien geen minerale oliecomponenten zijn gemeten.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen transactie, bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw van woningen aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Standaard slotopmerkingen

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

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

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

6 Literatuur

Informatie gemeente Olst-Wijhe

Partijkeuring grond, op een locatie in de wijk Borgele te Deventer, Boluwa Eco Systems BV, kenmerk 11104.bsb d.d. april 2011

In situ partijkeuring grond, herinrichting Rozenstraat fase 2 te Raalte, Hunneman Milieu-advies, rapportnummer 2011.1033/lvh02 d.d. december 2011

In situ partijkeuring grond, herinrichting Rozenstraat te Raalte, Hunneman Milieu-advies, rapportnummer 2011.960/lvh02 d.d. december 2011

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

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

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

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

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

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

Topografische kaart, kaartblad 28 G. Topografische Dienst Emmen

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

Archief Kruse Milieu BV

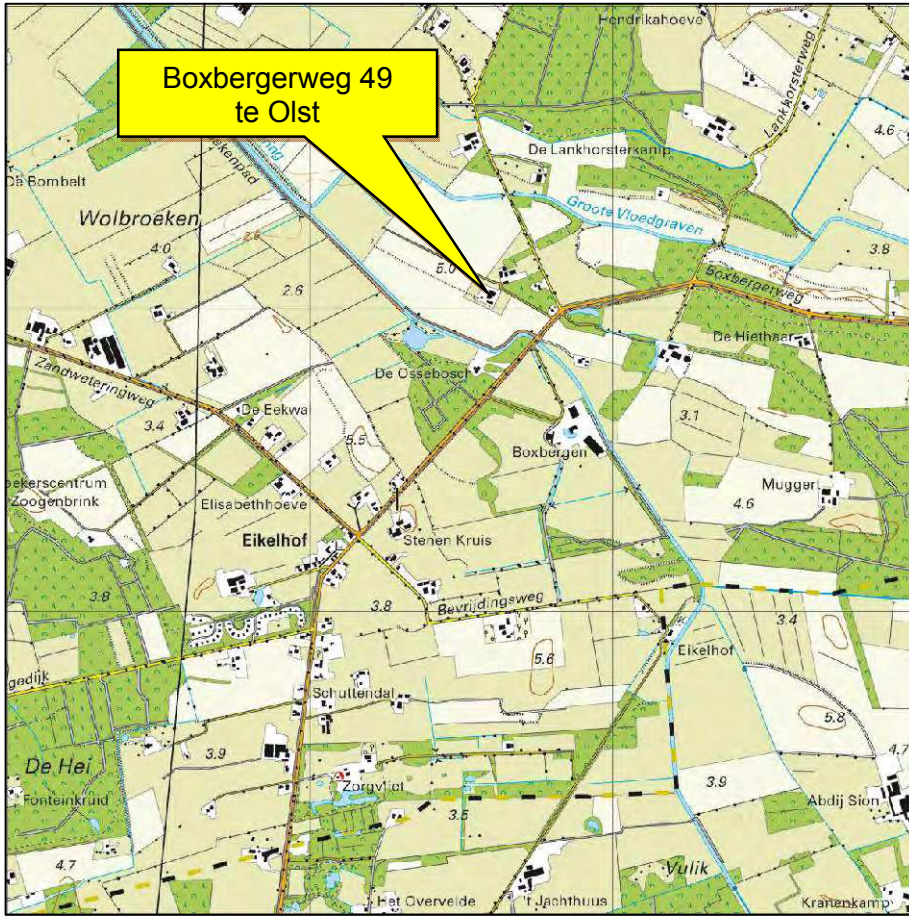
www.overijssel.nl, bodem- en wateratlas

www.ahn.nl

www.topotijdreis.nl

www.dinoloket.nl

Bijlage I
Regionale ligging locatie
Situatieschets Kruse Milieu BV met boorlocaties



Kruse Milieu BV

Topografische kaart

Projectnummer: 16024210

Schaal: 1:25000

Bijlage: I

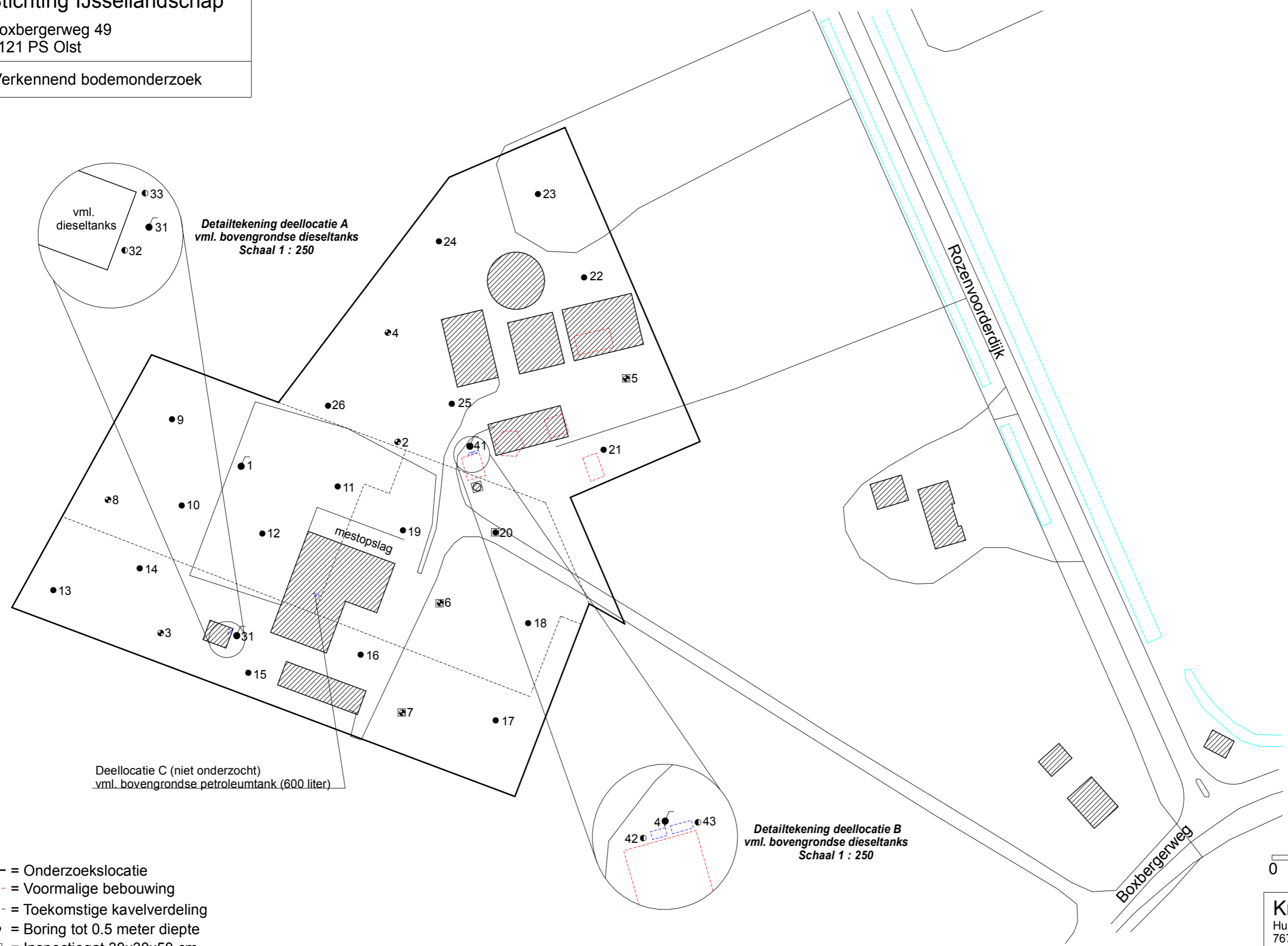
Kaartblad: 27 G

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

Stichting IJssellandschap

Boxbergerweg 49
8121 PS Olst

Verkennd bodemonderzoek



Detailtekening deellocatie A
vml. bovengrondse dieseltanks
Schaal 1 : 250

Detailtekening deellocatie B
vml. bovengrondse dieseltanks
Schaal 1 : 250

Deellocatie C (niet onderzocht)
vml. bovengrondse petroleumtank (600 liter)

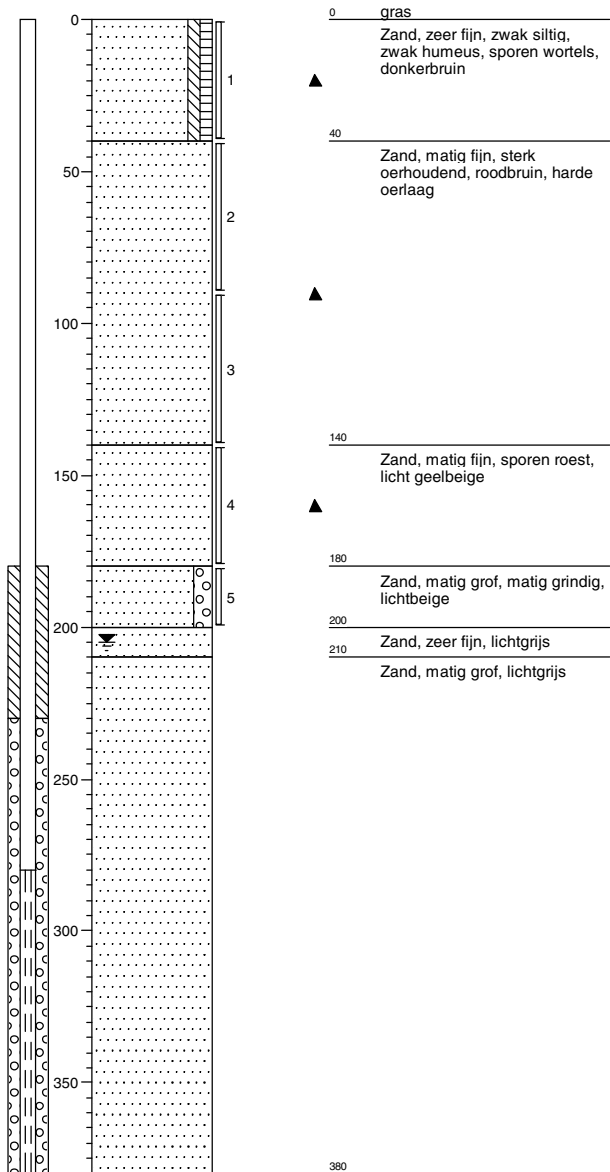
- = Onderzoekslocatie
- - - = Voormalige bebouwing
- - - - = Toekomstige kaveldeling
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ⊙ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- = Peilbuis



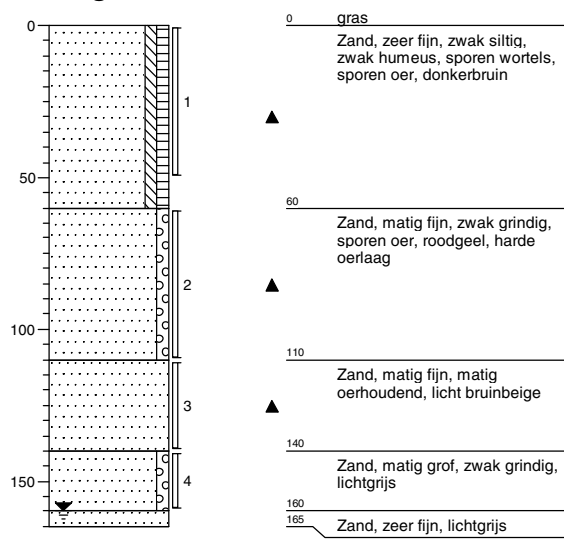
Kruse Milieu BV	
Huyrenseweg 33 Tel: 0546 - 639663	
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 639662	
www.krusegroep.nl	
Veldwerker: JH	Tekenaar: JK
Projectcode : 16024210	
Schaal : 1:1000 (A3-formaat)	
Datum : Juni 2016	

Bijlage II
Boorstaten

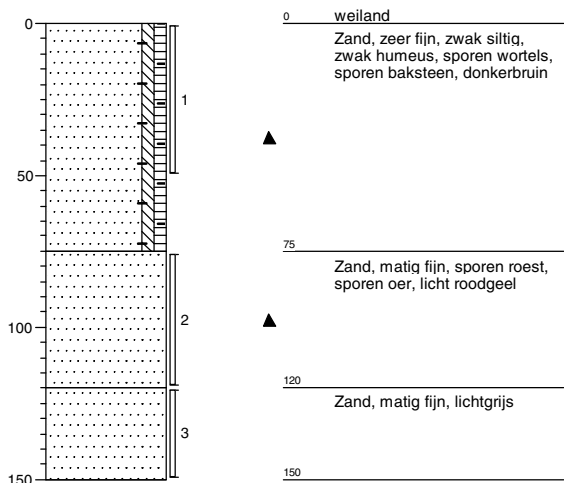
Boring: 1



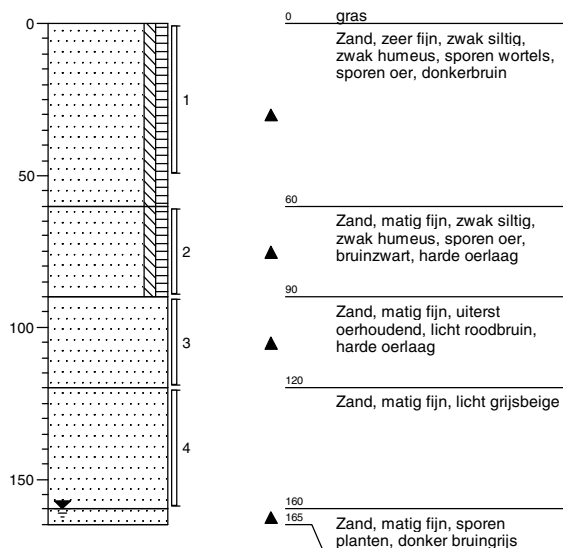
Boring: 2



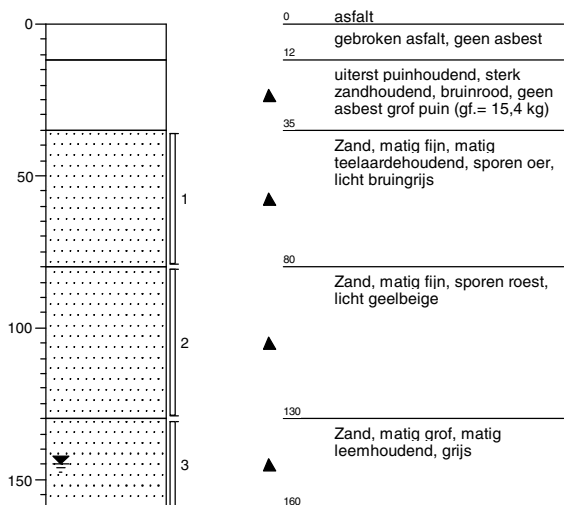
Boring: 3



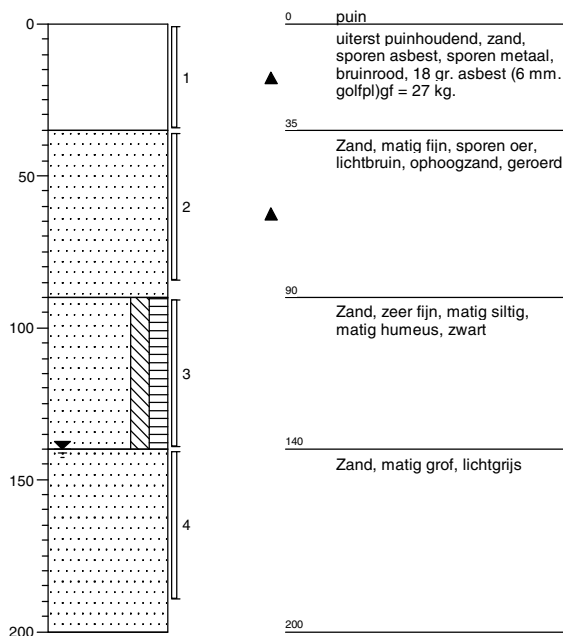
Boring: 4



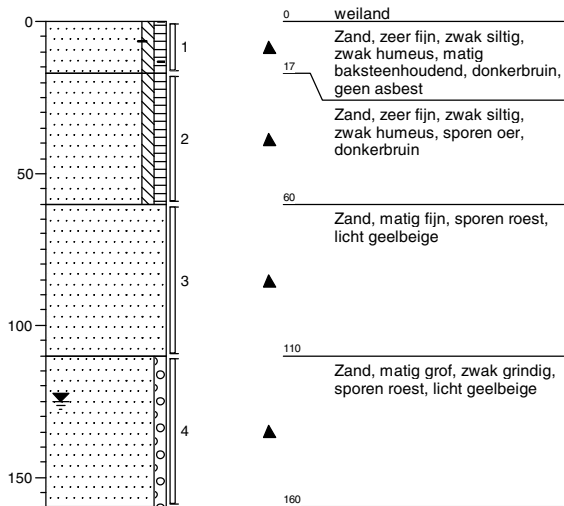
Boring: 5



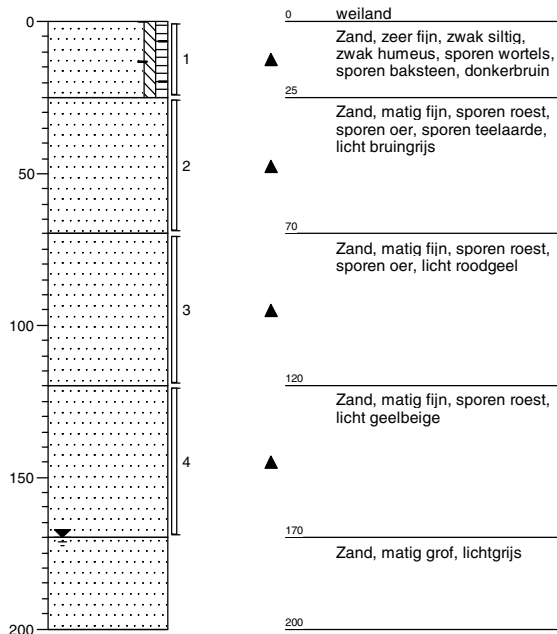
Boring: 6



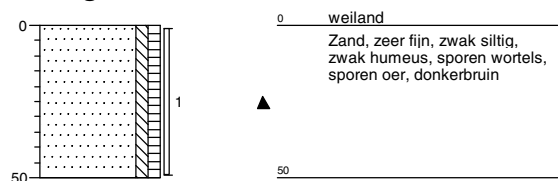
Boring: 7



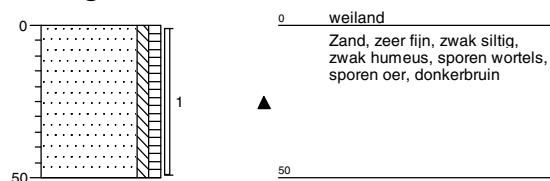
Boring: 8



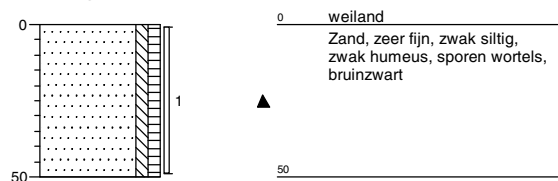
Boring: 9



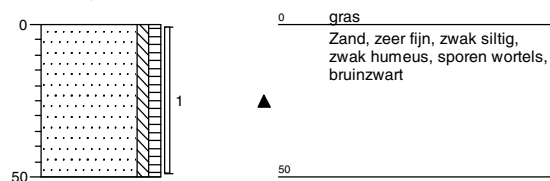
Boring: 10



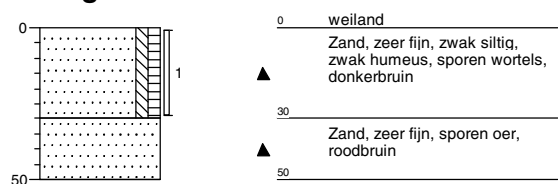
Boring: 11



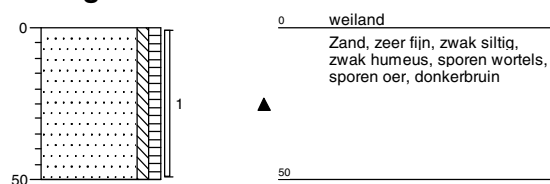
Boring: 12



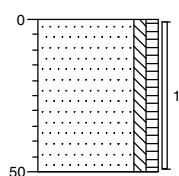
Boring: 13



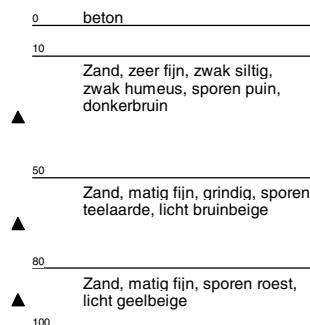
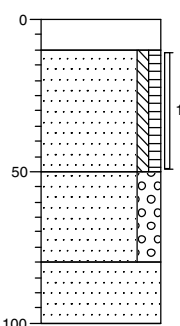
Boring: 14



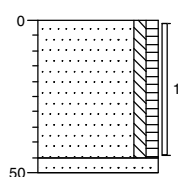
Boring: 15



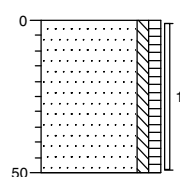
Boring: 16



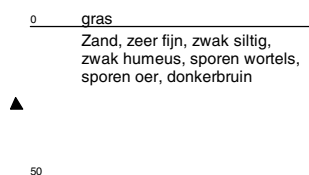
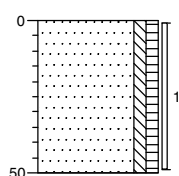
Boring: 17



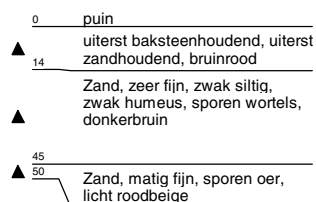
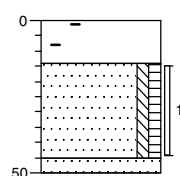
Boring: 18



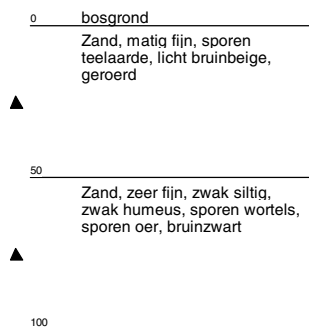
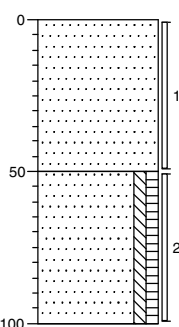
Boring: 19



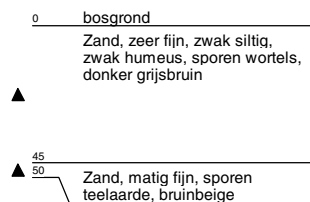
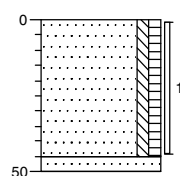
Boring: 20



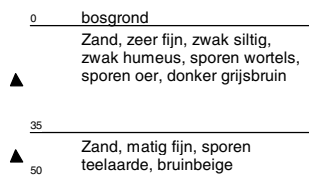
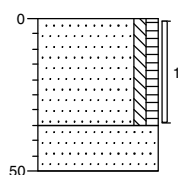
Boring: 21



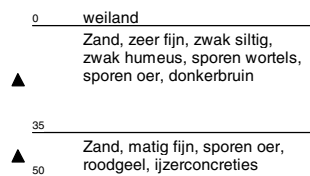
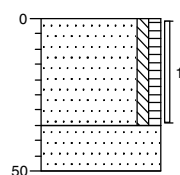
Boring: 22



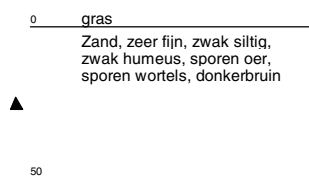
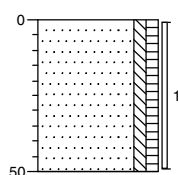
Boring: 23



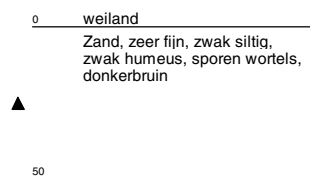
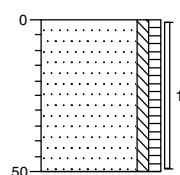
Boring: 24



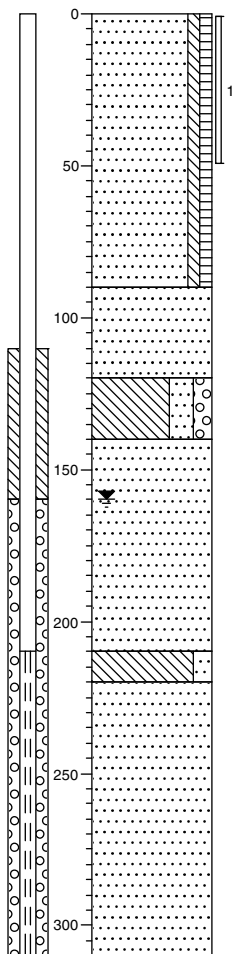
Boring: 25



Boring: 26

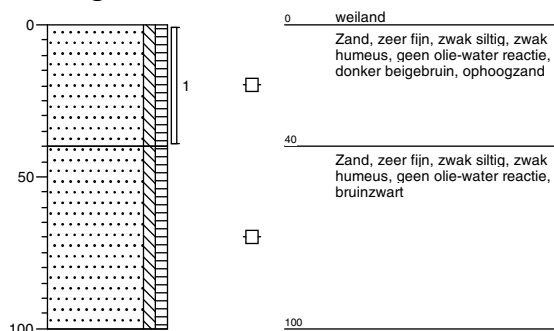


Boring: 31



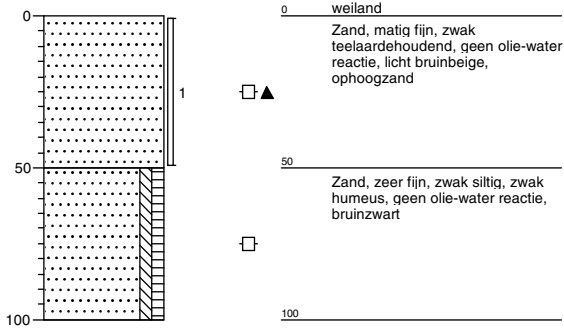
0	weiland
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen oer, geen olie-water reactie, donkerbruin
50	
90	Zand, matig fijn, sporen roest, geen olie-water reactie, licht geelbeige
120	Leem, sterk zandig, matig grindig, sporen roest, licht geelgroen
140	Zand, matig grof, lichtgrijs
210	Leem, matig zandig, grijs
220	Zand, matig grof, lichtgrijs
310	

Boring: 32

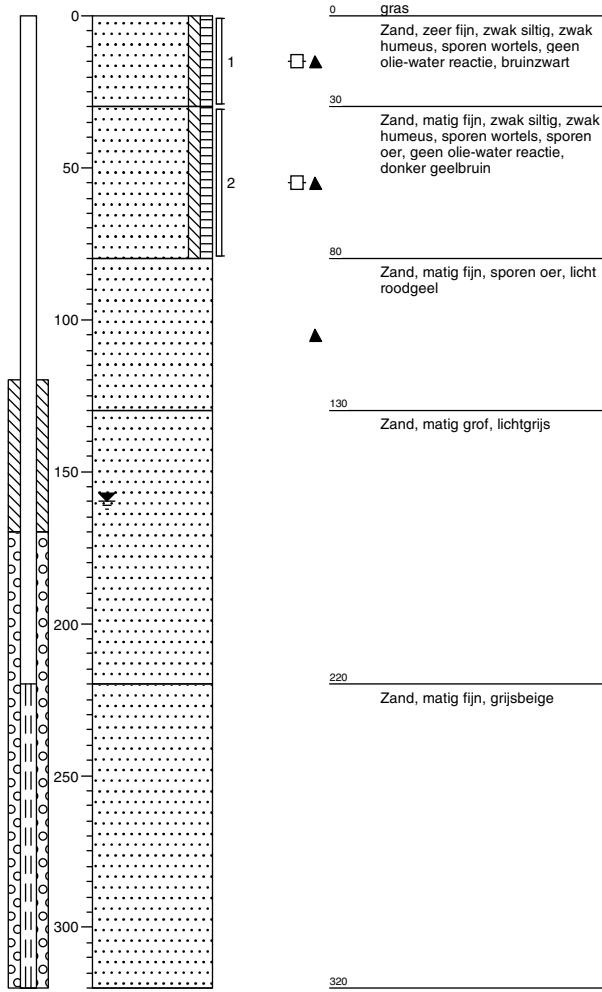


0	weiland
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donker beigebruin, ophoogzand
40	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, bruinzwart
100	

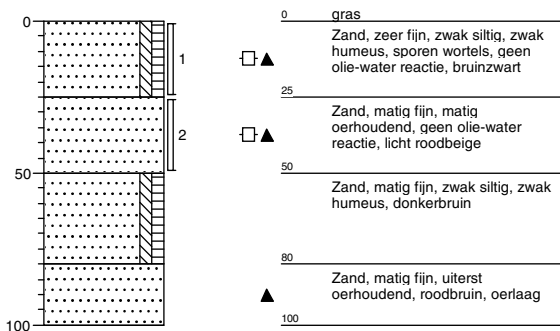
Boring: 33



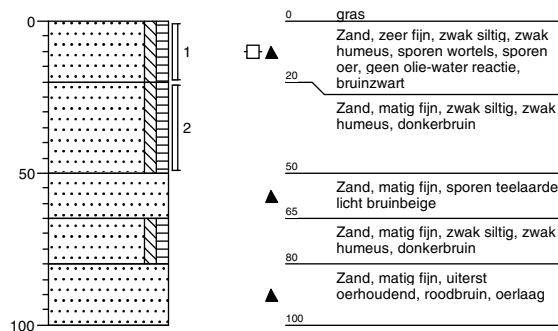
Boring: 41



Boring: 42



Boring: 43



Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

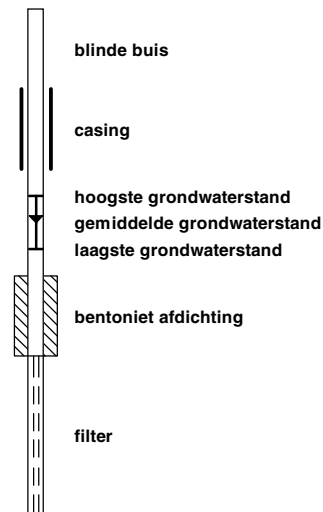
zand

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

veen

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

peilbuis



klei

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

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

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

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

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

p.i.d.-waarde

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

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

Bijlage III
Resultaten chemische analyses

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

Analyscertificaat

Datum: 02-Jun-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016060598/1
Uw project/verslagnummer	16024210
Uw projectnaam	Boxbergerweg 49 - Olst
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-May-2016

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016060598/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 02-Jun-2016/10:07
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/4

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	90.0	86.6	89.7	89.7	89.0
S Organische stof	% (m/m) ds	3.4	3.3	2.1	3.6	0.7
Q Gloeirest	% (m/m) ds	96.4	96.5	97.8	96.3	99.2
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Metalen						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	28	40	<20	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	8.1	8.7	<5.0	5.7	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.068	0.88	0.14	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	17	20	11	22	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	26	50	<20	<20	<20
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	<11	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.7	7.9	6.2	7.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG I - Boring 1, 8, 9, 10, 12, 13 en 14	25-May-2016	9041611
2	BG II - Boring 3, 6, 7, 11, 15, 16 en 19	25-May-2016	9041612
3	BG III - Boring 2, 5, 20, 21, en 25	25-May-2016	9041613
4	BG IV - Boring 4, 22, 23, 24 en 26	25-May-2016	9041614
5	OG I - Boring 1, 3 en 8	25-May-2016	9041615

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - 01st
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016060598/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 02-Jun-2016/10:07
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/4

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.11	<0.050	0.077	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.075	<0.050	0.053	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.053	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.48	0.35 ¹⁾	0.41	0.35 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG I - Boring 1, 8, 9, 10, 12, 13 en 14	25-May-2016	9041611
2	BG II - Boring 3, 6, 7, 11, 15, 16 en 19	25-May-2016	9041612
3	BG III - Boring 2, 5, 20, 21, en 25	25-May-2016	9041613
4	BG IV - Boring 4, 22, 23, 24 en 26	25-May-2016	9041614
5	OG I - Boring 1, 3 en 8	25-May-2016	9041615

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - 01st
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016060598/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 02-Jun-2016/10:07
 Bijlage A, B, C
 Pagina 3/4

Analyse	Eenheid	6	7
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	88.3	82.3
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	3.4
Q Gloeirest	% (m/m) ds	99.4	96.5
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.1	<2.0
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.12	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4.5	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr. Monsteromschrijving

6 OG II - Boring 2, 4, 5 en 7
 7 OG III - Boring 4, 6 en 21

Datum monstername

25-May-2016
 25-May-2016

Monster nr.

9041616
 9041617

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - 01st
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2016060598/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 02-Jun-2016/10:07
 Bijlage A, B, C
 Pagina 4/4

Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Analyse	Eenheid	6	7
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

6 OG II - Boring 2, 4, 5 en 7
 7 OG III - Boring 4, 6 en 21

Datum monstername 25-May-2016
 25-May-2016
 Monster nr. 9041616
 9041617

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Akkoord
 Pr.coörd.

PB



TESTEN
 RvA LO10

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016060598/1

Pagina 1/2

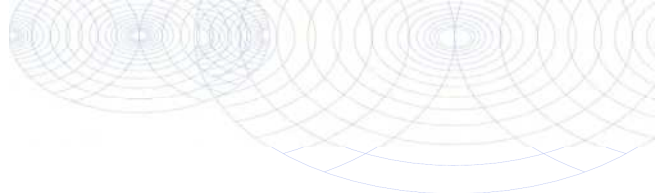
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9041611	1	1	0	40	0532948862	BG I - Boring 1, 8, 9, 10, 12, 13
9041611	12	1	0	50	0532948868	
9041611	14	1	0	50	0532949016	
9041611	10	1	0	50	0532949021	
9041611	9	1	0	50	0532949015	
9041611	8	1	0	25	0532949023	
9041611	13	1	0	30	0532949012	
9041612	15	1	0	50	0532949024	BG II - Boring 3, 6, 7, 11, 15, 16
9041612	16	1	10	50	0532948849	
9041612	11	1	0	50	0532948871	
9041612	3	1	0	50	0532949018	
9041612	7	2	17	60	0532948921	
9041612	6	2	35	85	0532948910	
9041612	19	1	0	50	0532948918	
9041613	25	1	0	50	0532948869	BG III - Boring 2, 5, 20, 21, en 22
9041613	20	1	14	45	0532949014	
9041613	21	1	0	50	0532948909	
9041613	5	1	35	80	0532948978	
9041613	2	1	0	50	0532948864	
9041614	22	1	0	45	0532948980	BG IV - Boring 4, 22, 23, 24 en 25
9041614	23	1	0	35	0532948975	
9041614	24	1	0	35	0532948973	
9041614	4	1	0	50	0532948974	
9041614	26	1	0	50	0532948972	
9041615	8	2	25	70	0532949017	OG I - Boring 1, 3 en 8
9041615	1	2	40	90	0532948867	
9041615	3	2	75	120	0532949019	
9041615	8	3	70	120	0532949026	
9041615	1	3	90	140	0532948865	
9041615	3	3	120	150	0532949013	
9041615	1	4	140	180	0532948866	
9041615	8	4	120	170	0532949025	
9041616	5	2	80	130	0532948979	OG II - Boring 2, 4, 5 en 7
9041616	2	2	60	110	0532948967	
9041616	7	3	60	110	0532948917	
9041616	5	3	130	160	0532948913	
9041616	4	3	90	120	0532948981	

Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A

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



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016060598/1

Pagina 2/2

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9041616	2	3	110	140	0532948969	0G II - Boring 2, 4, 5 en 7
9041616	7	4	110	160	0532948914	
9041616	4	4	120	160	0532948976	
9041617	21	2	50	100	0532948916	0G III - Boring 4, 6 en 21
9041617	4	2	60	90	0532948977	
9041617	6	3	90	140	0532948908	

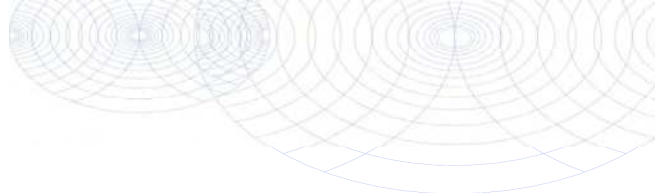


Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016060598/1**

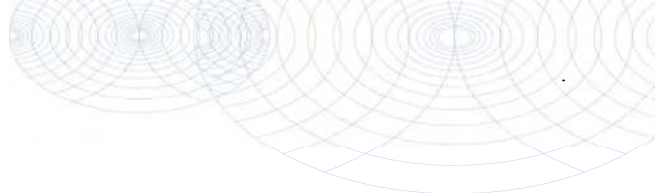
Pagina 1/1

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

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016060598/1

Pagina 1/1

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

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monstername 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90						
Organische stof	% (m/m) ds	3,4	3,400					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	28	108,5		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2264	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	8,1	15,99	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0497	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	17	26,08	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	26	59,57	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,7						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	72,06	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0144	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 9041611 BG I - Boring 1, 8, 9, 10, 12, 13 en 14

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86,6						
Organische stof	% (m/m) ds	3,3	3,300					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2	2					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	40	155		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2274	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	8,7	17,23	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,068	0,0966	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	20	30,74	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	50	114,8	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,9						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	74,24	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0021					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0148	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	0,075	0,0750					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,053	0,0530					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,48	0,4830	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 9041612 BG II - Boring 3, 6, 7, 11, 15, 16 en 19

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,7						
Organische stof	% (m/m) ds	2,1	2,100					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2399	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,216	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,88	1,263	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	11	17,28	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,14	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,2						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	116,7	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0233	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 3 9041613 BG III - Boring 2, 5, 20, 21, en 25

Eendoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,7						
Organische stof	% (m/m) ds	3,6	3,600					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2245	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5,7	11,18	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,14	0,1986	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	22	33,63	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,92	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	68,06	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0019					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0136	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,077	0,0770					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	0,053	0,0530					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,41	0,4100	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 4 9041614 BG IV - Boring 4, 22, 23, 24 en 26

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89						
Organische stof	% (m/m) ds	0,7	0,7000					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,2						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 5 9041615 OG I - Boring 1, 3 en 8

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monstername 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	6	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,1						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	88,3						
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,4900					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,1	2,100					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	53,58		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2406	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,303	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,216	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,12	0,1721	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,5	13,02	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,00	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,05	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 6 9041616 OG II - Boring 2, 4, 5 en 7

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060598
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 02-06-2016

Analyse	Eenheid	7	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	82,3						
Organische stof	% (m/m) ds	3,4	3,400					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2264	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,908	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0497	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,74	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	32,08	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	72,06	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0020					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0144	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,3500	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 7 9041617 OG III - Boring 4, 6 en 21

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

Analyscertificaat

Datum: 19-May-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016055340/1
Uw project/verslagnummer	16024210
Uw projectnaam	Boxbergerweg 49 - Olst
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-May-2016

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - 0lst
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016055340/1
 Startdatum 12-May-2016
 Rapportagedatum 19-May-2016/10:31
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/1

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	91.2	87.6
S Organische stof	% (m/m) ds	2.0 ¹⁾	2.6 ¹⁾
Q Gloeirest	% (m/m) ds	97.7	97.1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5.2	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	13
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	11
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35

Nr. Monsteromschrijving

1 A - BG - Boring 31, 32 en 33
 2 B - BG - Boring 41, 42 en 43

Datum monstername 12-May-2016
 Monster nr. 9024955
 12-May-2016
 9024956

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

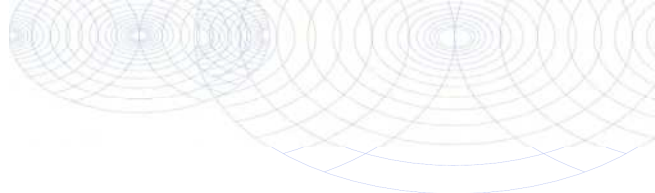
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.

VA



TESTEN
 RvA L010



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016055340/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9024955	31	1	0	50	0532948863	A - BG - Boring 31, 32 en 33
9024955	33	1	0	50	0532948872	
9024955	32	1	0	40	0532948876	
9024956	41	1	0	30	0532948875	B - BG - Boring 41, 42 en 43
9024956	42	1	0	25	0532948874	
9024956	43	2	20	50	0532949055	

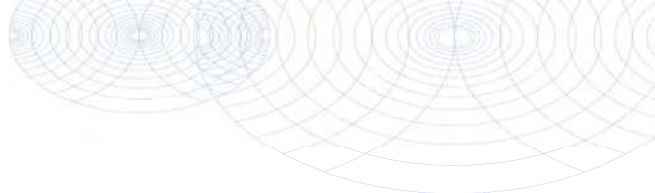


Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016055340/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

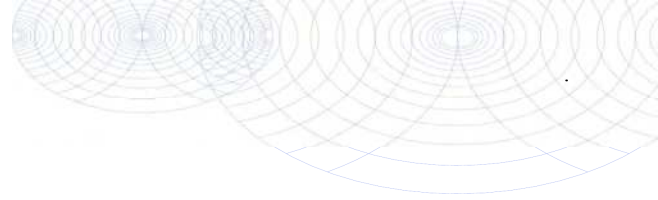
Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

**Eurofins Analytico B.V.**

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016055340/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 12-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016055340
 Startdatum 12-05-2016
 Rapportagedatum 19-05-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	91,2						
Organische stof	% (m/m) ds	2	2					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,7						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5,2						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 9024955 A - BG - Boring 31, 32 en 33

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16024210
Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
Ordernummer
Datum monstername 12-05-2016
Monsternemer Jan Hartman
Certificaatnummer 2016055340
Startdatum 12-05-2016
Rapportagedatum 19-05-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87,6						
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,600					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,1						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	13						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	-	35	190	2600	5000

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
2 9024956 B - BG - Boring 41, 42 en 43

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

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

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
RG Vereiste Rapportagegrens
AW Achtergrondwaarde
T Tussenwaarde
I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

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

Analyscertificaat

Datum: 31-May-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016060545/1
Uw project/verslagnummer	16024210
Uw projectnaam	Boxbergerweg 49 - Olst
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-May-2016

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

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

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016060545/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 31-May-2016/14:50
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Metalen				
S Barium (Ba)	µg/L	35	73	98
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	8.2	3.9
S Koper (Cu)	µg/L	7.5	5.2	7.7
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	11	14	18
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	11	<10	<10
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1	25-May-2016	9041429
2	Peilbuis 31	25-May-2016	9041430
3	Peilbuis 41	25-May-2016	9041431

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 16024210
 Uw projectnaam Boxbergerweg 49 - 01st
 Uw ordernummer
 Monsternemer Jan Hartman
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2016060545/1
 Startdatum 26-May-2016
 Rapportagedatum 31-May-2016/14:50
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	19	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50

Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1	25-May-2016	9041429
2	Peilbuis 31	25-May-2016	9041430
3	Peilbuis 41	25-May-2016	9041431

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

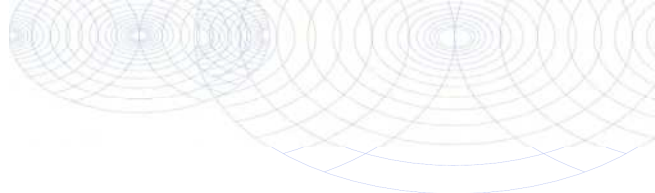
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.

VA



TESTEN
 RvA LO10



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016060545/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9041429	1	1	280	380	0691639875	Peilbuis 1
9041429	1	2	280	380	0800309922	
9041429					0691639875	
9041430	31	1	210	310	0691639912	Peilbuis 31
9041430	31	2	210	310	0800488377	
9041430					0691639912	
9041431	41	1	220	320	0691639863	Peilbuis 41
9041431	41	2	220	320	0800488248	

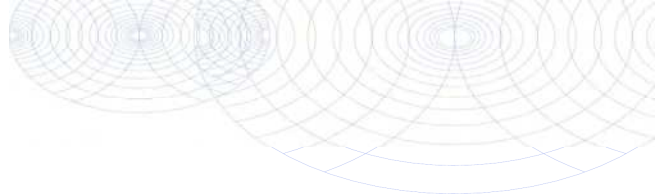


Eurofins Analytico B.V.

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

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2A

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

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016060545/1**

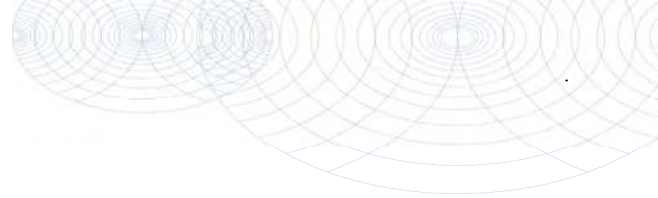
Pagina 1/1

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

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

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

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



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016060545/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC1 (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

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



Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060545
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 31-05-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	35	35	-	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	7,5	7,5	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,0350	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	11	11	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	11	11	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,2100	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,6300	-				
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,0140	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,120	-				
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,1400	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,4200	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10						
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10						
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10						
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15						
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10						
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10						
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 9041429 Peilbuis 1

Eindoordeel: Voldoet aan Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060545
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 31-05-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	73	73	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	8,2	8,200	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	5,2	5,200	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,0350	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	14	14	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	<10	7	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,2100	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,6300	-				
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,0140	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,120	-				
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,1400	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,4200	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10						
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10						
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10						
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	19						
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10						
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10						
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 9041430 Peilbuis 31

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater

Projectnummer 16024210
 Projectnaam Boxbergerweg 49 - Olst
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-05-2016
 Monsternemer Jan Hartman
 Certificaatnummer 2016060545
 Startdatum 26-05-2016
 Rapportagedatum 31-05-2016

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	98	98	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	3,9	3,900	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	7,7	7,700	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,0350	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	18	18	*	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,400	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	<10	7	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,2100	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,6300	-				
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,0140	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-				
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,120	-				
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,0700	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,1400	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,1400	-				
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,4200	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10						
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10						
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10						
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15						
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10						
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10						
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 3 9041431 Peilbuis 41

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

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

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

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

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

Bijlage IV
Analyserapporten Asbest en concentratieberekeningen

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Kruse Milieu BV.	Rapportnummer	V160501651 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Kienstra	Datum opdracht	26-05-2016
Adres	Huyersseweg 33	Datum ontvangst	30-05-2016
Postcode en plaats	7678 SC Geesteren	Datum rapportage	03-06-2016
Projectcode	16024210	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	Boxbergerweg 49 - Olst		

Naam	MM FF - Gat 6	Datum monsternummer	25-05-2016
Monstersoort	Grond	Datum analyse	01-06-2016
Monsternummer door	Opdrachtgever	Barcode	AM14059595
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5707:2003 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	84,3						%
Massa monster (veldnat)	10,3						kg
Chrysotiel (serpentine)	n.a.	n.a.	-	-	6,0	6,0	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentine	n.a.	n.a.	-	-	6,0	6,0	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentine	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentine	n.a.	n.a.	-	-	6,0	6,0	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	6,0	6,0	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	6,0	6,0	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Analyse	Fractie > 16 mm	Fractie 8 - 16 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	315	561	629	843	1526	4818	8692
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	**	

** = Van de zee fractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.
NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
ACMAA Laboratoria BV is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Kruse Milieu BV.	Rapportnummer	V160501652 versie 1
Contactpersoon	Dhr. J. Kienstra	Datum opdracht	26-05-2016
Adres	Huyerenweg 33	Datum ontvangst	30-05-2016
Postcode en plaats	7678 SC Geesteren	Datum rapportage	03-06-2016
Projectcode	16024210	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	Boxbergerweg 49 - Olst		

Naam	MVM - Gat 6	Datum monstername	25-05-2016
Monstersoort	Materiaal	Datum analyse	03-06-2016
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	AM14038434
Analyse methode	Asbest in materiaal verzamelmonster m.b.v. polarisatiemicroscopie - conform NEN 5896 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Resultaten

soort materiaal	soort asbest	% asbest gemiddeld	% asbest ondergr.	% asbest bovengr.	aantal stukjes	massa (g)	materiaal hecht- gebonden	massa mat. (mg)	massa asbest ondergrens (mg)	materiaal bovengrens (mg)
asbestcement	chrysotiel	22,5	15	30	1	8,82	ja	1985	1323	2646
Totaal Asbest								1985	1323	2646
Totaal Serpentine								1985	1323	2646
Totaal Amfibool								0	0	0
Totaal Gewogen asbest								1985	1323	2646

n.a. = niet aantoonbaar

Conclusie en/of opmerkingen:

Het aangeboden verzamelmonster bevat asbest.

Eerste analist laboratorium

Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.

ACMAA Laboratoria BV is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.



Berekening asbestgehalten



Algemene gegevens	
naam project	Boxbergerweg 49 - Olst
projectcode	16024210
opdrachtgever	Stichting Ijssellandschap
datum onderzoek	25 mei 2016

Gegevens onderzochte bodem- of puinlaag								Fractie > 16mm				Fractie < 16mm			Gew. asbestgehalte	
Gat nr.	l (m)	b (m)	d (m)	V (m3)	s.m. (kg/m3)	d.s. (%)	gewicht (kg)	deel (%)	insp. eff. (%)	type asbest	asbest (mg)	gew. conc. mg/kg ds	deel (%)	insp. eff. (%)	conc. mg/kg ds	mg/kg ds
6	0,32	0,34	0,35	0,04	2000	84,3%	64,2	42,1%	95%	serp	1985	77,30	57,9%	100%	0	32,5
	0,32	0,34	0,35	0,04	2000	84,3%	64,2	42,1%	95%	amf	0	0,00	57,9%	100%	0	

Het hierboven berekende gewogen asbestgehalte overschrijdt de wettelijke norm niet

serp. = serpentijn-asbest (chrysotiel)

amf. = amfibool-asbest (amosiet en crocidoliet)

Bijlage V
Verklaring van enkele gebruikte termen en afkortingen

Termen

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

Achtergrondwaarden:	De gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.
Streefwaarden:	Waarden, die het niveau aangeven, waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Gebruikt symbool: S. De streefwaarde wordt alleen voor grondwater gebruikt.
Interventiewaarden:	Waarden, die aangeven wanneer de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Gebruikt symbool: I.
Tussenwaarde:	Gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde, dus $(A+I)/2$ (grond) of $(S+I)/2$ (grondwater). Wanneer bij een verkennend onderzoek een component met een concentratie boven deze waarde wordt gevonden is in principe een nader onderzoek nodig. Gebruikt symbool: T.
Niet verontreinigd:	Gehalte van elke component overschrijdt de achtergrond- of streefwaarde niet.
Zeer licht verontreinigd:	Gehalte van een component ligt boven de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde niet.
Licht verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het dubbele van de achtergrond- of streefwaarde, maar overschrijdt de tussenwaarde niet.
Matig verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de tussenwaarde, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.
Sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan de interventiewaarde, maar overschrijdt het tienvoud van de interventiewaarde niet.
Zeer sterk verontreinigd:	Gehalte van een component is hoger dan het tienvoud van de interventiewaarde.
NEN5740:	Nederlandse norm "Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek." Een verkennend onderzoek heeft tot doel met relatief beperkt onderzoek vast te stellen of er sprake is van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.
Verdachte locatie:	Locatie, waarvan op basis van vooronderzoek of historische informatie wordt verwacht dat er verontreiniging aanwezig is.
Nulsituatie:	Huidige chemische kwaliteit van grond en grondwater ten aanzien van bodemverontreinigende stoffen.
Nader onderzoek:	Bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van een eerder aangetoonde verontreiniging wordt vastgesteld.

Afkortingen

AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
BG	Bovengrond
BOOT	Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks
BSB	Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen
BSB	Bouwstoffenbesluit
BTEX	Benzeen, Toluëen, Ethylbenzeen, Xylenen
BTEXN	Afkorting voor vluchtige aromaten (BTEX) en Naftaleen
BZV	Biologisch zuurstofverbruik
CZV	Chemisch zuurstofverbruik
EC	Elektrisch geleidingsvermogen
EOCI	Extraheerbare organochloorverbindingen
EOX	Extraheerbare organohalogeenvbindingen
GHG	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
GLG	Gemiddeld laagste grondwaterstand
GWS	Actuele grondwaterstand
HBO	Huisbrandolie
HCB	Hexachloorbenzeen
HCH	Hexachloorhexaan
MM	Mengmonster
MVR	Ministeriële Vrijstellingsregeling
NEN	Nederlandse norm
NNI	Nederlands Normalisatie Instituut
NPR	Nederlandse praktijkrichtlijn
NVN	Nederlandse voornorm
OCB	Chloorpesticiden
OG	Ondergrond
OW-test	Olie/water-test
PAK	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PCB	Polychloorbifenylen
pH	Zuurgraad
SUBAT	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations
VC	Vinylchloride
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOCI	Vluchtige organochloorverbindingen, zoals per en tri

As	Arseen
Ba	Barium
Cd	Cadmium
Cr	Chroom
Co	Kobalt
Cu	Koper
Fe	IJzer
Hg	Kwik
Mn	Mangaan
Mo	Molybdeen
Na	Natrium
Ni	Nikkel
Pb	Lood
St	Tin
Zn	Zink

Bijlage 4 Ontwikkelingsplan



KGO Boxbergerweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit De Hunneburg



Rozenvoorderweg

Boxbergerweg

Opdrachtgever:

Stichting IJssellandschap
Projectleider R. Te Wierik
Haereweg 4
8121 PJ Olst

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

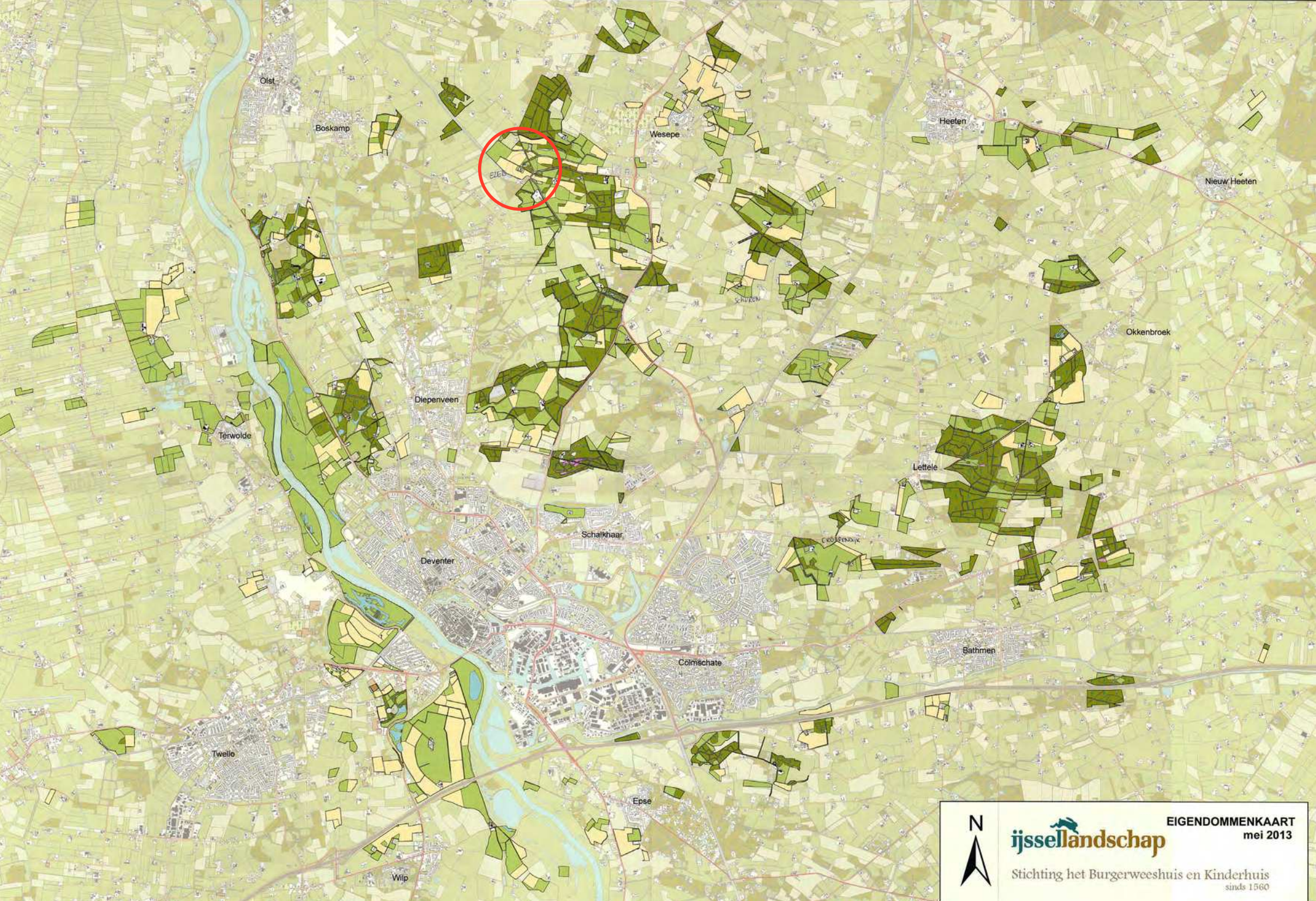
Projectgegevens:

Projectnummer: 6816
Datum: 9 mei 2016

KG0 Boxbergerweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit De Hunneburg





ijssellandschap

**EIGENDOMMENKAART
mei 2013**

Stichting het Burgerweeshuis en Kinderhuis
sinds 1560



INHOUD

1	.....	7	5	.....	33
INLEIDING	.....	7	BEELDKWALITEIT	.....	33
1.1	Achteruitgang ruimtelijke kwaliteit	7	6	.....	41
1.2	Herontwikkeling op een bestaand erf	7	BEPLANTING	.....	41
1.3	Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk	7	7	.....	43
1.4	Planologische vraag	7	TOETSING KGO	.....	43
1.5	Leeswijzer	9	7.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	42
2	.....	11	7.2	Toetsing initiatief aan het KGO-beleid	42
BELEIDSANALYSE	.....	11	7.3	Bepalen van de kwaliteitsinvestering	43
2.1	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	11	BIJLAGE 1 - BELEIDSKADER	.....
2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	13	BIJLAGE 2 - PLANOLOGISCHE ASPECTEN	.....
2.3	Gemeentelijk beleid	13	BIJLAGE 3 - BODEMONDERZOEK	.....
3	.....	17	BIJLAGE 4 - FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	.....
LANDSCHAPSANALYSE	.....	17	BIJLAGE 5 - SLOOP	.....
3.1	Geomorfologie en bodem	17	BIJLAGE 6 - INVESTERINGSOVERZICHT	.....
3.2	Ecologie en beplanting	19			
3.3	Historische ontwikkeling	21			
3.4	Huidig landschap	23			
3.5	Algemene karakteristieken erf	23			
4	.....	27			
ONTWERP	.....	27			
4.1	Basisprincipes ontwerp	27			
4.2	Concept: vervlechten gebouwen en landschap	29			
4.3	Ontwerp landschap	29			





Aan de Boxbergerweg 49 te Olst in de gemeente Olst-Wijhe ligt een voormalig agrarisch erf, bestaande uit een karakteristieke boerderij met een groot aantal agrarische bijgebouwen. De bijgebouwen bestaan uit een vijftal schuren en een mestsilo. De voormalig agrarische schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 970 m². Door het grote aantal verspreid staande gebouwen beslaat het totale erf een groot oppervlakte.

1.1 Achteruitgang ruimtelijke kwaliteit

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf staan de schuren al lange tijd leeg waardoor ze in een slechte staat verkeren. Ook de karakteristieke boerderij is aan een ingrijpende restauratie toe. Het beeld van het erf is rommelig, de oppervlakte van het erf is onnodig groot en de ecologische waarde is momenteel minimaal. De ruimtelijke kwaliteit gaat sterk achteruit.

1.2 Herontwikkeling op een bestaand erf

Het erf is in eigendom van stichting IJssellandschap. IJssellandschap heeft als ambitie om de karakteristieke boerderij tegen verdere teloorgang te behoeden. Zij wil het erf herontwikkelen en voorzien van een nieuwe economische drager. Deze economische drager wordt gezocht in de vorm van woningen. Het project wordt haalbaar wanneer er in de bestaande, karakteristieke boerderij drie wooneenheden ontwikkeld worden. Daarnaast is de bouw van een extra woning nodig om de begroting sluitend te krijgen. Als tegenprestatie worden de leegstaande agrarische, landschapontsierende schuren gesloopt. Tevens wordt een investering in de groene omgeving gedaan. Deze investering zal bestaan uit opruimen, slopen (verkleinen van het totale erfoppervlakte) en de aanplant van landschapselementen op het erf en haar omgeving.

Afbeelding 3. Erve De Hunneburg op de luchtfoto. Veel verschillende schuurtjes en stallen vormen samen met de grote monumentale boerderij het erf.

1.3 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk

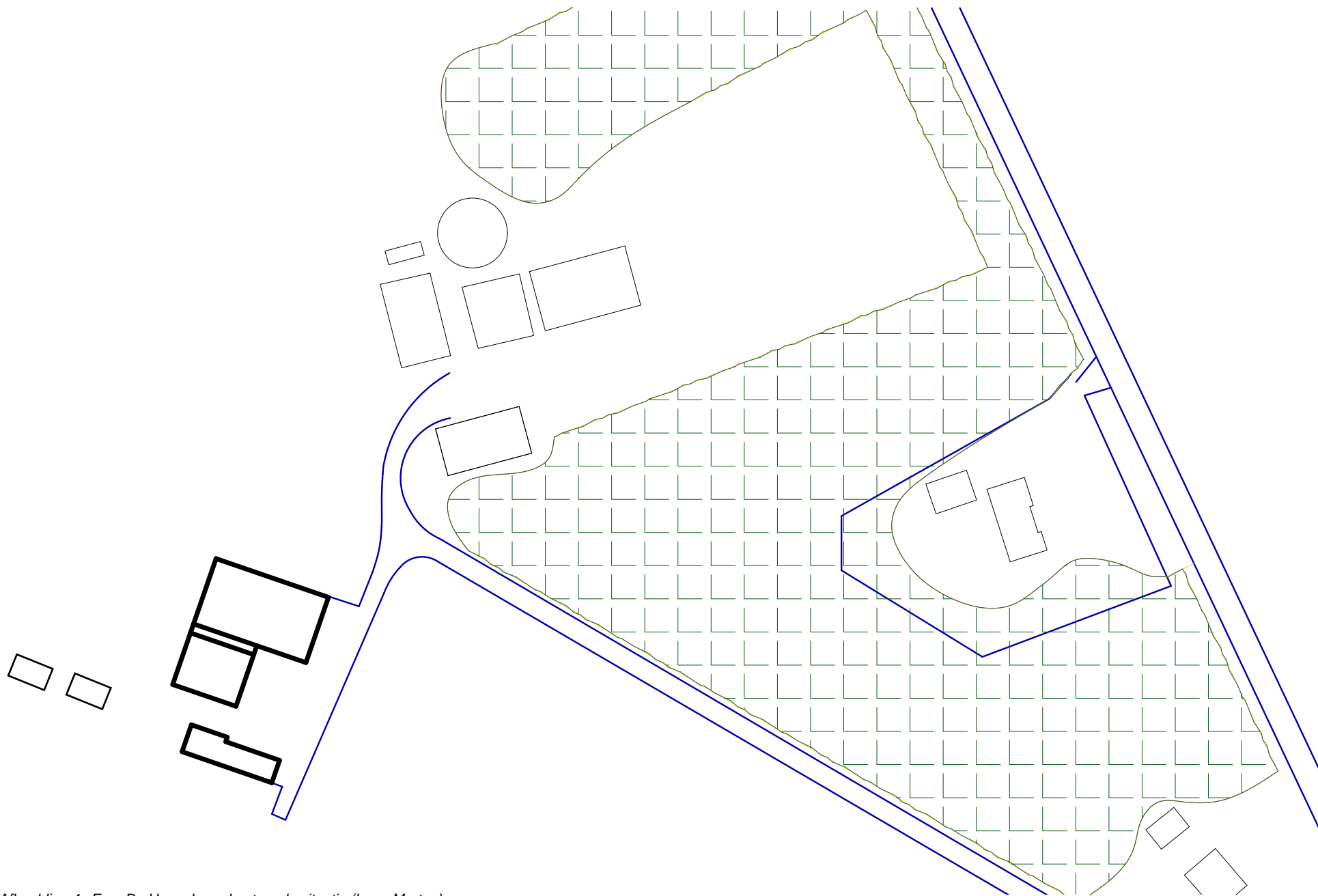
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van gemeente Olst-Wijhe. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is deze rapportage opgesteld. Hierin staat een ruimtelijke onderbouwing waarin aangegeven is hoe de juiste balans tussen de planologische verandering en maatschappelijke tegenprestatie behaald wordt in de nieuwe situatie.

1.4 Planologische vraag

De projectlocatie ligt aan de Boxbergerweg 49 ten zuidoosten van Olst, zie daarvoor de topografische kaart op afbeelding 3. Zoals op de afbeelding te zien is, bestaat het erf uit twee delen, die worden gesplitst door de oprit. Het westelijke deel van het erf bestaat uit de karakteristieke boerderij met bijbehorend bijgebouw en een kleine schuur. Het oostelijke deel van het erf bestaat uit het agrarische deel met meerdere schuren en silo's.

De planologische vraag aan de gemeente:

- Wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen';
- Sloop oude schuren met een oppervlakte van 970 m²;
- Goede landschappelijke inpassing met behoud bestaand erfvolume;
- Realisatie nieuwe kostendrager voor het erf.



Afbeelding 4. Erve De Hunneburg: bestaande situatie (bron: Marten)

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing staan de planologische randvoorwaarden in hoofdstuk 2 benoemd. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke uitgangspunten. In hoofdstuk 4 staat het erfontwerp en de landschappelijke tegenprestatie toegelicht. In hoofdstuk 5 staat de nagestreefde beeldkwaliteit voor zowel het landschap als de bebouwing beschreven. De specifieke beplanting komt aan bod in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 staat een toetsing op het KGO-beleid. In de bijlage staan enkele onderwerpen verder uitgewerkt:

- Planologische aspecten;
- Uitwerking woning;
- Investeringsoverzicht.



Afbeelding 5. Omgevingsvisie, ontwikkelingsperspectief: Het erf ligt in het mixlandschap



Afbeelding 6. Omgevingsvisie, natuurlijke laag: Het erf ligt op een dekzandvlakte



Afbeelding 7. Omgevingsvisie, Laag van agrarisch cultuurschap: Het erf ligt in het oude hoeven-landschap



Afbeelding 8. Omgevingsvisie, Lust- and leisuurelaag: Het erf ligt in een gebied waarin rust en donkerte belangrijk, maar kwetsbaar is.

In dit hoofdstuk zijn de beleidspassages die van belang zijn voor de ontwikkeling van het erf aan de Boxbergerweg opgenomen.

2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie benoemt een ontwikkelperspectief voor de projectlocatie. Daarnaast gaat zij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

2.1.1 Ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied ligt in het zogenaamde ‘mixlandschap’ (zie afbeelding 5). In het mixlandschap is er sprake van een verweving van functies. Enerzijds ligt de nadruk op landbouw, maar anderzijds zijn ook landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid belangrijke functies.

Uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen deze zone zijn;

- De ontwikkeling dient gericht te zijn op het versterken van de vitaliteit van het stelsel aan natuurgebieden;
- De ontwikkeling dient bij te dragen aan de versterking van het landschap.

Een belangrijk aandachtspunt in deze zone is en blijft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit provincie zijn met name de gebiedskenmerken in de vier lagen belangrijk om inzichtelijk te maken wat ruimtelijke kwaliteit is.

Wat ruimtelijke kwaliteit inhoudt op de locatie aan de Boxbergerweg wordt inzichtelijk gemaakt op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen. Deze lagen met hun eigen waarden worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

2.1.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 6, geeft aan hoe het gebied is gevormd door abiotische en biotische processen. Hoe deze inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag een betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd was de ondergrond sturend voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd op goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden en mechanisatie steeds losser geworden en is door menselijke ingrijpen de kwaliteit van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden, temeer omdat ook het beleid van de Kaderrichtlijn Water deze gedachte volgt. De projectlocatie ligt op een dekzandvlakte. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beleefbaarder worden gemaakt.

Uitgangspunten:

- Behoud en bescherming van het reliëf;
- Zichtbaar en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem;
- Uitgangspunt is dat er rekening wordt gehouden met de strekkingsrichting van het landschap.

2.1.3 Laag van agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 7, gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is er door de jaren heen een geschakeld patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Structuur, maatvoering en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

De projectlocatie ligt midden in het Oude Hoevenlandschap. Het Oude Hoevenlandschap heeft verspreide erven met een vaak 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen bezet waren. Dit leidde tot een landschap dat klein van schaal is. Tevens heeft dit reflecties op de ondergrond. Zo wordt een contrastrijk landschap gecreëerd met veel variatie. De ambitie is de kenmerkende afwisseling tussen de erven, laagtes en houtwallen te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven zelf en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

2.1.4 Stedelijke laag

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

Uitgangspunten:

- 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.

2.1.5 Lust- en leisurelaag

In deze laag, zie afbeelding 8, kan ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd door het toevoegen van recreatie en beleving. Deze laag stelt aan het project geen randvoorwaarden. De locatie ligt wel in het donkertegebied waar de nadruk ligt op het onderscheid tussen lichte en donkere stukken, drukke en stille gebieden.

Uitgangspunt:

- Ga bewust om met verlichting op het erf (zie voor uitwerking hoofdstuk Beeldkwaliteit).

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het KGO-beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?;
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?.

Randvoorwaarden vanuit KGO:

- De ontwikkeling richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 24 februari 2014 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan -wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan- planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. De randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke Kwaliteit komen dus overeen met KGO-randvoorwaarden.

Randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke kwaliteit:

- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie (zie ook KGO).

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Aanvullend heeft gemeente Olst-Wijhe een landschapsontwikkelingsplan (opgesteld 23 september 2008). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in een dekzandgebied.

Karakteristieken van dit landschap zijn:

- Bosgebieden;
- Lanen;
- Escomplexen met randbeplanting.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen op dekzandlaagtes:

- Erven met rationele opzet;
- Bebouwing gericht op de weg;
- Weg- en erfbeplanting zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Erfbeplanting is rationeel en kent een heldere overgang van erf naar landschap. Door bijvoorbeeld de aanplant van een haag.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

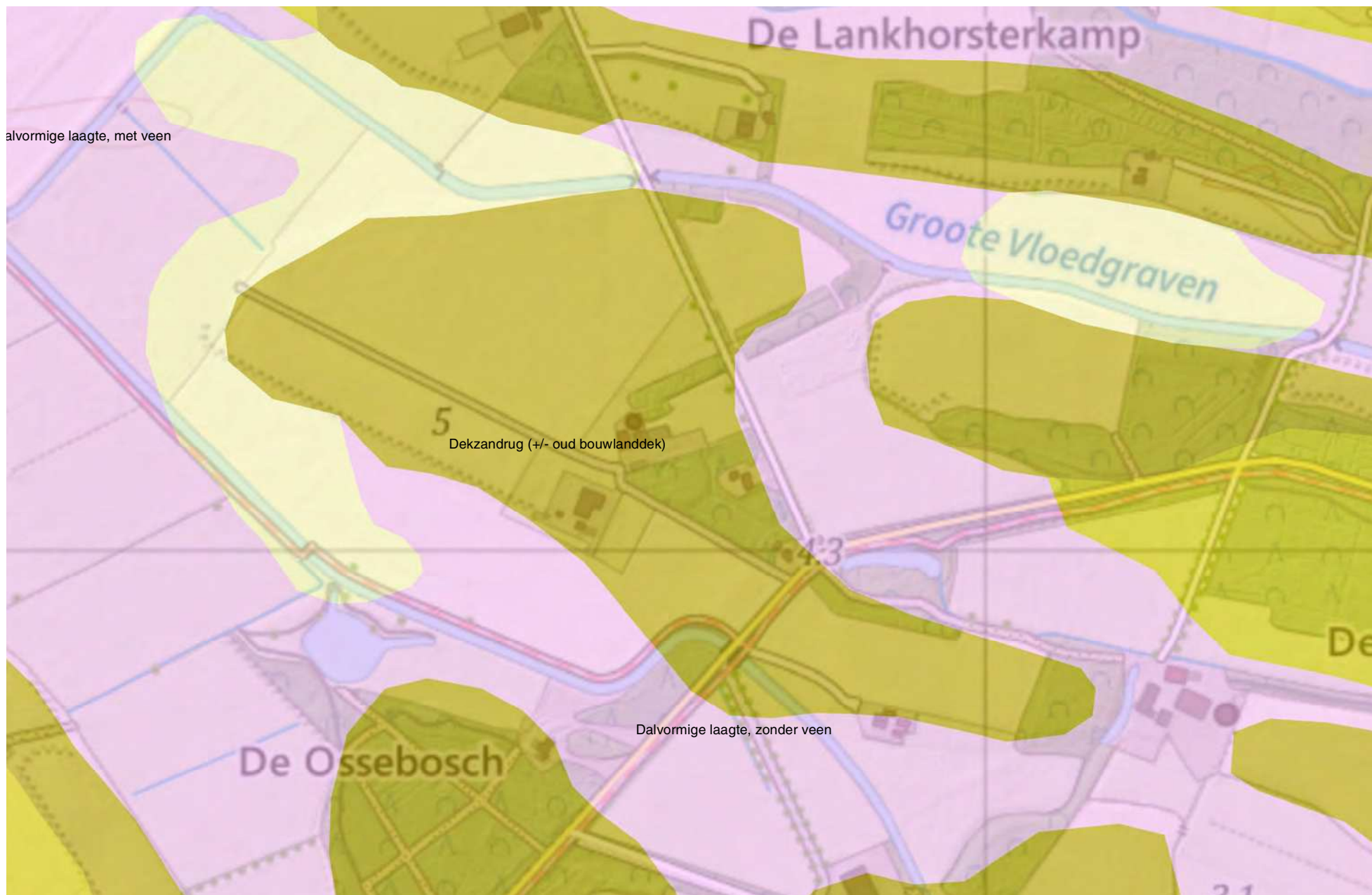
Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. De omvorming van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het erf past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Randvoorwaarden vanuit het Bestemmingsplan:

- Behoud in ontwikkeling de kwaliteiten van het agrarische erf;
- Landschappelijk beheer omliggende gronden gekoppeld aan erf.

2.3.4 Archeologische verwachtingenkaart

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is te zien dat de locatie aan de Boxbergerweg een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze waarde is verankerd in het bestemmingsplan waardoor de gronden alsmede bestemd zijn voor de bescherming en het veiligstellen van archeologische waarden. Op de locatie zal een inventariserend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 9. Geomorfologie



3.1 Geomorfologie en bodem

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De geomorfologische kaart geeft inzicht in hoe landschappen, bodemtypen en plantomstandigheden op bepaalde plekken ontstaan zijn (het ontstaansproces). De bodemkaart doet uitspraken over de chemische samenstelling van de bodem (het resultaat).

Geomorfologische hoogteverschillen respecteren

De geomorfologische kaart geeft aan dat wind, water en ijs de bodem in het projectgebied heeft opgestuwd tot dekzandruggen en laagten.

Het erf De Hunneburg ligt op rand van de hogere fijne zandgrond (oude akker, (zEZ23-VII, bruin op afbeelding 11) en de lagere, natte beekerdgrond (pZg23, lichtgroen op de kaart). Deze diversiteit in bodem en abiotische omstandigheden, waren in de historische situatie sterker beleefbaar simpelweg door het ontbreken van technieken om de abiotische omstandigheden aan te passen. Tegenwoordig verrijken we bijvoorbeeld de grond door gebruik van kunstmest, we gebruiken technieken om ook op natte gronden te kunnen bouwen, etc. Zo vervagen oude landschapsindelingen op basis van abiotische omstandigheden langzaam in het huidige landschapsbeeld. Eerder groeiden op arme gronden plantensoorten die met weinig rijke grond konden groeien. Natte gronden waren te nat om anders gebruikt te worden dan voor weide en daar groeiden vochtminnende planten. De droge delen werden ingezet als akker. Kortom: de abiotische factoren bepaalden niet alleen het gebruik, maar ook de beplanting. Door beplantingskeuze en het

versterken van beide historische landschapstypen, wordt deze diversiteit weer beleefbaar op het erf.

Bodem bepaalt plantkeuze

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

Beplanting op de hoge zandgrond (zEZ21)

De bodem op het oostelijk deel van het projectgebied bestaat uit leemarme zandgrond tot zwak lemig zandgrond (weergegeven in het donkerbruin op afbeelding 11). Op deze grond groeit van oorsprong een droog wintereiken-beukenbos. Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde en zomereik.

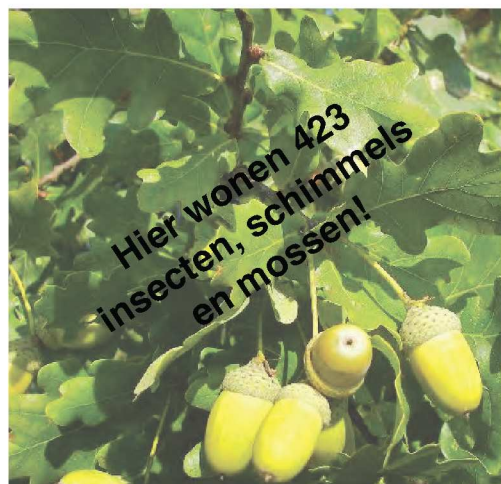
Heesters zoals hulst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op.

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



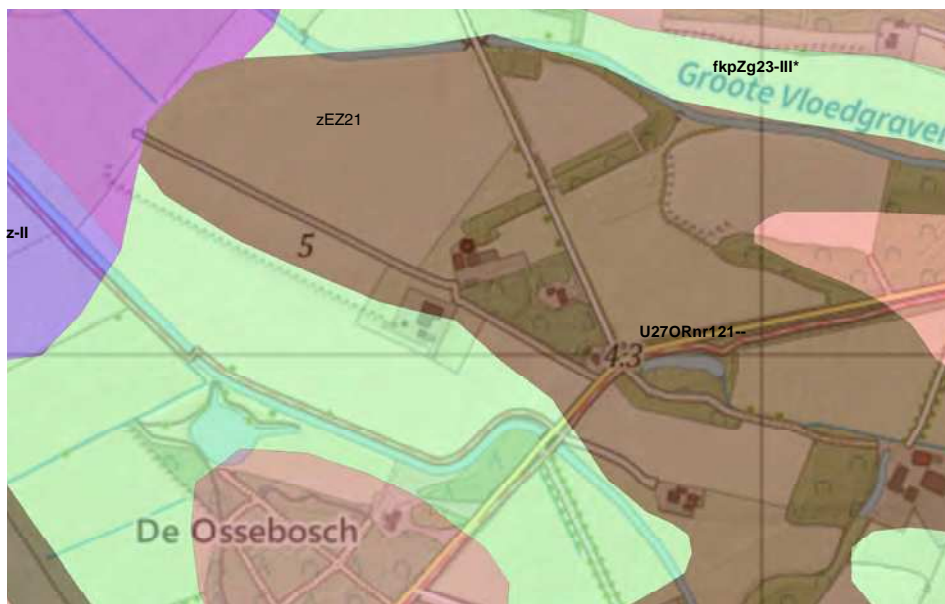
Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

VS

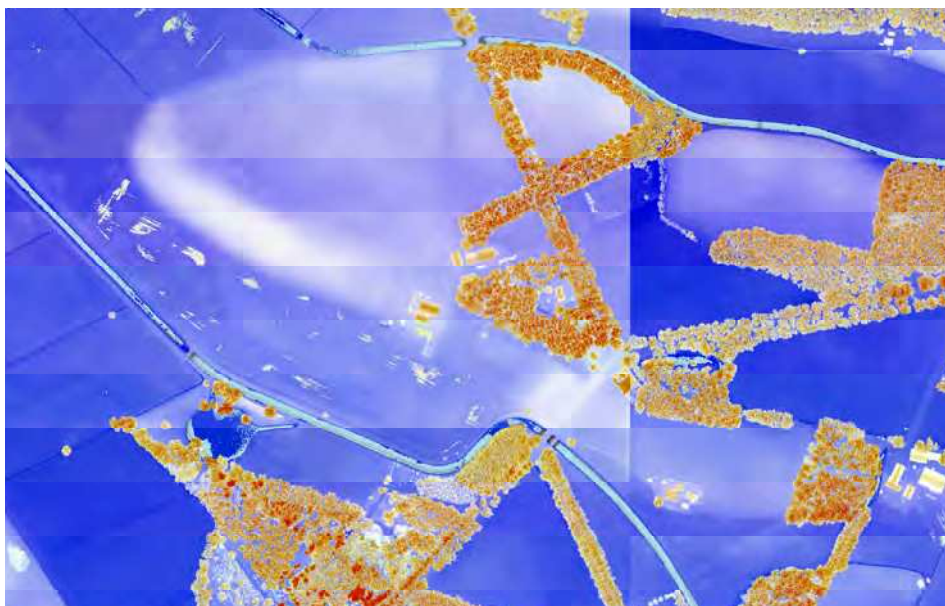


Zomereik (inheems plantmateriaal)

Afbeelding 10. Invloed van het gebruik van inheems plantmateriaal



Afbeelding 11. Bodemkaart



Afbeelding 12. Hoogtekaart

Beplanting op de bekeerdgrond (Zg23)

De bodem op het westelijk deel van het erf bestaat uit een bekeerdgrond (Zg23, in groen weergegeven op afbeelding 11). Op deze grond groeit van oorsprong een gewoon eiken-haagbeukenbos (PNV17). Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, es, kers, lijsterbes, linde, ruwe berk, winterlinde, zachte berk en zomerlinde.

Heesters zoals eenstijlige meidoorn, aalbes, Gelderse roos, Hondstroos, Kardinaalsmuts, rode kornoelje, sleedoorn, tweestijlige meidoorn, wegendoorn en kamperfoelie groeien hier goed op.

Uitgangspunten bodem:

- Hoogteverschillen respecteren;
- Gebruik inheems plantmateriaal.

3.2 Ecologie en beplanting

Op het huidige erf zijn weinig landschapselementen aanwezig. De omranding aan de Rozenvoorderdijk van eiken en ondergroei van heesters en de bosrand op de rand van het erf met de buren aan de oostkant zijn de enige opgaande beplantingen. Ecologisch gezien, kan het erf een veel grotere rol van betekenis spelen.*

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan



Afbeelding 13. Het erf en haar omgeving op de historische kaart uit 1825



Afbeelding 14. Het erf op de historische kaart uit 1900



Afbeelding 15. Het erf op de historische kaart uit 1965



Afbeelding 16. Het erf op de historische kaart uit 1976

12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.

*= Zie voor exacte bevindingen het Flora- & Faunaraapportage

3.3 Historische ontwikkeling

Erf De Hunneburg ontstond op buitenplaats de Hunneburg tussen landgoederen Boxbergen en De Eikelhof, zie afbeelding 12. Halverwege de 19^e eeuw verdween het 'burg'-karakter en ontstond een boerenerf. Te midden van een erg kleinschalig landschap lagen de agrarische gebouwen van het erf aan een doorgaande zandweg. Dit weggetje verbond de Boxbergerweg met de omzoomde akkers. De akkergronden waren veelal omzoomd met beplanting (boomvormers en heesters), om het vee buiten te houden. Deze omzoming bestond uit houtwallen en bospercelen.

De Soestwetering loopt vrij recht door het landschap heen. De omringende beekerdgronden (de Wolbroeken genoemd) werden gebruikt als weidegronden. Hagen en beplanting bepaalden het beeld en hielden het vee op de weiden.

In 1900 is het aantal landschapselementen terug gegaan. Met name aan de westkant van het erf is een opener landschap ontstaan. De steilrandjes (steile randen tussen hoogteverschillen) werden goed zichtbaar door het verdwijnen van beplanting. De akkergronden werden door de jaren heen hoger. Ook dit werd nu duidelijk beleefbaar.

Van halverwege de vorige eeuw zette het verdwijnen van de landschapselementen door. Grotere schuren en meer bijgebouwen waren nodig om de agrarische functie van het erf ruimte te geven. De uitbreiding van het erf vind plaats naar de oostkant (richting de Rozenvoorderdijk).



Afbeelding 17. Topografie

3.4 Huidig landschap

In het huidige landschap is het beekdallandschap open en vormen de landschapselementen aan de oostkant van het erf de enige opgaande beplanting. Steilrandjes zijn verdwenen en de historische boerderij staat aan de rand van de openheid. De sterke verknoping tussen erf en omgeving is weg. Het erf bestaat nu uit een brede verzameling gebouwen van uiteenlopend karakter en een minimum aan groen er om heen. Hierdoor heeft het een rommelige uitstraling. De allure die de grote, imposante boerderij had, is totaal verdwenen.

De Hunneburg kent een rijke historische ontwikkeling van Hunneburg naar een uitgekleeft, verrommeld erf zonder functie die het een duurzame toekomst kan bieden.

Uitgangspunten historie en huidig landschap:

- Verbindt de verzameling gebouwen weer met landschap;
- Ruim het erf op!;
- Geef historische boerderij weer allure.

3.5 Algemene karakteristieken erf

Voor de erven in regio Salland is een algemene typering te geven. Hierin komen de volgende regionale typering naar voren:

- Onderscheid voor- en achterkant erf
- 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.

(Bronnen: Boerderijen in Salland, Stichting Sallands erfgoed, 2013 & Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn)



Legenda

-  Boom (Bestaand)
-  Boom (Inheemse loofboom, nieuw)
-  Boom (Fruitboom, nieuw)
-  Haag (beuken, nieuw)
-  Heester (Inheems, nieuw)
-  Gazon
-  Bloembollenloper in gazon
-  Weide (timothee, zwenkgras, rode klaver en/of veldbeemd)
-  Bloemrijk grasland (lupine, haver, spurrie, zomertarwe, boekweit, winterrogge, rode klaver en/of erwten)
-  Zandweg
-  Karrenspoor (voor beheer)
-  Bestrating (asfalt, bestaand)
-  Bestrating (klinkers)
-  Bebouwing (bestaand)
-  Bebouwing (nieuw)
-  Bebouwing (gerestaureerd)
-  Vochtige laagte (verwijderen bouwvoor bestaande laagte)



4

ONTWERP

4.1 Basisprincipes ontwerp

Op basis van de ontwikkelingsopgave van stichting IJssellandschap, de randvoorwaarden en de uitgangspunten, zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken, zijn enkele basisprincipes voor het ontwerp van de functies vastgelegd.

Basisprincipes nieuwe functie (wonen):

- Behouden bestaande historische, imposante boerderij (restaureren);
- Realiseren nieuwe woning in de vorm van een schuurwoning.

Basisprincipes landschap:

- Herstel kleinschalig hoevenlandschap;
- Herstel erf met allure (Hunneburg) door toepassen van traditionele erfelementen.
- De omliggende gronden en het erf moeten een geheel vormen (vervlechting gebouwen en landschap);
- Een erf-gedachte:
 - ruimtelijk vormgeven als een geheel
 - bestaande inrit gebruiken & delen;

Opruimen en verkleinen erfoppervlakte.

Basisprincipes gebruikers:

- Vier aparte wooneenheden met bijgebouw realiseren (privacy);
- Vogelvriendelijk;
- Bijdrage biodiversiteit;
- Behoud cultuurhistorische kwaliteit.

Afbeelding 18. <Erve De Hunneburg schets



Afbeelding 19. Te slopen schuren (rode figuren), te restaureren gebouwen (oranje figuren) en nieuw te bouwen gebouwen (gele figuren).



Houtwal versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire bomen in gazon

Lijsterbessen 2x

Moestuin met tunnelkas

Los begrensd door fruitstruiken

Houtwal Rozenvorderdijk versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire boom

Wilg 1x

Vochtige laagte

Gestrooide fruitgaard

(in stramien fruitgaard vooref)

Fruitbomen 5x

Solitaire boom begrensd border

Lijsterbes 1x

Woning

Bloemenweide

Bosrand versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire boom

Zomereik 1x

Heesterborder met boomgroep

Bijgebouw

Restauratie bestaande schuur

Heesters

Vuilboom, hazelaar en grauwe wilg

Bijgebouw

Gedeelde schuur en pad naar voordeur

Solitaire boom

Zomereik 1x

Oprit vanuit bestaande oprit

Woning

Woning

Boomgroep

zachte berk 3x

Gestrooide fruitgaard

Fruitbomen 12x

Solitaire boom

Zomereik 1x

Sierheester

Magnolia 1x

Oprit vanuit bestaande oprit

Bijgebouw

Restauratie bestaande schuur

Solitaire boom

Els 1x

Haag

Mix meidoorn, acer campestre

Rozenvorderdijk

Boxbergerweg

Boomgroep

legt zichtrelatie tussen erf en weg, maar filtert ook het zicht



4.2 Concept: vervlechten gebouwen en landschap

Historische elementen erf vormen basis

De nieuwe ontwikkeling behoudt de onderverdeling in 'voor' en 'achtererf'. Ook blijft de ontsluiting vanaf het zuid-oosten gehandhaafd en trekt de erfweg richting het noord-oosten weer door, zoals vanouds. De vertaling van het authentieke 'voor'- en 'achter'-erf is echter meer hedendaags.

Traditionele erfelementen, zoals moestuin, siertuin, boomgaard, erfbos, solitaire bomen en hagen worden ingezet om het erf weer te vervlechten met haar landschappelijke omgeving, landschapstypen weer voelbaar te maken en privacy te creëren.

4.3 Ontwerp landschap

Bebouwing geconcentreerd

In de historische boerderij en in het aangrenzende bijgebouw zijn de drie wooneenheden opgenomen. Twee aparte (gedeelde) bijgebouwen dienen als garage. Aan de oostkant van het erf wordt de nieuwe woning opgericht met een eigen bijgebouw. Doordat de bijgebouwen aan de westrand van het erf en aan de oostkant van het erf gesloopt worden en niet meer worden herbouwt, is het erf kleiner dan het bestaande erf.

Gedeelde oprit

De oprit voor alle vier de wooneenheden is gedeeld. Hierdoor krijgt de één-erf-gedachte- handen en voeten.

Noordelijke houtwal versterken

De noordelijke houtwal is smal. Hij wordt versterkt door de toevoeging van inheemse heesters aan de rand van de bomenwal. Hierdoor ontstaat een gevarieerde zoom. In deze zoom -tussen de bloemenweide en de boomvormers in- vinden veel dieren hun voedsel. Door de beschutte hoekjes tussen de heesters is de zoom ook een aantrekkelijke verblijfplaats voor dieren (veelal insecten).

De versterking van de houtwal is dus tweeledig: zowel landschappelijk als ecologisch.

Houtwal Rozenvoorderdijk versterken

De wal aan de Rozenvoorderdijk is ook smal. Hij bestaat uit eiken en opschot. Ook hier worden heesters aangeplant. Door deze versterking wordt de cultuurhistorische dichtheid weer terug gebracht.

Bosrand versterken

Het bos ten oosten van de oprit bestaat uit oude eiken. Het bos behoeft onderhoud. Daarnaast wordt de noordrand van het bos aangeplant met heesters. Ook dit leidt tot structuurvariatie en verdichting.



Afbeelding 20. <Erve De Hunneburg: schets met uitleg



Afbeelding 21. Een streefbeeld van een omhaagde fruitgaard



Afbeelding 22. Een sfeerbeeld van de haag bestaande uit inheems plantmateriaal



Afbeelding 23. Streefbeeld weide met een fruitgaard op de achtergrond (beeld oostelijk deel van het erf).

Boomgroep

Een stevige boomgroep van 7 bomen ten zuiden van het erf legt de verbinding tussen het erf en de weg. Nu ligt het erf kaal op de rand van het beekdal en het bos. Door een landschapselement in de leegte te plaatsen, wordt het erf vervlochten met haar omgeving.

Kader van hagen

De historische boerderij en haar aangrenzende bestaande bijgebouw worden omkaderd door een inheemse haag. Deze haag kent een hoogte van 1.3 meter. Hierdoor worden 'tuin'-elementen, zoals tuinmeubilair, schommels en auto's aan het zicht onttrokken vanaf de Boxbergerweg.

Aan de kant van de Boxbergerweg is deze haag voornamelijk gesloten, om een formeel karakter te realiseren. Aan de westkant kent het kader gaten, zodat optimale verbinding met het landschap mogelijk is.

Gestrooide fruitgaard

Aan de kant van de oprit ligt binnen het kader van de haag een gestrooide fruitgaard. Dit cultuurhistorisch element, bestaande uit hoogstamfruit, vormt een rafelig silhouet om de historische boerderij. In hetzelfde patroon staan enkele hoogstamfruitbomen aan de noordoostkant van het erf.

Solitaire bomen

Her en der staan solitaire bomen die zichtlijnen begeleiden, zorgen voor het rafelig silhouet van de gebouwen en het erf vervlechten met de omgeving.

Heesterborders

De heesterborders bieden privacy, rugdekking en een onderkomen voor vogels en insecten. De inheemse heesters zorgen voor optimale beleving van de seizoenen door hun bloei, vruchten en kleurverandering door het jaar heen. De heesterborders zijn voor groot belang voor de beleving van de bewoners. Op landschappelijk niveau zijn ze ondergeschikt aan de bomen die worden aangeplant.

Moestuin met tunnelkas

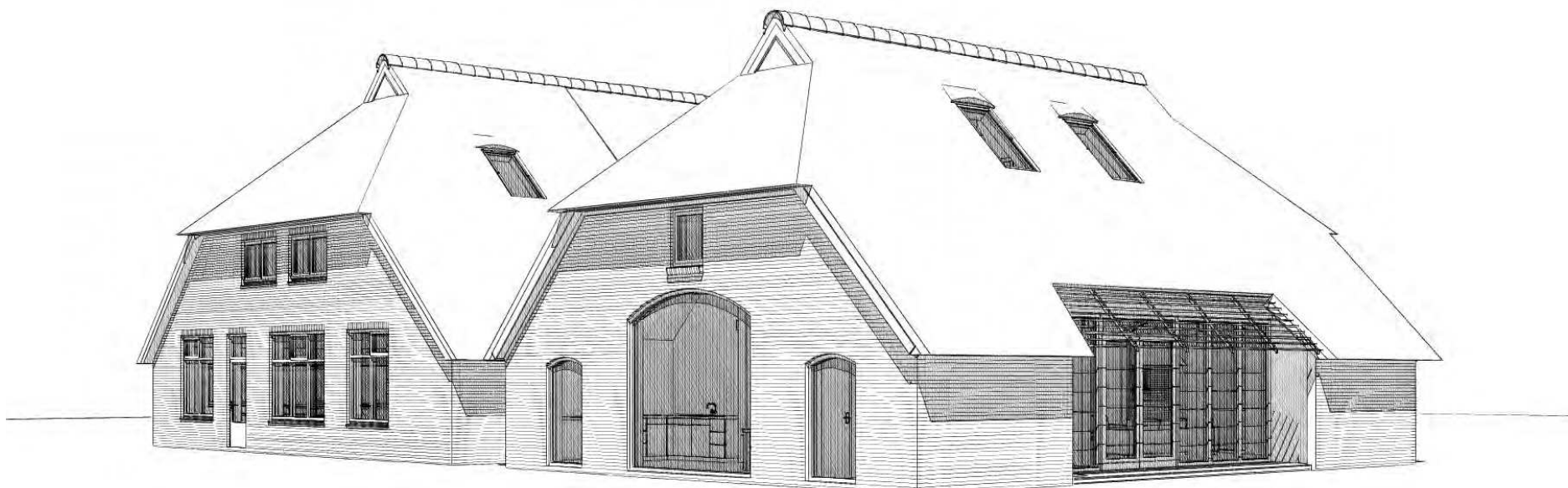
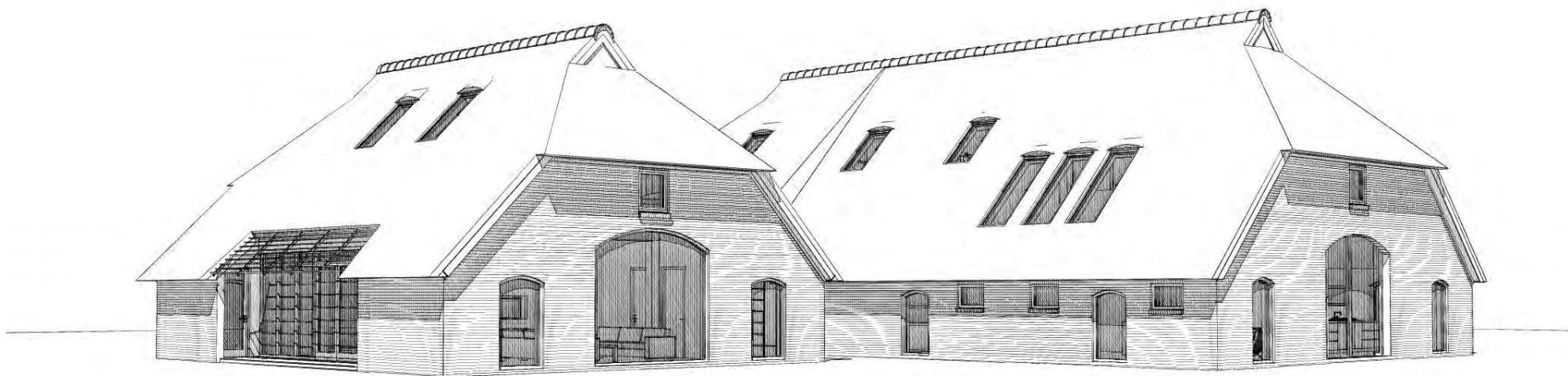
De moestuin van het erf ligt aan de noordkant, de oorspronkelijke 'voorkant'. Fruitheesters omzomen de moestuin.

Bloemrijk grasland

De oostelijke weide wordt ingezaaid met bloemrijk gras mengsel. De kruiden dragen bij aan een nog aantrekkelijker vestigingsklimaat voor insecten, vogels en kleine zoogdieren rondom de haag.

Erfverharding

Het is van belang dat er geen grote vlaktes verharding komen. De verharding zal bestaan uit eenvoudige materialen zoals straatklinkers.



Afbeelding 24. Restauratievoorstel historische boerderij. sfeerimpressie (Bron: Marten)

5

BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk worden er duidelijke kaders wat betreft de beeldkwaliteit gegeven. De belangrijkste zaken worden hierin vast gelegd, zodat vertrouwen en inzicht in het beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen. Binnen de sterke kaders bestaat een bepaalde mate van flexibiliteit voor de toekomst. Heldere beelden, schetsen en inzicht in te gebruiken gevelmaterialen geven de bandbreedte aan van de vormgeving van de te bouwen woning en beheerschuur.

5.1 Ligging

Historische boerderij

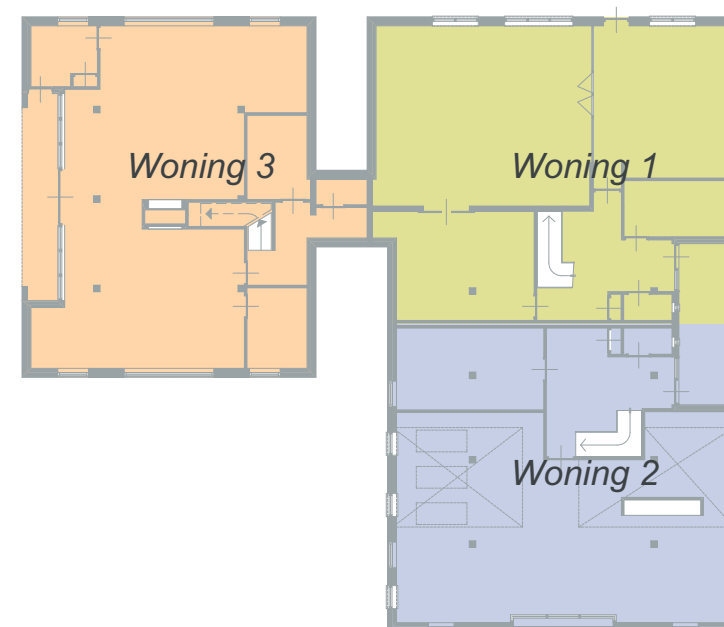
De boerderij met bijgebouw vormt het centrum van het erf en blijft het centrale volume. Aangezien de boerderij gerestaureerd wordt, verandert zijn ligging niet.

Schuurwoning

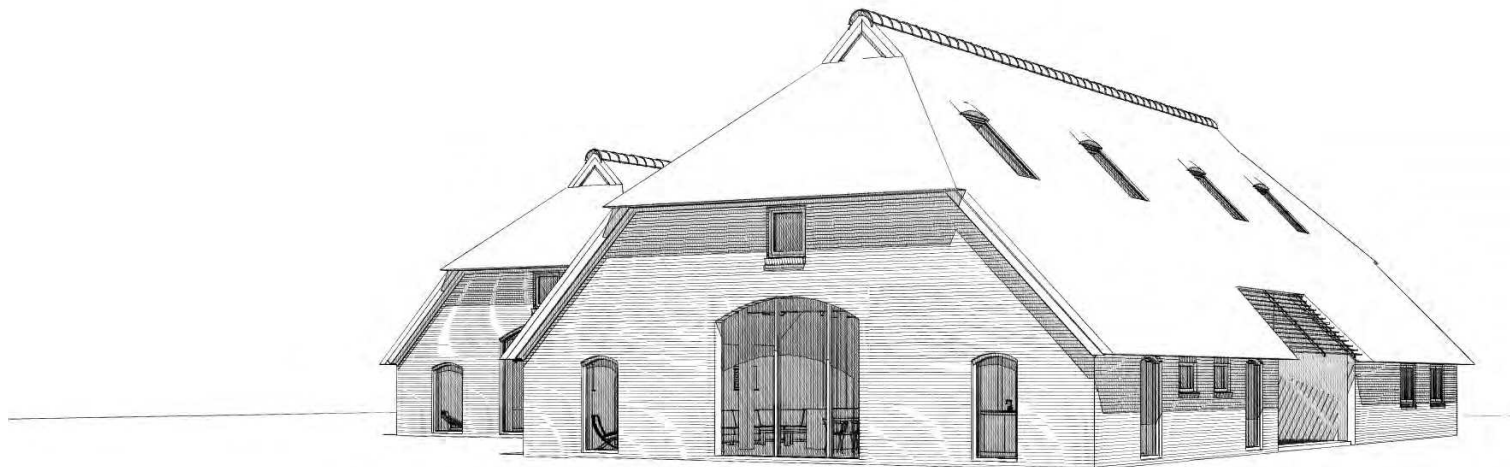
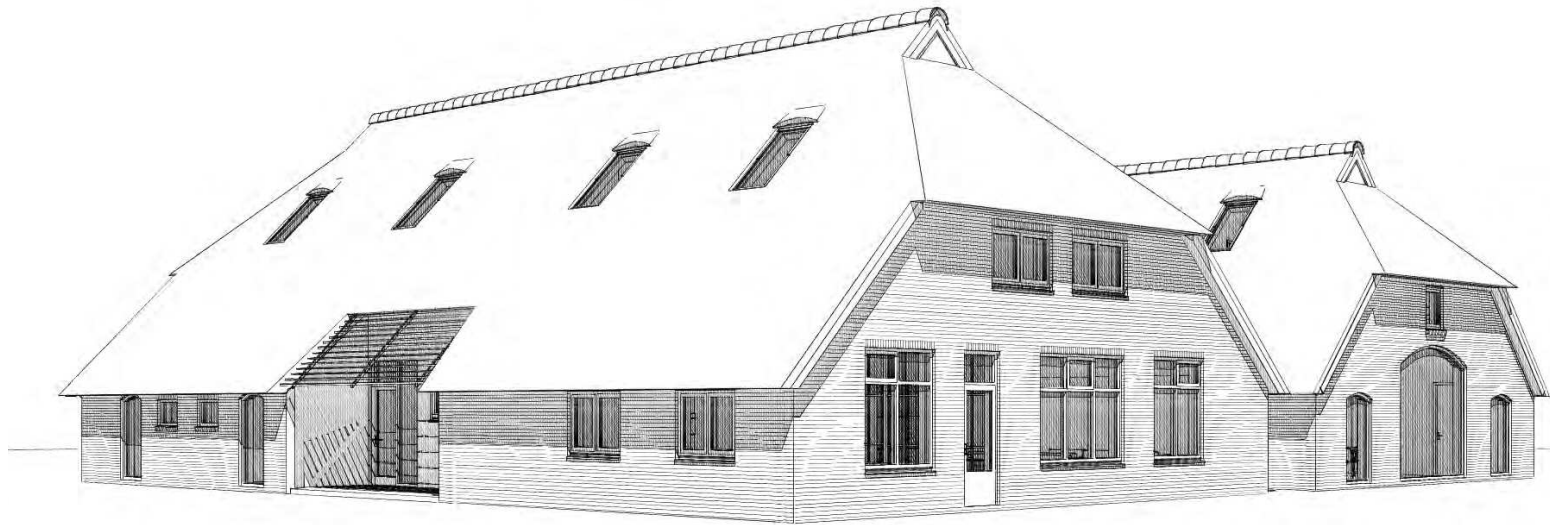
De extra wooneenheid ligt aan de oostkant van het erf, ruim binnen het bestaande bouwblok. De nieuwe woning is ontworpen op de plek waar nu de silo staat. Door de schuurachtige uitstraling vormt het een bijgebouw bij de historische boerderij. Deze schuurwoning is ingekapseld in de landschapskamer van houtwallen. De maat en schaal van deze schuur past bij de typische Sallandse erfcomposities en is ondergeschikt aan de historische hoofdboerderij.

Andere bijgebouwen

Tussen de historische boerderij en de schuurwoning liggen twee andere bijgebouwen. Een daarvan wordt gedeeld door bewoners van twee wooneenheden van de historische boerderij. Door het delen van één gebouw



Afbeelding 25. Verdeling van historische boerderij en aansluitend bijgebouw in drie wooneenheden

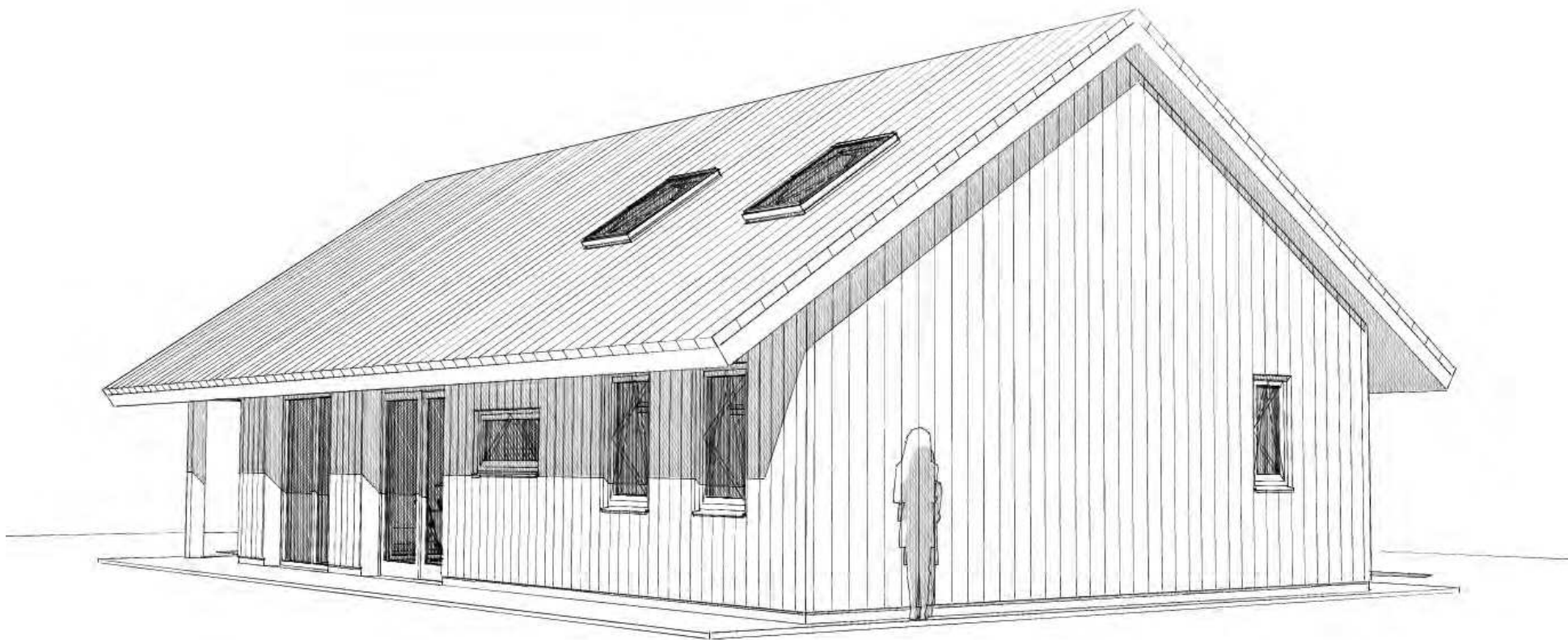


Afbeelding 26. Restauratievoorstel historische boerderij. sfeerimpressie (Bron: Marten)

wordt het aantal bijgebouwen terug gebracht. Een ander bijgebouw wordt gebruikt door de bewoner van de schuurwoning. Aan de westkant van de historische boerderij ligt het bijgebouw van de derde wooneenheid.

5.2 Ontsluiting

De drie wooneenheden in de historische boerderij en de wooneenheid ten oosten van de historische boerderij maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Net voor het erf vertakt deze weg zich in drieën. Eén ontsluiting naar de westkant van het erf, één ontsluiting naar het centrum van het erf en één ontsluiting naar de oostkant van het erf, door het bos. Door de gezamenlijke oprit blijft het erf één erf, ook functioneel gezien.



Afbeelding 27. Zijaanzichten van de schuurwoning. sfeerimpressie (Bron: Marten)

5.3 Volume (massa-ruimte)

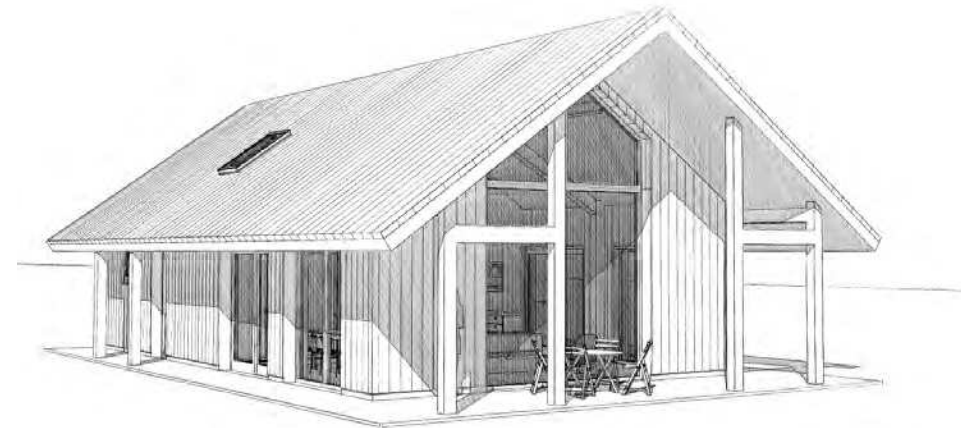
De imposante historische boerderij blijft de eyecatcher en hoofdfiguur van het erf. De vier bijgebouwen (3 schuren en 1 schuurwoning) zijn ondergeschikt aan deze hoofdfiguur.

5.4 Architectuurkaders

De restauratie van de historische boerderij vindt geheel in de lijn van de huidige opbouw plaats. Enige ingrepen die plaatsvinden, maken gedeelde bewoning mogelijk. Het gaat om de vergroting van het glasoppervlakte om toetreding van licht mogelijk te maken.

De schuurwoning wordt passief gebouwd. Het gebouw heeft dus een zeer laag energieverbruik. Ook is de ambitie een aangenaam binnenklimaat te realiseren met een minimum aan installaties.

De architectuur van de bijgebouwen kenmerkt zich door eenvoud in lijnenspel. In hoogte, detaillering en materiaalgebruik zijn ze ondergeschikt aan de historische boerderij.



Afbeelding 28. Sfeerbeeld schuurwoning (Bron: Marten)



Afbeelding 31. De dakbedekking is donker: bijvoorbeeld door het gebruik van golfplaten



Afbeelding 29. Sfeerbeeld van materiaalgebruik bijgebouwen: blank hout, vertikaal toegepast, met donkere dakbedekking.



Afbeelding 32. Sfeerbeeld van materiaalgebruik bijgebouwen: blank hout, vertikaal toegepast, met donkere dakbedekking.



Afbeelding 30. Sfeerbeeld van bijgebouwen (materiaal en vormgeving is eenvoudig)

5.5 Materialisatie

De materialisatie van alle bijgebouwen passen bij elkaar. De schuurwoning heeft een strak dakvlak van donker materiaal. De buitengevel van de nieuwe woning wordt ingetogen uitgevoerd, dit zowel que materialisering als kleurgebruik. Zodanig dat de nieuwe woning ondergeschikt blijft aan de bestaande karakteristieke boerderij. Het is voor de duurzaamheid van deze erfontwikkeling belangrijk dat deze bijgebouwen met dezelfde kwaliteit en detaillering wordt vormgegeven als de woonschuur.

5.6 Kleurgebruik

De historische boerderij behoudt zijn donkere metselstenen. Kozijnen en deuren worden in traditionele kleuren geschilderd (wit, donkergroen, donkerblauw, antraciet of een combinatie van voorgaande).

Het kleurgebruik van de nieuwe woning en de schuren sluiten op elkaar aan. Gekozen wordt voor natuurlijke tinten, zoals antraciet geschilderd of blank gehouden. De daken zijn ook antracietkleurig.





6

BEPLANTING

Het beplantingsadvies is gebaseerd de bodemopbouw. Op het westelijk deel van het erf is de beekdalgrond leidend. Op het oostelijk deel van het erf is de fijne zandgrond leidend. Binnen deze selectie is gekozen voor vogelvriendelijke soorten. Vogels zijn een soortengroep die op deze locatie sterk kan profiteren van een landschappelijke impuls. Vandaar dat er voor veelal besdragende heesters, zoals lijsterbes, hulst, hondсроos, fruitbomen en meidoorn is gekozen. Spontaan zullen vlier, kadrinaalsmuts en sleedoorn in de heesterranden opkomen. Door het beplantingsplan en het ontwerp worden de juiste randvoorwaarden geschapen voor een grote bijdrage aan een ecologische en landschappelijke kwaliteit van de omgeving (niet alleen voor vogels). In de bijgevoegde tabel zijn de heesters en bomen opgenomen.

Groenelement	Planten	Maat	Opp	eenheid	Aantal	Eenheid	€ per stuk		Kosten totaal
Bomen	Eiken (Zomereik, Quercus robur)	Maat 18-20	-	m2	2	stuks	40,00		80,00
	Boomgroep (Zachte berk, betula pubescens)	Maat 16-18	-	m2	3	stuks	55,00		165,00
	Solitaire boom (Alnus glutinosa)	Maat 16-18	-	m2	1	stuks	15,00		15,00
	Fruitbomen (12 fruitbomen voor boerderij, 5 fruitbomen bij schuurwoning)	Maat 16-18	-	m2	17	stuks	35,00		595,00
	Solitaire boom (Wilg, Salix caprea)	Maat 16-18		m2	1	stuks	5,00		5,00
	Solitaire boom (Lijsterbes, Sorbus aucuparia)	Maat 16-18		m2	3	stuks	5,00		15,00
Heesters	Heesterrand Rozenvoorderdijk (60 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	300	m2	200	stuks	5,00	per stuk	1.000,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		300	m2	60	stuks	10,00	per stuk	600,00
	Heesterrand noorden (90 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	450	m2	300	stuks	5,00	per stuk	1.500,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		450	m2	90	stuks	10,00	per stuk	900,00
	Heesterrand bos (100 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	500	m2	330	stuks	5,00	per stuk	1.650,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		500	m2	100	stuks	10,00	per stuk	1.000,00
	Heestergroep tussen schuurwoning en boerderij 100 m2 (2 stuks per m2)	60-100 cm	100	m2	50	stuks	10,00		500,00
	Heestergroep ten noorden van boerderij 100 m2 (2 stuks per m2)	60-100 cm	50	m2	25	stuks	10,00		250,00
	Fruitstruiken (rondom moestuin, 2 stuks per m2)	60-100 cm	50	m2	25	stuks	10,00		250,00
	Haag (meidoorn 75%, Veldesdoorn 25%, 300 meter, 3 struiken per strekkende meter, losse menging)	60-100 cm	300	m2	900	stuks	1,00		900,00
	Bloemenweidemengsel (herinzaaien na bouwwerkzaamheden)		500	m2	-	stuks	2,00		1.000,00
Alle bomen worden met kluit geleverd.							Kosten Plantgoed		10.425,00

Afbeelding 34. Beplantingsplan in tabelvorm van Erve De Hunneburg

7

TOETSING KGO

7.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen waaronder het Rood voor Rood beleid. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toetsbaar te maken als sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' zoals beschreven in hoofdstuk 2. De gemeente Olst-Wijhe heeft het KGO-beleid ook van toepassing verklaart en nader uitgewerkt in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'

7.2 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

De ontwikkeling op Erve De Hunneburg voldoet aan het KGO beleid.

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

Aanvullend geldt dat de plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie. Tevens dient het plan te worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Wat betreft het evenwicht tussen de ontwikkeling en de kwaliteitsprestaties, bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning. Deze basis inspanning bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van de gebouwen en erfbeplanting.



Om de aanvullende kwaliteitsprestaties voor het evenwicht te bepalen, wordt het plan getoetst aan drie punten.

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of spelen er ook maatschappelijke belangen?

7.3 Bepalen van de kwaliteitsinvestering

De gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De ontwikkeling van het erf aan de Boxbergerweg betreft de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Met de sloop van de landschapsontsierende schuren op het erf en de restauratie van de historische boerderij, wordt het bouwrecht voor een woning verkregen die op het erf wordt gerealiseerd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de ontwikkeling past in het gebied, des te kleiner de vereiste extra investering is. De woonfunctie past goed binnen dit gebied. Op de omliggende erven is de woonfunctie veel voorkomend. Naast de functie bepaalt ook het uiterlijk van de ontwikkeling, of deze al dan niet gebiedspassend is. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische erven met relatief veel bebouwingsvolume. Bij de inrichting van het erf wordt hier rekening mee gehouden, zodat vanuit esthetisch oogpunt het erf met de oorspronkelijke boerderij en de nieuwe woning een passend erf vormen in de omgeving. In het inrichting- en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In deze plannen zijn uitgangspunten opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling gebiedspassend wordt gerealiseerd.

De schaal van de ontwikkeling en de impact

De schaal van een ontwikkeling bepaalt mede de impact van een ontwikkeling op het gebied. De impact kan worden benaderd vanuit een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel gezien kan het gebied worden gezien als een rustig gebied. Woonfuncties afgewisseld met landbouw gelieerde functies vormen de belangrijkste functies in het gebied. Sociaal gezien zijn er de afgelopen jaren maar beperkte ontwikkelingen in het gebied geweest. Met een nieuwe ontwikkeling, die aansluit op de huidige functies, draagt de erfontwikkeling bij aan de dynamiek ter plaatse. Vanuit esthetisch perspectief kan het gebied worden aangemerkt als een kleinschalig landschap. De kleinschaligheid van de ontwikkeling op een bestaand erf past daarmee goed in het gebied. Tevens is naast een passende schaal van de ontwikkeling, de impact klein vergeleken met de huidige situatie. Met de ontwikkeling wordt de oude erfstructuur verbeterd en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd.

Het eigen belang versus de maatschappelijke belangen

IJssellandschap wil diverse investeringen doen op en rondom het erf, zodat naast het eigen belang ook het maatschappelijk belang wordt gediend. Met de sloop van de aanwezige landschapsontsierende bebouwing op het erf wordt een eerste kwaliteitsinvestering gedaan. Met de bouw van de nieuwe woning wordt het erf opnieuw landschappelijk ingericht waardoor de karakteristieke boerderij beter tot zijn recht komt. De opgestelde randvoorwaarden zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en het behoud van het erfensemble, waarmee naast het eigen belang, ook geïnvesteerd wordt in het landschap en de beleving van het gebied.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Het leidende, ruimtelijk plan op provinciaal niveau betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin voorgaande provinciale plannen als het Streekplan 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, de Waterhuishoudingplan en het Milieubeleidsplan samenkomen. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 1 juli 2009 door Provinciale Staten.

Om de beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie handen en voeten te geven, kent de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus die bepalen waar behoefte aan is, wat mogelijk is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Ruimtelijke kwaliteit staat centraal in de Omgevingsvisie. Om deze kwaliteiten in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied die bepalend zijn voor de kwaliteit en de karakteristiek ervan.

De projectlocatie ligt in de zone Ondernemen met natuur en water. Deze zone bestaat uit gebieden die buiten de EHS vallen, maar toch een bijdrage kunnen leveren aan de een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden, de verbetering van de waterkwaliteit en de versterking van het landschap.

Tevens wordt de regionale economie versterkt door het ondernemen. Centraal hierin staat de landbouw. Door deze brede ambities voor het gebied is er veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij staat wel voorop dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geborgd blijft. In tegenstelling tot andere gebieden in de groene omgeving ligt hier de nadruk sterker op de 'kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De kwaliteitsinvesteringen vanuit het KGO zullen meer gericht zijn op het landschap, de natuur en de wateropgaven ter plaatse.

De gebiedskenmerken in lagenbenadering

Om de gebiedskenmerken beter inzichtelijk te maken op verschillende niveaus, kent de Omgevingsvisie de lagenbenadering. De lagenbenadering geeft op de verschillende lagen, oftewel niveaus, de kwaliteitskenmerken van een gebied aan. Achtereenvolgend zijn dat de natuurlijke laag, het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

De eerste laag, oftewel de natuurlijke laag, is ontstaan doordat abiotische processen zoals de ijs- en windstromen, evenals biotische processen als de vestiging van plant en diersoorten, inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. De ontwikkellocatie ligt op een dekzandvlakte. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en het bijbehorende hoogteverschil is kenmerkend voor de dekzandvlaktes in Overijssel. Het agrarisch cultuurlandschap is voor de mens van belang om op de natuurlijke omstandigheden in te spelen en deze ten nutte te maken. Door de eeuwen heeft dit een kenmerkend landschap opgeleverd die per gebied verschilt. Op

de ontwikkellocatie kan het cultuurlandschap worden omschreven als het oude hoevenlandschap. Het dankt haar bestaan aan de natuurlijke ondergrond van hoog en laag, droog en nat. Met name de kleine dekzandkopjes zijn in de recente geschiedenis uitgegroeid tot de vestingplaats van kleine erven. Hierdoor is een kleinschalig en gevarieerd landschap ontstaan met open essen, kleinschalige flanken met erven, kleinschalige natte laagtes en open heidevelden. De ontwikkeling van een woonlocatie sluit aan bij het cultuurlandschap, waarin kleine erven verspreid over het gebied liggen. Door de ligging van de projectlocatie in het buitengebied van Wesepe, geeft de stedelijke laag geen aanvullende informatie over de kwaliteiten van het gebied. De lust- en leisure laag wel daarentegen. Deze laatste laag geeft de laatste dimensie aan ruimtelijke kwaliteit door de toevoeging van recreatie en beleving. De projectlocatie ligt in een donkerte gebied. Deze gebieden zijn belangrijk om het contrast tussen lichte en donkere stukken, drukke en stille gebieden te behouden. De donkerte gebieden hebben een rustig karakter en vormen hiermee een grote kwaliteit voor zowel mens als dier. De nieuwe bestemming wonen sluit aan bij deze gebiedskwaliteit. Door de toevoeging van een woning zullen er geen negatieve gevolgen voor deze kwaliteit ontstaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In aanvulling op de Omgevingsvisie heeft provincie Overijssel in xxx nieuw ruimtelijk kwaliteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijk kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing initiatief aan KGO

Door de ontwikkeling in het buitengebied dient het initiatief te voldoen aan het provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Daarbij zijn de volgende twee principes leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het uitgangspunt van de KGO is dat in principe ruimte is voor alle ontwikkelingen, mits deze passen binnen het generiek beleid, de ontwikkelingsperspectieven en worden gevormd conform de gebiedskenmerken. Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?;
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?.

Voor de ontwikkeling aan de Boxbergerweg 49 dient de balans tussen ontwikkelruimte en ruimtelijke kwaliteit ook te worden bepaald.

De gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling aan de Boxbergerweg betreft de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf. De nieuwe functie op de locatie betreft een woonfunctie. Hoe beter de ontwikkeling past in het gebied, des te kleiner is de extra vereiste investering. De beoogde woonfunctie past goed in het gebied. De functie is reeds veelvoorkomend en ligt in de zone ondernemen met natuur en water. Deze zone is bij uitstek geschikt voor een grote functiediversiteit, naast de focus op landbouw.

De schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de voorgenomen ontwikkeling is mede bepalend voor de impact ervan op de omgeving. Dit laat zich opdelen in een functioneel, een esthetisch en een sociaal perspectief. Vanuit het functionele perspectief bezien is het gebied rustig. E functies wonen en landbouw vormen de belangrijkste. Sociaal gezien is er de afgelopen tijd weinig dynamiek in de omgeving. Door een relatief kleine ontwikkeling als deze, kan het gebied geleidelijk veranderen van aanblik. De schaal van het landschap in de directe omgeving is kleinschalig. Door terug te bouwen op een bestaande, bebouwde locatie blijft de landschapsstructuur behouden. Wel dient de situering, evenals de vormgeving van de woning aandacht, aangezien het terug te bouwen volume aanzienlijk minder zal zijn. De ontwikkeling dient dan ook goed landschappelijk ingepast te worden, passend bij de omliggende kleine erven.

Het eigen belang en de maatschappelijke belangen

De huidige eigenaar van het erf is opzoek naar een nieuwe en passende invulling van het erf, ter compensatie van de sloop van de schuren. Door na de sloop de locatie te ontwikkelen voor een woning, wordt deze vervolgfunctie economisch uitvoerbaar. Tevens wordt met de voorgestelde ontwikkeling beoogd dat de schuren op het erf niet nog meer in verval zullen raken waarna het erf waarschijnlijk helemaal verdwijnt. Zo dient het plan naast het eigen belang ook een belangrijk maatschappelijk belang. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is noodzakelijk, zodat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Olst-Wijhe

Op 2008 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Om te bepalen wat de ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse is speelt naast het plan zelf ook de schaal, de impact op de omgeving, de belangen en de reikwijdte van de beoogde doelen een rol. De volgende vragen zijn leidend bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteitswinst:

- Is het een gebiedseigen of een gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en de impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving zoals natuur, landschap en cultuur?
- Dient de ontwikkeling alleen het eigen belang of spelen er ook maatschappelijke belangen mee?

In paragraaf 3.2.1 zijn deze vragen reeds beantwoord vanuit het provinciale KGO.

Landschapsontwikkelingsplan

Aanvullend heeft de gemeente Olst-Wijhe op 23 september 2008 een landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente opgesteld. Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied op de grens van een dekzandrug en het weteringenlandschap.

De uitgangspunten van de visie op het gebied zijn hieronder opgesomd.

- Het verdichten van dekzandruggen door de aanleg van droge verbindingen;
- Het versterken van natte karakterzones langs wetingen door de realisatie van natte verbindingzones;
- Nieuwe ontwikkelingen op erven laten aansluiten op de karakteristiek van het deelgebied;
- Ruimtelijk verdichten door de toepassing van Rood voor Rood of de nieuwe landgoederen regeling, in combinatie met de aanleg van landschapselementen;
- Openheid in weteringenlandschap behouden door behoud weidegronden en beperken van nieuwe huisvesting;
- Ontwikkeling geleidelijke overgang buitengebied naar stad/dorp;
- Creëren fysieke verbindingen tussen buitengebied en stad;
- Ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen met aanleg van landschapselementen.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen in het wetingenlandschap:

- Onbeplante wegen blijven onbeplant;
- Open landschapsstructuur, doorgaande structuren worden gestimuleerd;
- Nadruk op rationeel en rechtlijnige verkaveling, haaks op de wetering;
- Beplanting passend in open landschap (Knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- De hogere gronden worden gekenmerkt door bebouwing, erfbeplanting en singels.

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Deze is vastgesteld op 21-05-2012. De realisatie van een woningbouwkavel past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient deze te worden herzien. Hieronder is een uitsnede van de bestemmingsplankaart opgenomen. Momenteel is het erf is aangeduid als agrarisch met landschappelijke waarden.

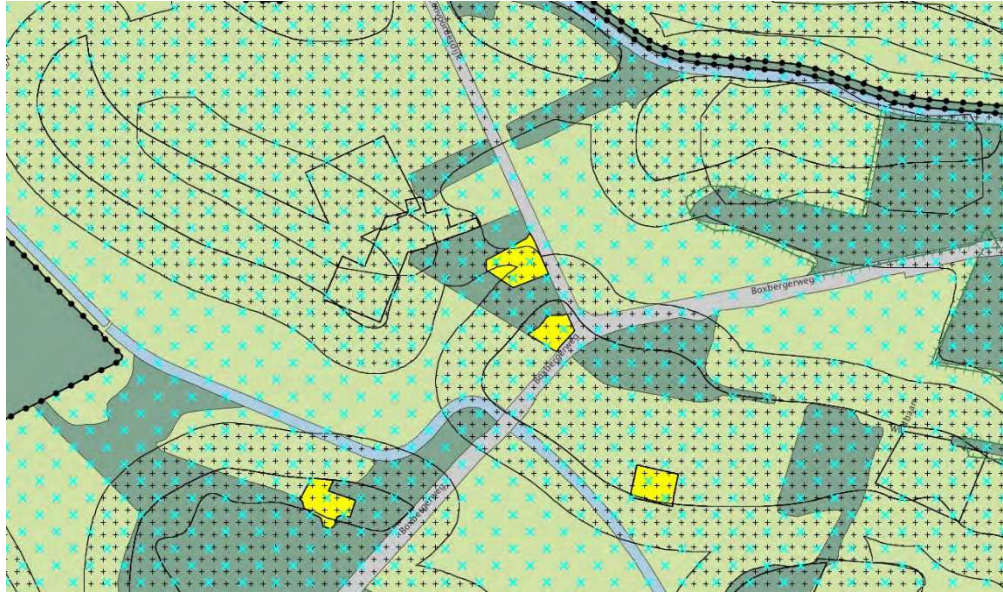
Op de locatie aan de Boxbergerweg 49 geldt het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Deze is vastgesteld in 2012. Het nieuwe bestemmingsplan is in voorontwerp.

Erf aan de Boxbergerweg

De locatie van het erf is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch met waarden'. Naast deze hoofdbestemming zijn er ook een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. Deze gebiedsaanduidingen hebben voornamelijk een beschermende functie voor uiteenlopende waarden die aan de locatie zijn toegekend.

- Agrarisch met waarden
- Archeologische waarden
- Landschappelijke waarden
- Verwevingsgebied

De realisatie van een nieuwe woning op het erf past niet binnen het bestemmingsplan.



Figuur 1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met de locatie van de woning

BIJLAGE 2 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Relevante milieutechnische aspecten

De haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen is afhankelijk van een aantal planologische relevante aspecten. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het plangebied daarom getoetst aan deze aspecten.

Archeologische verwachtingenkaart

Hieronder is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen. Hierop is te zien dat ter plekke van de ontwikkellocatie een lage verwachting voor archeologische vondsten is.

Aangezien de nieuwe woning zal worden gerealiseerd op de plek waar reeds bebouwing is gesitueerd, worden geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden verwacht.

Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Wanneer door wijziging van een bestemmingsplan het gebruik van een locatie wordt gewijzigd, moet uit een onderzoek blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het toekomstig gebruik.

Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals verblijfsruimten) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï evenals industrielawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderzoek naar verkeerslawaaï geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De ligging van de geplande woning is in het buitengebied van Wesepe. De wegen nabij de locatie leiden niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel.

Op basis van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd. Daaruit voortvloeiend is er geen industrielawaaï wat een negatief effect heeft op de geluidsgevoelige objecten.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de wet milieubeheer. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere

uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a) of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c).

In het besluit niet in betekenende mate is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De realisatie van een woning aan de Boxbergerweg is als NIBM te beschouwen. Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de bouw van 1 woning. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief. Ook een goed woon- en leefklimaat wat betreft de luchtkwaliteit loopt door de ontwikkeling geen gevaar.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen waardoor mensen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen. Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten en de in de nabijheid aanwezige risicobronnen. Kwetsbare objecten zijn onder meer concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen.

Risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn onder andere:

- bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor);
- buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied en de omgeving zijn geïventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het plan wordt daarom niet belemmert door externe veiligheidsaspecten.

Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of binnen het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Binnen het plangebied kan daarom een goed woon en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Ecologie en Natuur

De Nederlandse natuurwetgeving en het natuurbeleid bestaan uit verschillende onderdelen. Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

1. De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

2. Beschermden natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
3. De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermden Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden.

De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het in stand houden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In de omgeving van het plangebied is geen Natura-2000 gebied begrensd. Van een negatieve invloed op een natura2000 gebied kan daarom geen sprake zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld. De Ecologische Hoofdstructuur is op perceelsniveau begrensd in de provinciale Verordening Ruimte. Het plangebied aan Boxbergerweg is buiten de grenzen van de EHS gesitueerd.

Archeologie

In 1992 is in het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Op de beoogde ontwikkellocatie is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (2). Gronden die vallen onder deze waarden zijn als mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Ter plaatse zal eerst onderzoek worden uitgevoerd of er archeologische waarden aanwezig zijn.

Verkeer en parkeren

Door de omvorming van de huidige bestemming 'agrarisch met waarden' naar de bestemming wonen, zal de verkeersaantrekkende werking naar verwachting gelijk blijven. De huidige verkeersbewegingen zijn alleen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Door de toevoeging van 1 woning en de sloop van de agrarische bebouwing zal de verkeersintensiteit gelijk blijven.

Het parkeren ten behoeve van de woonbestemming zal plaatsvinden op eigen grond. Door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning zal de parkeermogelijkheid vanaf de openbare weg aan het zicht worden onttrokken.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie gelden landschappelijke waarden. De gronden die daarvoor zijn aangewezen zijn bestemd voor het behoud, versterking en de ontwikkeling van de waarden die samenhangen met essen. Te weten openheid en reliëf. Door de bouw van de woning op het reeds begrensde bouwvlak worden de lokale landschapswaarden niet onevenredig aangetast.

Milieueffectrapportage

Vanuit de Wet Milieubeheer zijn diverse projecten aangewezen als MER-plichtig. Artikel 2 van de m.e.r.-richtlijn bepaalt dat de lidstaten zich ervan moeten vergewissen dat projecten die een aanzienlijk effect hebben op het milieu onderworpen worden aan een beoordeling van die effecten. Artikel 4 van de wet milieubeheer maakt een onderscheid in twee soorten projecten; projecten die altijd m.e.r.-plichtig zijn en projecten die m.e.r.-plichtig zijn als hun kenmerken dat noodzakelijk maken.

Op 1 april 2011 is er het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het belangrijkste aan deze wijziging is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op

activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling

noodzakelijk; belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

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

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning op het erf aan de Boxbergerweg. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: 'Een stedelijk ontwikkelingsproject'. Voor deze activiteit zijn een tweetal drempelwaarden opgenomen. Het plan is m.e.r.-plichtig in alle gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een functiewijziging met een oppervlakte van 100 hectare of meer van water, of;
2. Een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat.

Aangezien het in het voorliggende plan slechts om 1 woning gaat is het plan niet m.e.r.-plichtig.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de

kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

BIJLAGE 4 FLORA & FAUNA ONDERZOEK

BIJLAGE 6 INVESTERINGSOVERZICHT



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 49 met identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2016001024-0201 van de gemeente Olst-Wijhe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwd

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

1.7 afhankelijke woonruimte:

een voor de huisvesting van een 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;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 archeologische verwachtingswaarde:

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

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

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

1.13 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;

1.14 bedrijf:

een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, geen hoofdgebouw zijnde, wat organisatorisch en organisch bij een ander gebouw hoort en op hetzelfde (bouw)perceel als het hoofdgebouw is gesitueerd (waarbij het bijgebouw architectonisch niet ondergeschikt hoeft te zijn aan het hoofdgebouw);

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

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;

1.26 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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 erker:

een hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas, waarvan de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel waaraan en waarbinnen gebouwd wordt;

1.29 evenementen:

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

1.30 gebouw:

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

1.31 gevellijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn waarop de (eerste) twee hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 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;

1.34 karakteristiek:

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- a. relatie met het landschap;
- b. erfstructuur en erfinrichting;
- c. streekeigen verschijningsvorm;
- d. herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- e. architectuur en cultuurhistorische waarde;

- f. de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 4 van het de op 21 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' is aangegeven.

1.35 kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, tenthuisjes caravans, geen stacaravans zijnde of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.36 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor kampeermiddelen en trekkershutten, niet zijnde overige permanente kampeermiddelen, zoals tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.37 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;

1.38 kunstobject:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 overkapping:

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

1.45 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;

1.46 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.48 plattelandskamer

een min of meer zelfstandig appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.49 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 teeltondersteunende voorzieningen:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt zoals regenkappen;

1.51 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.52 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.53 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, gastouderopvang hieronder begrepen, niet noodzakelijkerwijs in gezinsverband.

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 zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis;
- b. de bescherming en instandhouding van de waardevolle hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken

met daaraan ondergeschikt:

- d. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. bed & breakfast.

Tabel 4.1: Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	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 fietsverhuur	-	100

- = niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en/of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- f. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling min./max.
woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' (inclusief aan- en uitbouwen)	3	**	-	4,5 m	10 m	20° / 55° *
overige woning (inclusief aan- en uitbouwen)	1	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20° / 55° *
overige bijgebouwen en overkappingen	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20° / 55° *
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- en/of terreinafscheidingen - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

*= Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

**= Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- g. voor de reeds bestaande bijgebouwen boven de 100 m² geldt het volgende:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing in geen geval is toegestaan;
 2. vernieuwing van bestaande bebouwing is toegestaan;
 3. 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;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt het volgende:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing in geen geval is toegestaan;
 2. nieuwbouw in geen geval is toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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 slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden is uitsluitend toegestaan indien de aanleg en instandhouding van de beplantingsmaatregelen conform de in bijlage 4 opgenomen beplantingsschets worden gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is bebouwing wel toegestaan voor een periode vanaf het begin van de bouwwerkzaamheden tot maximaal drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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 kampeerterrein 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. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. 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;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. 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;
- l. 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;

- m. 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 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, 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. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

4.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, 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. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

5.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waarde - Landschap 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere 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 niet is toegestaan.

6.2 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- de realisatie van nieuwe bouwvlakken is niet toegestaan.

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

6.3.1 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, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 6.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing;
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op voormalige agrarische bebouwing en op bijgebouwen binnen de bestemming Wonen.

8.2 Overschrijden bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.3 Herbouw (bedrijfs)woning

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

8.4 Parkeergelegenheid

8.4.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

8.4.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.4.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

8.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

8.4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruik van plattelandskaders voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 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 voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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, zoals bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

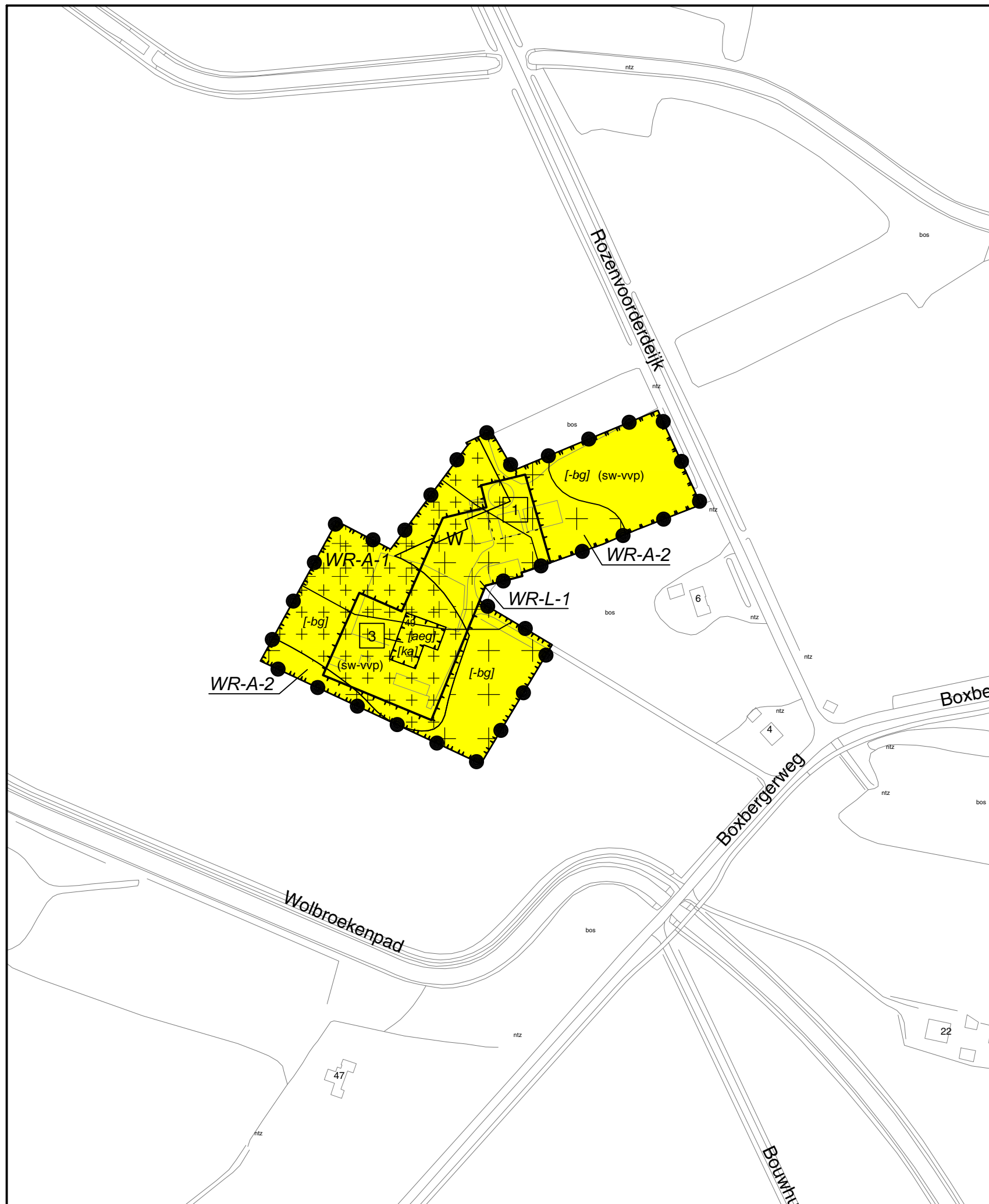
'Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boxbergerweg 49'.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Verbeelding



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 1

Waarde - Archeologie 2

Waarde - Landschap 1

Functieaanduidingen

specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

aaneengebouwd

bijgebouwen uitgesloten

karakteristiek

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

Olst-Wijhe
Boxbergerweg 49

BESTEMMINGSPLAN



project	177300.20161488		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2500	ontwerp	28-12-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	P. Fijneman	concept	17-11-2016
idn	NLIMRO.1773.BP2016001024-0201		

R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**